

## ส่วนที่ 1

### สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

## 1. สาระสำคัญของกองทรัสต์

### 1.1 ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์

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

ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ที่ตั้ง: 2126 อาคารกรมดุริยสถาน ชั้น 5 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์: 02 792 0089 โทรสาร: 02 318 1096
--------------------------------------	--

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)	บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ที่ตั้ง: 700 หมู่ 1 ตำบลคลองคำหลี่ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี 20000 โทรศัพท์: 038 939 007
--	---

ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ที่ตั้ง: 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์: 02 673 3999 โทรสาร: 02 673 7809
------------------	--

ผู้สอบบัญชี	นางสาวสุพรรณิ ดิเรยานันท์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4498 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ที่ตั้ง: ชั้น 33 อาคารเลอริชดาออฟฟิศคอมเพล็กซ์ เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์: 02 264 9090
-------------	---

## 1.2 ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

## 1.2.1 รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

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

1. รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 25 อาคาร (Freehold)	
ลักษณะการลงทุน	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐาน ต่างๆ จำนวน 25 อาคาร
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี” ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี
เนื้อที่ดิน	61-2-85 ไร่ (24,685.00 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	48,408 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและ ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภค ต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบ บำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	1,619.38 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,700 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ร้อยละ)	47.22

2. รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 60 อาคาร (Leasehold)	
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่า 30 ปี (Leasehold) ที่ดินพร้อมอาคาร โรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐาน ต่างๆ จำนวน 60 อาคาร
ระยะเวลาลงทุน	ภาระการเช่าตามสัญญาเช่า มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ปัจจุบันสิทธิเช่าคงเหลือ 26 ปี 206 วัน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี” ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอบางพลี จังหวัดชลบุรี
เนื้อที่ดิน	153-3-49 ไร่ (61,549.00 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	105,516.02 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและ ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคาร โรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภค ต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบ บำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	2,992.61 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,814.50 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ร้อยละ)	78.17



3. รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 3 อาคาร (Leasehold)	
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่า 30 ปี (Leasehold) ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมขาม พร้อมระบบงานมาตรฐานต่างๆ จำนวน 3 อาคาร
ระยะเวลาลงทุน	ภาระการเช่าตามสัญญาเช่า มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ปัจจุบันสิทธิเช่าคงเหลือ 26 ปี 206 วัน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ” แยกจากถนนสายสัตหีบ-ฉะเชิงเทรา (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตร 39+600 ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ประมาณ 11.40 กิโลเมตร ในตำบลมาบข่างพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
เนื้อที่ดิน	8-3-48.1 ไร่ (3,548.10 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	6,662.50 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและไม่อยู่ใกล้ กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกใน โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	180.97 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	161.70 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ร้อยละ)	4.49



### 1.2.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ผู้ประเมินอิสระ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้เข้าดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2561 โดยใช้วิธีการจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีการจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมินรวมล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 4,676,200,000 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 ตารางวา (24,685.00 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน และอาคารป้อมยาม จำนวน 25 อาคาร มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 48,408.00 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 1,700,000,000 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2561	ปี 2560
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์
พื้นที่ปล่อยเช่า	25 อาคาร, 48,408.00 ตารางเมตร	25 อาคาร, 48,408.00 ตารางเมตร
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 92%	อัตราเฉลี่ย 92%
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่บาท/ตร.ม.	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 215-225 บาท/ตร.ม.	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 220 บาท/ตร.ม.
อัตราการเติบโต	3% ทุกๆ 1 ปี	3% ทุกๆ 1 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
เงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	2% ของรายได้รวม <sup>1</sup>	2% ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ที่ 8% <sup>2</sup>	ที่ 8%

หมายเหตุ ปี 2561 :

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

<sup>2</sup>CAPM : K= Return on Risk free rate + Return on Risk Premium

โดยพิจารณาจาก

1.อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 2.78%

2.อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5-9%

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 ตารางวา (61,549 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 60 อาคาร มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 105,516.02 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 2,814,500,000 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2561	ปี 2560
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 26 ปี 206 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 27 ปี 206 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	60 อาคาร, 105,516.02 ตารางเมตร	60 อาคาร, 105,512.02 ตารางเมตร
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 92%	อัตราเฉลี่ย 92%
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่บาท/ตร.ม.	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 215-225 บาท/ตร.ม.	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 215-225 บาท/ตร.ม.
อัตราดอกเบี้ย	3% ทุกๆ 1 ปี	3% ทุกๆ 1 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
เงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	2% ของรายได้รวม <sup>3</sup>	2% ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ที่ 9.50% <sup>4</sup>	ที่ 9.50%

หมายเหตุ ปี 2561 :

ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคาร โรงงาน

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

โดยพิจารณาจาก

- 1.อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 3.37%
- 2.อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5-9%

**(2) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง**

ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงงานพร้อมสำนักงานและอาคารป้อมยามให้เช่า (Leasehold) จำนวน 3 อาคาร (แปลง G1(A205), G2(A205), F1(F55)) มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 6,662.50 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่รวม 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา (3,548.10 ตารางวา) ภาระการเช่าตามสัญญา มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 161,700,000 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2561	ปี 2560
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 26 ปี 206 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 27 ปี 206 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	3 อาคาร 6,662.50 ตารางเมตร	3 อาคาร 6,662.50 ตารางเมตร
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 92%	อัตราเฉลี่ย 92%
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่บาท/ตร.ม.	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 200 บาท/ตร.ม.	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 200 บาท/ตร.ม.
อัตราการเติบโต	3% ทุกๆ 1 ปี	3% ทุกๆ 1 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
เงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	2% ของรายได้รวม <sup>5</sup>	2% ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ที่ 9.50% <sup>6</sup>	ที่ 9.50%

หมายเหตุ ปี 2561 :

<sup>5</sup> ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

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

โดยพิจารณาจาก

- 1.อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 3.37%
- 2.อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5-9%

### 1.2.3 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัมมิทโกรท มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 3,600,433,396 บาท

## 1.3 สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับการจัดหารายได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้างบริษัทอมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอย่างดี ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เปรียบเทียบข้อสัญญากับผู้สนใจเช่าพื้นที่ อีกทั้งทำการตลาด ส่งเสริมการขายต่างๆ

### ลักษณะของสัญญา

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่อาคาร โรงงาน โดยตรง สัญญาดังกล่าวส่วนใหญ่จะมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาดคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย



### รายได้ของกองทรัสต์

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะยาวให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำที่ดินและอาคาร โรงงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ขนส่ง ธุรกิจผลิตอะไหล่รถยนต์ ชิ้นส่วนเครื่องจักรกลสำหรับเครื่องจักร เครื่องอุปโภคบริโภค ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ ในการปล่อยเช่าที่ดินและอาคาร โรงงาน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคาร โรงงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่

### รายละเอียดของผู้เช่า

ลักษณะของผู้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรีและนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ส่วนมากเป็นนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ซึ่งผู้เช่ามากกว่าร้อยละ 60 เป็นชาวญี่ปุ่น นอกจากนี้ ยังมีการประกอบกิจการอุตสาหกรรมที่หลากหลายภายในนิคมอุตสาหกรรมทั้งสองแห่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กระบวนการผลิตต่างๆ เช่น การบรรจุภัณฑ์ การฉีดขึ้นรูปพลาสติก อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอะไหล่ยานยนต์ และเครื่องอุปโภคบริโภค เป็นต้น ซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

## 1.4 การรับประกันรายได้

ทรัสต์นี้ไม่มีการรับประกันรายได้

## 1.5 เหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 1.5.1 สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

- |                  |   |
|------------------|---|
| 16 มิถุนายน 2558 | ทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และ บริษัท อมตะซัมมิท ทรัสต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์   |
| 25 มิถุนายน 2558 | <p>ทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (เดิมชื่อ “อมตะนคร”) และโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง อันได้แก่ ที่ดิน และอาคารโรงงาน ทั้งนี้ รายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้</p> <p>(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 อาคาร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 37 ฉบับ เนื้อที่รวม 215 ไร่ 2 งาน 34.0 ตารางวา (86,234.0 ตารางวา) โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้</p> |

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 อาคาร มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 48,408.0 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร

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

ประกอบด้วยสิทธิการเช่า บนโฉนดที่ดินจำนวน 25 ฉบับ ระยะเวลา 30 ปี เนื้อที่รวม 153 ไร่ 3 งาน 49.0 ตารางวา (61,549.0 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 60 อาคาร มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 105,516.02 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร

(2) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตั้งอยู่เลขที่ 295354 และ 357 หมู่ที่ 6 ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนละเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) บริเวณกิโลเมตรที่ 95+300 ตำบลมาบตาพุด อำเภอบางพลี จังหวัดระยอง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า (Leasehold) จำนวน 3 อาคาร 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)

30 มิถุนายน 2558

หน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

17 กุมภาพันธ์ 2560

กองทรัสต์ฯ ได้ประกาศลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1 ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.17 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 60.8 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน เพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีเงินสดส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2560 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทำให้กองทรัสต์มีทุนชำระแล้วคงเหลือ 3,518,058,700 บาท และมีมูลค่าที่ตราไว้คงเหลือ 9.83 บาทต่อหน่วยทรัสต์

31 สิงหาคม 2561

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) ได้ขายเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนของกองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนเงิน 360 ล้านบาทให้กับธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย การคิดดอกเบี้ย การค้ำประกันและเงื่อนไขทางการเงินเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (Debt to Total Assets Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

นอกจากนี้ ในปี 2561 แนวโน้มการปรับตัวทางด้านอัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงขาขึ้น บริษัทจึงดำเนินการเจรจาแหล่งเงินกู้ยืมใหม่ (Refinance) เพื่อให้ได้ต้นทุนทางการเงินที่ต่ำลง ซึ่งจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่ายลดลง และบริษัทก็ทำการศึกษาและพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่ม แต่เนื่องจากยังไม่มีทรัพย์สินที่เข้าหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ บริษัทจึงเน้นไปที่การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์มีอยู่แล้วให้มีอัตราการใช้ที่สูง และการบริหารจัดการในการลดค่าใช้จ่าย

### 1.5.2 สรุปการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ในรอบปี 2561 ไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Amata Summit Growth Freehold and Leasehold Real Estate)

### 1.5.3 การลงทุนเพิ่มหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

-ไม่มี-

## 1.6 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของทรัสต์หรือเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของทรัสต์ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน รวมถึงการให้หลักประกันใดๆ และแจ้งความคืบหน้าพร้อมข้อสรุปในการดำเนินการดังกล่าวแก่ทรัสต์

ในวันที่ 19 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้วงเงินกู้ยืม 1,320 ล้านบาท แบ่งเป็นวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,200 ล้านบาทและวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวน 120 ล้านบาท กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และในวันที่ 25 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวรวมเป็นเงิน 1,200 ล้านบาท ระยะเวลา 5 ปี เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายน 2563

เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2561 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) ได้ขายเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนของกองทรัสต์เป็นจำนวนเงิน 360 ล้านบาทให้กับธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย การคิดดอกเบี้ย การค้ำประกันและเงื่อนไขทางการเงินเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม โดยมีรายละเอียดของสัญญาเงินกู้ดังนี้คือ

ผู้ให้กู้	1. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) 2. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) 3. ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 1,200 ล้านบาทเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 120 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายคืนเงินประกันการเช่าและสนับสนุนการซ่อมบำรุงของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

อัตราดอกเบี้ย	<p>วงเงินกู้ที่ 1 : ไม่เกิน MLR-1.80%</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ไม่เกิน MLR-1.80%</p> <p>อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยรายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย</p>
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	<p>วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลารวมไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ครั้งแรก</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้ โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณา ทบทวนหรือต่อวงเงินทุกปี</p>
การชำระเงินต้น	<p>ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือชำระคืนครั้งเดียว อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ในปีที่ 5 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันภัย และ/หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น</p>
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. จำนวนที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก</li> <li>2. การโอนสิทธิในกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้โดยมีรายละเอียดเบื้องต้น ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>● กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินก่อนการกู้ยืมเงินภายหลังจากการเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน ผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์เป็นดังนี้</li> <li>● ผู้เอาประกันภัยร่วม: ผู้ให้กู้ และทรัสต์ที่กระทำในนามของกองทรัสต์</li> <li>● ผู้รับผลประโยชน์: ผู้ให้กู้ (ทรัสต์ที่กระทำในนามของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้ให้กู้)</li> </ul> </li> <li>3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 6 เดือน</li> <li>4. หลักประกันอื่นๆเพิ่มเติมตามที่ได้รับการร้องขอจากผู้ให้กู้</li> </ol> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้อย่างเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วด้วย ในการให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจำนองเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้ให้กู้ โดยคงหลักประกันและวงเงินหลักประกัน</p>

	เท่าเดิม กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
<b>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30</li> <li>2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</li> </ol>
<b>ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ก่อบุริมสิทธิหรือภาระผูกพันใดๆ เหนือสินทรัพย์ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ไว้แล้วแต่ <ul style="list-style-type: none"> <li>• ก่อภาระผูกพันทางการเงินเพื่อเป็นการประกันหนี้ที่เข้าเงื่อนไขยินยอมตามสัญญา</li> <li>• ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุไม่เกินกว่า 3 ปี 6 เดือน ทั้งนี้ ต้องเป็นสัญญาที่ทำในทางการค้าปกติของผู้กู้</li> <li>• ก่อภาระผูกพันที่ต่อทรัพย์สินที่อยู่นอกเหนือจากสัญญาเช่าระยะยาว</li> <li>• ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าระยะยาว</li> </ul> </li> <li>2. ผู้กู้จะต้องไม่ทำการใดๆ ที่จะส่งผลให้เกิดการด้อยค่า เสื่อมราคา เกิดความเสียหาย หรือก่อผลกระทบอย่างหนึ่งอย่างใดต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ทั้งนี้ สัญญาข้อนี้ไม่ให้ใช้บังคับแก่ความเสียหายหรือเสื่อมค่าอันเกิดแต่การใช้สอยทรัพย์สินนั้นตามปกติ <p>เงื่อนไขข้อสัญญาเช่าระยะยาว</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในการทำสัญญาหรือต่ออายุสัญญาเช่าระยะยาว ผู้กู้ตกลงยินยอมรับเงื่อนไขตามข้อกำหนดเช่าระยะยาว (หรือข้อกำหนดการเช่าระยะยาวเพิ่มเติม) นี้โดยพลัน</li> <li>2. ภายใต้บังคับของข้อ 3. และ 4. แห่งเงื่อนไขข้อสัญญานี้ ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ในฐานะผู้ให้เช่าโดยมีระยะเวลาตามสัญญามากกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้กู้ซึ่งความยินยอมนั้นจะไม่ถูกมองว่าหรือทำให้ซ้ำโดยไม่มีเหตุสมควร <p>เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัย ข้อสัญญาเช่าระยะยาวหรือข้อยกเว้นข้อสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างผู้ค้ารายใหญ่ในฐานะผู้ให้เช่า และลูกค้าในฐานะผู้ครอบครอง/ผู้เช่า ที่ทำในวันที่ทำสัญญานี้หรือวันก่อนหน้าทำสัญญาซึ่งจะต้องมีการปรับปรุงใหม่ โดยผู้กู้ในฐานะที่เป็นผู้ให้เช่ารายใหม่ในขณะหรือหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักไม่ว่าจะเป็นสัญญาเช่าฉบับใหม่ตามข้อสัญญานี้</p> </li> <li>3. ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้า (การฝากทรัพย์สินโดยผู้เช่าไม่ถือเป็นการชำระค่าเช่าล่วงหน้าตามวัตถุประสงค์ของข้อสัญญานี้) เว้นเสียแต่จะได้รับ</li> </ol> </li> </ol>

	<p>ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้กู้ซึ่งความยินยอมนั้นจะไม่ถูกถอนงไว้หรือทำให้ชำโดยไม่มีเหตุสมควร</p> <p>4. ผู้ดูแลกองยินยอมให้เงื่อนไขข้อสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวนี้ (หรือเงื่อนไขข้อสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวเพิ่มเติม) โอนสิทธิตามสัญญาเช่าฉบับใหม่ให้เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้กู้ตามเงื่อนไขและข้อบังคับ และกรอบเวลาที่กำหนดไว้ตามเงื่อนไขแห่งการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าระยะยาว</p>
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี

### 1.7 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีย้อนหลังตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์

ในปี 2561 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คิดเป็น 0.6450 บาทต่อหน่วย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 95.23 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	อัตราประโยชน์ตอบแทน (บาท: หน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วย
1	1 มกราคม 2561 – 31 มีนาคม 2561	0.1900	8 มิถุนายน 2561
2	1 เมษายน 2561 – 30 มิถุนายน 2561	0.1900	7 กันยายน 2561
3	1 กรกฎาคม 2561 – 30 กันยายน 2561	0.1900	11 ธันวาคม 2561
4	1 ตุลาคม 2561 – 31 ธันวาคม 2561	0.0750	28 มีนาคม 2562
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย		<b>0.6450</b>	
อัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว		<b>95.23%</b>	

รอบผลการดำเนินงานสำหรับปี	2561	2560	2559	2558	รวม
จ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท:หน่วย)	0.6450	0.7450	0.6650	0.4200	<b>2.4750</b>
อัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	95.23%	91.16%	93.51%	94.12%	

### 1.8 ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในรอบปีที่ผ่านมา

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวน (หน่วย: บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยรายไตรมาส <sup>(1)</sup>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	11,665,780	0.32
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,988,842	0.41
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,582,801	0.04
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	10,453,043	0.29
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,100,896	0.06
ค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีตัดจ่าย	6,771,852	0.19
ดอกเบี้ยจ่าย	45,934,038	1.27
ค่าใช้จ่ายอื่น	13,721,664	0.38
<b>รวม</b>	<b>107,218,916</b>	<b>2.96</b>

หมายเหตุ : (1) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยรายไตรมาส เท่ากับ 3,628,088,874 บาท

### 1.9 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับระยะเวลา 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

#### 1.9.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

##### 1. รายได้จากการลงทุน

ในปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 387.87 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 15.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.83 เนื่องจากรายได้จากการรับประกันการเช่าจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลงเป็นจำนวน 20.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 53.12 โดยสาเหตุที่รายได้ลดลงนั้นมาจากระยะเวลาการประกันรายได้ในช่วงปีแรกนับจากวันก่อตั้งกองทรัสต์เริ่มทยอยหมดลงและจะหมดลงในช่วงต้นปี 2562 นอกจากนี้รายได้อื่นซึ่งเป็นรายได้จากการรับรู้เงินประกันการเช่ากรณีผู้เช่าออกก่อนครบกำหนดสัญญาลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 8.27 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 86.17 ส่วนรายได้ดอกเบี้ยของกองทรัสต์จำนวน 0.62 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 0.23 ล้านบาทหรือร้อยละ 27.05 เกิดจากการที่กองทรัสต์นำเงินฝากไปลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้เพิ่มขึ้น ซึ่งกำไรที่ได้จากการลงทุนจะอยู่ในส่วนรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน อย่างไรก็ตาม หากพิจารณารายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์พบว่าเพิ่มขึ้นจำนวน 13.38 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.77 โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นจากความสามารถในการจัดหาผู้เช่าใหม่และการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่า

รายได้จากการลงทุน (หน่วย : บาท)	2561	2560	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่า	367,982,082	354,605,188	3.77
รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	17,934,834	38,259,923	(53.12)
รายได้ดอกเบี้ย	623,887	855,177	(27.05)
รายได้อื่น	1,328,092	9,603,977	(86.17)
<b>รวมรายได้จากการลงทุน</b>	<b>387,868,895</b>	<b>403,324,265</b>	<b>(3.83)</b>

โดยภาพรวม กองทรัสต์มีอัตราเช่าพื้นที่อาคาร โรงงานเฉลี่ยตลอดปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 92 ลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ร้อยละ 94 ทั้งนี้อัตราเช่าพื้นที่อาคาร โรงงานไม่รวมการรับประกันรายได้จากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เฉลี่ยตลอดปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 88 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ร้อยละ 86 ส่วนอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปี 2561 อยู่ที่ 218 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่อยู่ที่ 216 บาทต่อตารางเมตร อัตราค่าเช่าพื้นที่ไม่รวมการรับประกันรายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เฉลี่ยตลอดปี 2561 อยู่ที่ 216 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ 214 บาทต่อตารางเมตร

## 2. ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2561 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 107.22 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 1.05 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.99 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 45.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.84 ของค่าใช้จ่ายรวม ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจำนวน 14.99 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าคิดเป็นร้อยละ 0.17 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 11.67 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าคิดเป็นร้อยละ 0.32 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10.45 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าคิดเป็นร้อยละ 57.94 ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายอื่น จำนวนเงิน 13.72 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 2.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.25 โดยสาเหตุหลักเนื่องจากการลดลงของค่าปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สิน จำนวน 2.24 ล้านบาท (ค่าปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินปี 2561 เท่ากับ 11.74 ล้านบาท, ปี 2560 เท่ากับ 13.98 ล้านบาท) ส่วนค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีจำนวน 6.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.31 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่าย (หน่วย : บาท)	2561	2560	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	11,665,780	11,628,990	0.32
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,988,842	14,962,677	0.17
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,582,801	1,630,223	(2.91)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	10,453,043	6,618,541	57.94
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,100,896	1,649,649	27.35
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	6,771,852	6,771,852	-
ดอกเบี้ยจ่าย	45,934,038	46,322,192	(0.84)
ค่าใช้จ่ายอื่น	13,721,664	16,581,329	(17.25)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>107,218,916</b>	<b>106,165,453</b>	<b>0.99</b>

## 3. รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 280.65 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 16.51 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.56 และการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 241.93 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 49.13 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 16.88

ทั้งนี้กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวน 39.51 ล้านบาท โดยสาเหตุมาจากการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 40.70 ล้านบาทจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยตามวิธีพิจารณาจากรายได้และมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงิน



ลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 1.19 ล้านบาท นอกจากนี้กองทรัสต์มีขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งมีการรับรู้กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 0.79 ล้านบาท

## 1.9.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

### 1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,957.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 10.56 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.21 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,676.20 ล้านบาท ลดลงจำนวน 40.70 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.86 เมื่อเทียบกับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องมาจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 201.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 47.79 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 31.16 เป็นเงินลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้
- เงินฝากธนาคาร จำนวน 68.67 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 10.13 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 12.86
- ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 9.85 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

### 2. หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,357.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 8.78 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.65 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาว 1,200 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.43 ของหนี้สินรวม เงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 136.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.06 ของหนี้สินรวม และ เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 19.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.43 ของหนี้สินรวม

### 3. สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,600.43 ล้านบาท ลดลงจำนวน 19.33 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.53 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 3,518.06 ล้านบาท และมีกำไรสะสมจำนวน 82.38 ล้านบาท กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 10.0601 บาท

## 2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

(1) ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานบัญชีใหม่ ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี และการแก้ไขกฎหมายประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือการโอน

สิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

(2) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

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

อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

(3) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเหมาอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ที่นักลงทุนจะได้รับจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่นักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้จะไม่เหมือนกัน

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

---

ลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

(5) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เป็นต้น ซึ่งอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมกองทรัสต์ต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

## ส่วนที่ 2

### การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

## 1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Amata Summit Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	AMATAR
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนจดทะเบียน	3,518,058,700 บาท
ทุนชำระแล้ว	3,518,058,700 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	9.83 บาท
อายุทรัสต์	ทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด 2126 อาคารกรมศิษฐ์ ชั้น 5 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 02-792-0089 โทรสาร 02-318-1096
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด 400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 02-673-3999 โทรสาร 02-673-3988

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

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

อนึ่ง บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิท”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจน

การบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช้างดกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ กำหนด

### นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

#### 1. การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (1) กองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคาร โรงงาน และ/หรือคลังสินค้า โดยในการลงทุนใน ทรัพย์สินประเภทดังกล่าวเพิ่มเติมขึ้น กองทรัสต์อาจพิจารณาใช้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ในกรณีที่ อมตะ ชัมมิต และ/หรือนิติบุคคลที่ อมตะ ชัมมิต มีอำนาจควบคุมเป็นเจ้าของหรือได้ทำการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า ให้เช่าในประเทศไทย และปรากฏว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของปีใด โครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีลักษณะครบทุกลักษณะดังต่อไปนี้
  - เป็นโครงการซึ่งพัฒนาแล้วเสร็จและมีผลการดำเนินการอยู่ในเกณฑ์ดี (อัตราการใช้ (Occupancy Rate) ไม่น้อยกว่า ร้อยละแปดสิบห้า (85))
  - มีจำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate) (ARR) ณ ขณะนั้นไม่น้อยกว่า (1) จำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ ขณะนั้น และ (2) จำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยย้อนหลัง ของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ ในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง หรือระยะเวลาเท่าที่ปรากฏผลงานที่ ผ่านมา (Track Record) ในกรณีที่ระยะเวลาไม่ครบ 5 ปี
  - เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีพื้นที่ปล่อยเช่าได้ (Leasable Area) ไม่น้อยกว่า 60,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ ไม่ว่าโครงการเดียวหรือหลายโครงการรวมกัน และโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้นมีมูลค่าไม่น้อย กว่า 2,500 ล้านบาท

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจพิจารณาใช้สิทธิเพื่อที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) กล่าวคือทรัพย์สินซึ่งอมตะ ชัมมิต และ/หรือนิติบุคคลที่ อมตะ ชัมมิต มีอำนาจ ควบคุมเป็นเจ้าของหรือได้ทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า ให้ เช่าในประเทศไทยและเป็นโครงการซึ่งพัฒนาแล้วเสร็จและบุคคลดังกล่าวประสงค์ที่จะจำหน่าย 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) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคาร โรงงาน และ/หรือคลังสินค้า หากบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (3) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (4) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
  - (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง
- (5) กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินต่างประเทศ

## 2. การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน (Excess Liquidity) กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้
  - (ก) พันธบัตรรัฐบาล
  - (ข) ตัวเงินคลัง
  - (ค) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้กำกับประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
  - (ง) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อบริษัท
  - (จ) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
  - (ฉ) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
  - (ช) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
    1. เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
    2. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
    3. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ข) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (ฅ) 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 หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World



Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

3. มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

(ญ) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์

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

### 3. การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

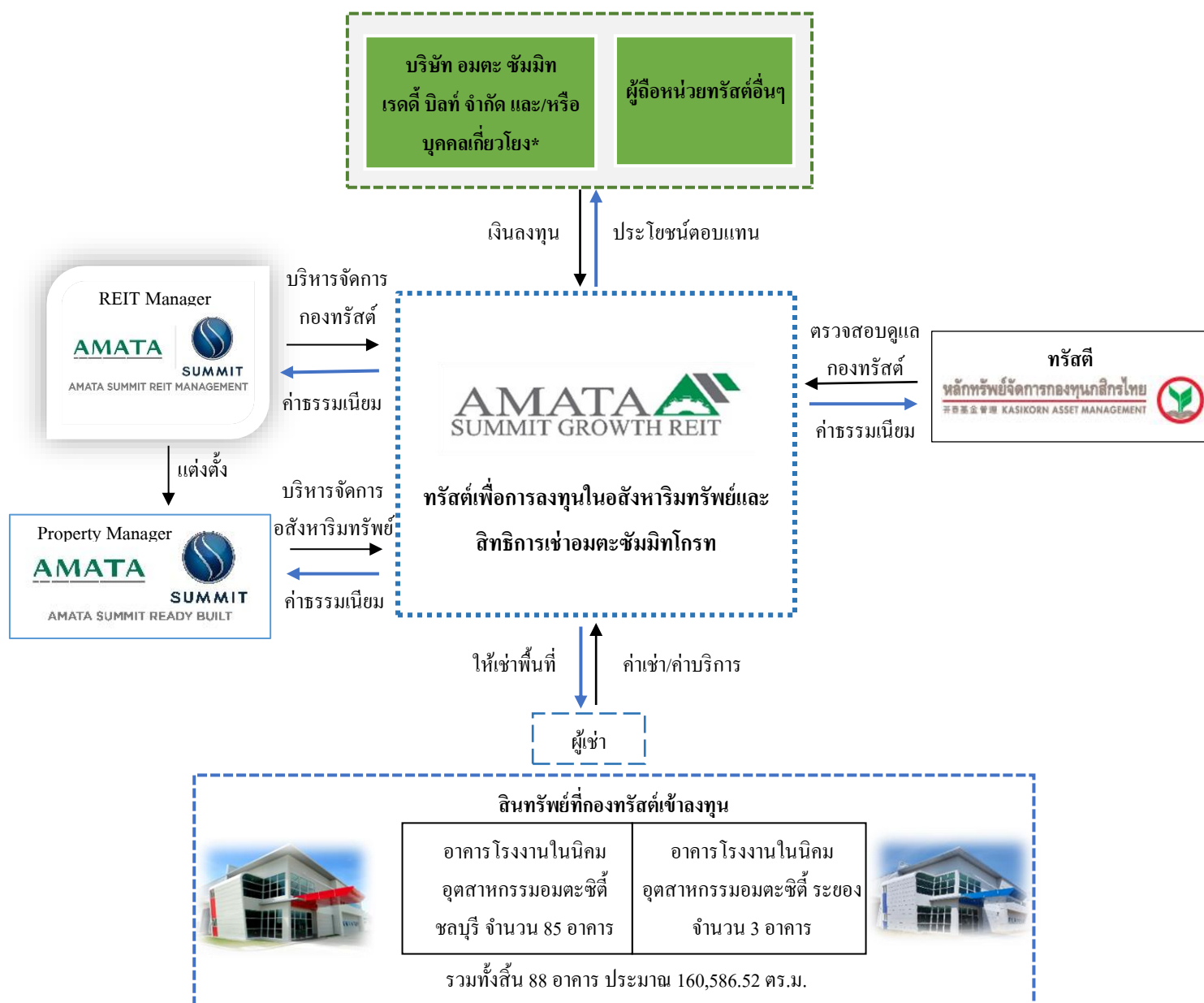
- (1) สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ
- (2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น โดยอย่างน้อยข้อบังคับดังกล่าวจะกำหนดให้สิทธิของกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นประเภท Golden Share ของนิติบุคคลนั้นสามารถที่จะป้องกันไม่ให้นิติบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ทำกับกองทรัสต์ หรือไม่ให้นิติบุคคลนั้นดำเนินการทำให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำรุดบกพร่องหรือได้รับความเสียหาย

## 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปี 2561 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงบุคคลที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Amata Summit Growth Freehold and Leasehold Real Estate)

## 2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

แผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทรัสต์



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

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์(“REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นขอรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อ “AMATAR”

บริษัท อมตะ ชัมมิท ริทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิท”) เป็นผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าดังกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

## 2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์

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

1.รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 25 อาคาร (Freehold)	
ลักษณะการลงทุน	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมขาม พร้อมระบบงานมาตรฐาน ต่างๆ จำนวน 25 อาคาร
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี” ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะ อ่าเภวนทอง จังหวัดชลบุรี
เนื้อที่ดิน	61-2-85 ไร่ (24,685.00 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	48,408 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและ ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภค ต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบ บำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	1,619.38 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	1,700 ล้านบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ประเมินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ร้อยละ)	47.22
--	-------

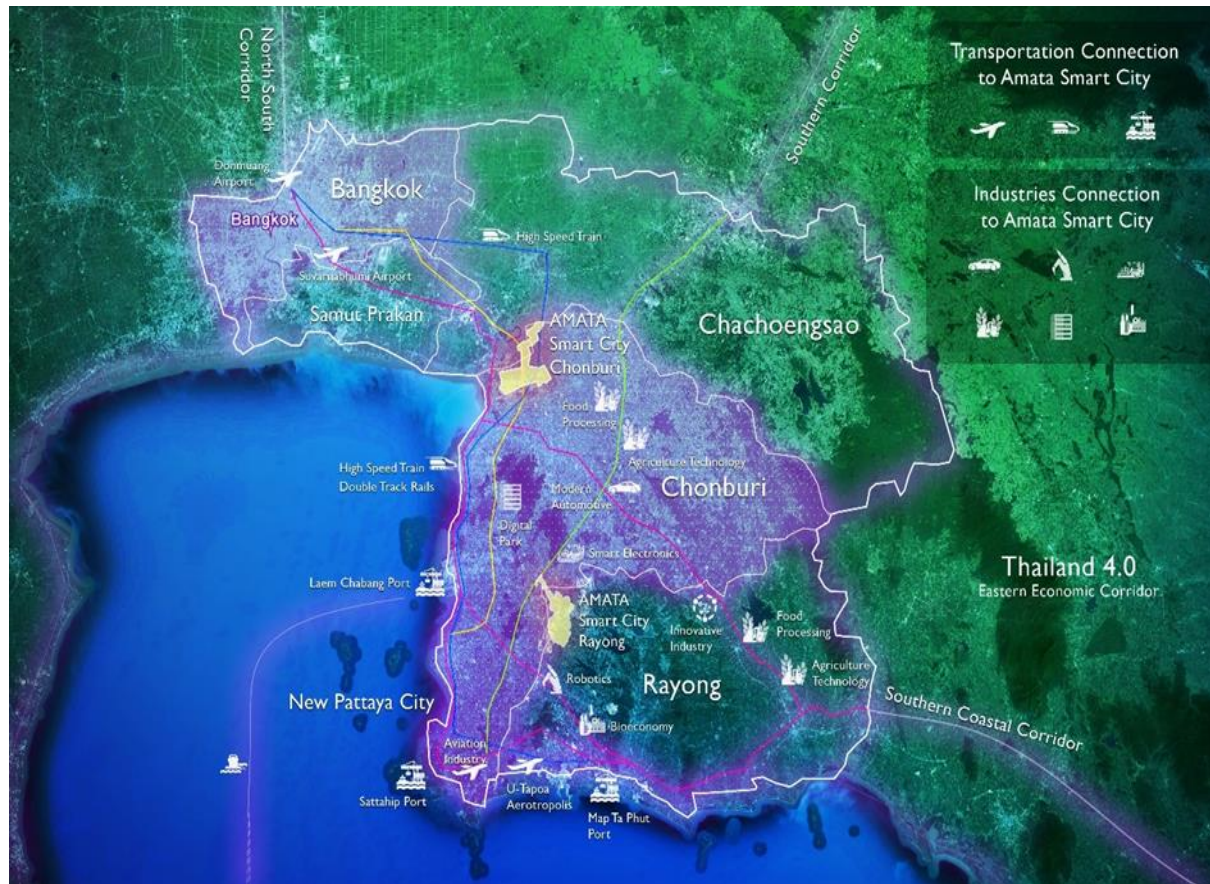
2.รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 60 อาคาร (Leasehold)	
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่า 30 ปี (Leasehold) ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐาน ต่างๆ จำนวน 60 อาคาร
ระยะเวลาลงทุน	ภาระการเช่าตามสัญญาเช่า มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ปัจจุบันสิทธิเช่าคงเหลือ 26 ปี 206 วัน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ” ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
เนื้อที่ดิน	153-3-49 ไร่ (61,549.00 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	105,516.02 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและ ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำ เสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	2,992.61 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,814.50 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ร้อยละ)	78.17

3.รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 3 อาคาร (Leasehold)	
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่า 30 ปี (Leasehold) ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐาน ต่างๆ จำนวน 3 อาคาร
ระยะเวลาลงทุน	ภาระการเช่าตามสัญญาเช่า มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ปัจจุบันสิทธิเช่าคงเหลือ 26 ปี 206 วัน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ” แยกจากถนนสายตัดหีบ- จะเชิงเตรา (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตร 39+600 ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 11.40 กิโลเมตร ในตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
เนื้อที่ดิน	8-3-48.1 ไร่ (3,548.10 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	6,662.50 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและไม่อยู่ ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	180.97 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	161.70 ล้านบาท ประเมินโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ร้อยละ)	4.49

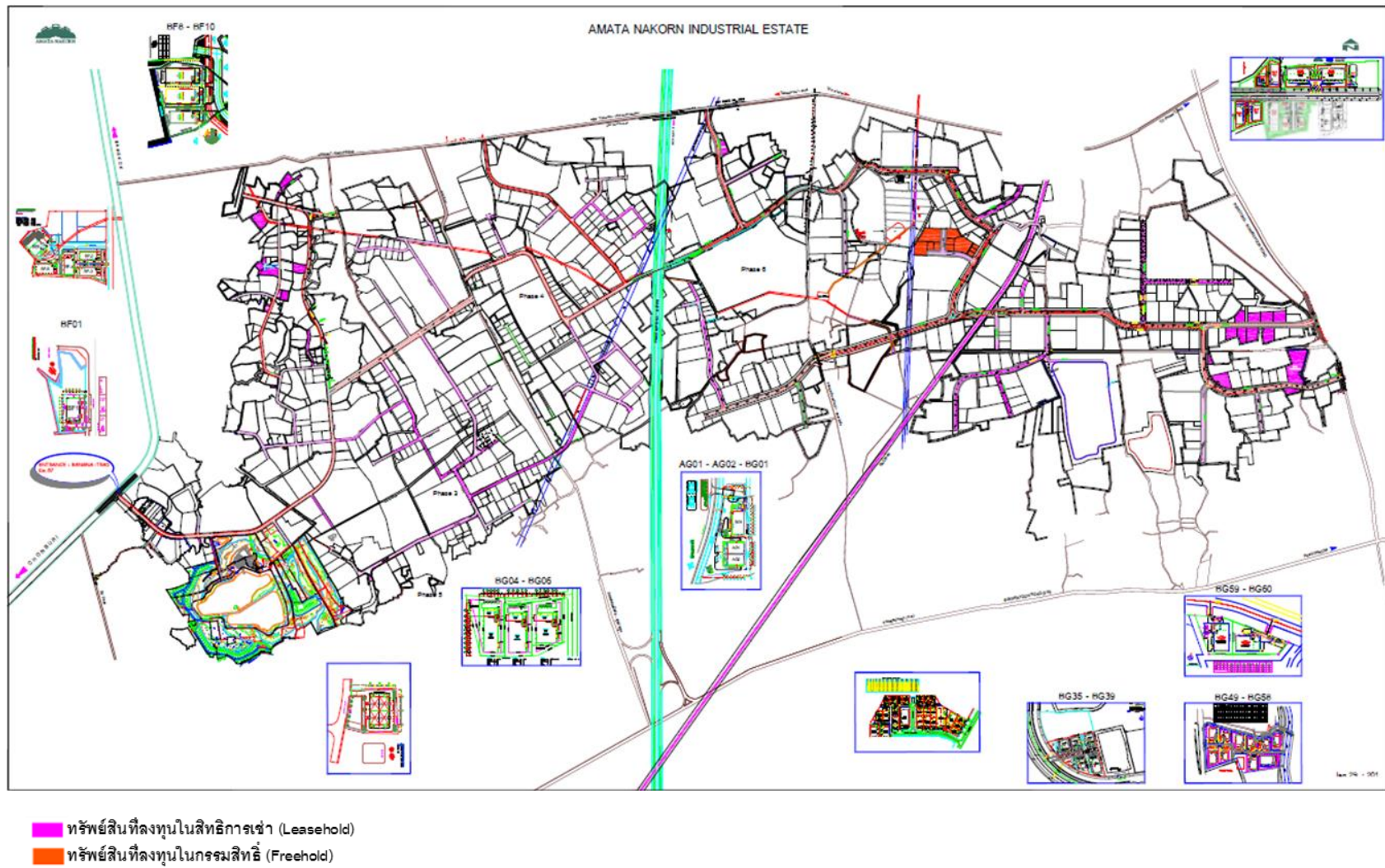




แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์

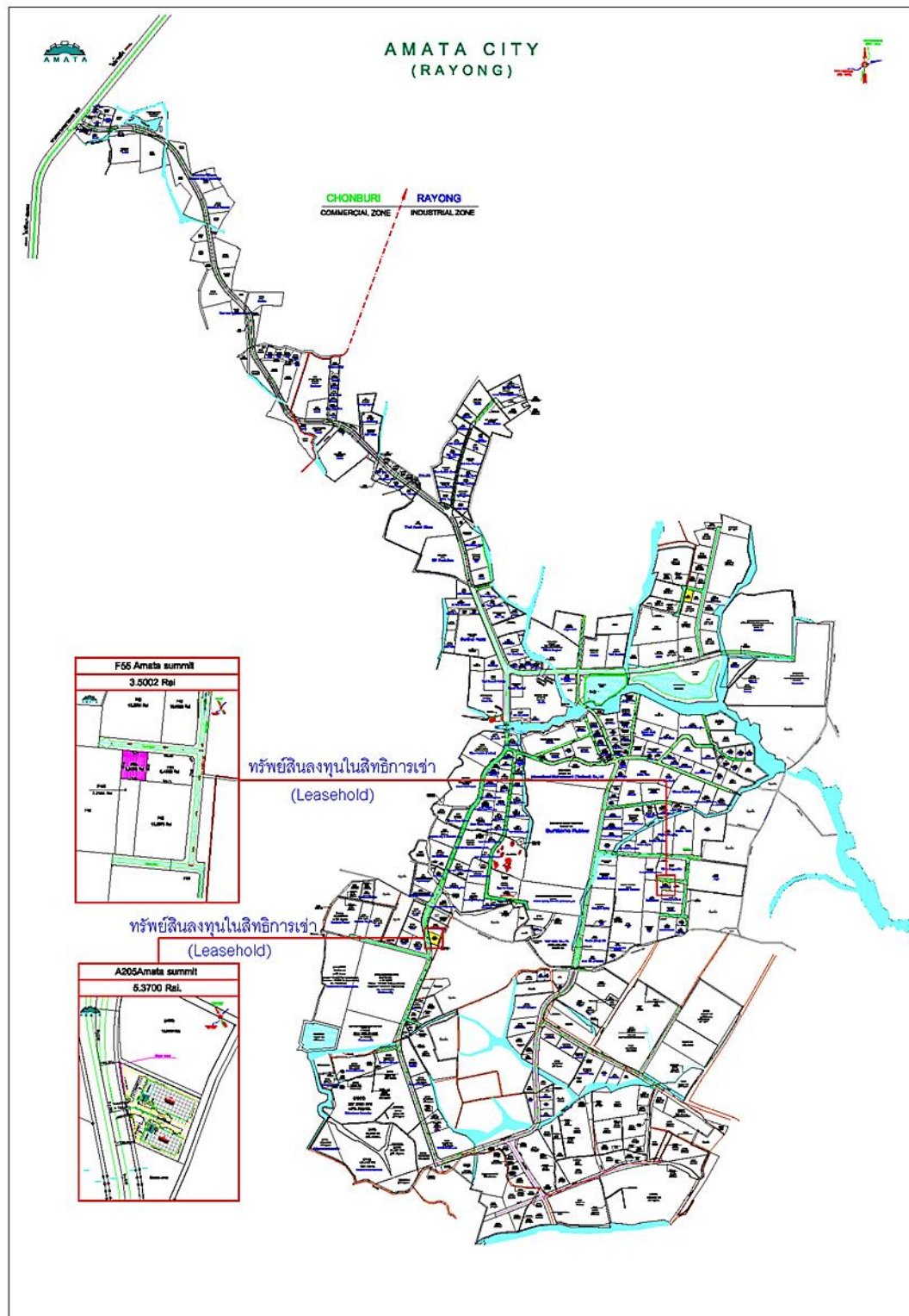


แผนที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี (ภาพรวม)





แผนที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง (ภาพรวม)





## 2.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ทรัสต์ลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจำนวน 88 อาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังต่อไปนี้

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

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
7	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG13	7	1,449	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 อาคาร	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 อาคาร	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 อาคาร	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 อาคาร	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 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
							26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	

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

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

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

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
26	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	AF01	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 อาคาร	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 อาคาร	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 อาคาร	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 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
							21498 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
30	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	AG01	6	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 อาคาร	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	2	71	สิทธิการเช่า
31	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	AG02	6	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 อาคาร	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
32	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF01	2	1,218	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยมีชั้นลอยจำนวน 1 อาคาร	23626 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	42	สิทธิการเช่า
33	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF02	2	1,280.52	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 4 อาคาร	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 อาคาร	26250 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	3	29	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
38	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF07	2	1,288	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	28361 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	27	สิทธิการเช่า
39	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF08	2	1,775	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร	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 อาคาร	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 อาคาร	24991 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	2	48	สิทธิการเช่า
44	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG03	2	1,215	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	24994 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	0	0	20	สิทธิการเช่า
							26052 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	53	



ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
45	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG04	2	1,223.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร	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 อาคาร	32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	3	73	สิทธิการเช่า
49	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG33	2	1,266.50		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 อาคาร	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	11	1	95	สิทธิการเช่า
52	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG36	9	1,329	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า

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

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

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

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

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

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
80	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG73	8	1,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40198 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55	สิทธิการเช่า
81	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG74	8	1,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40198 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
82	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG75	9	1,032	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	28262 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	0	65	สิทธิการเช่า
83	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG76	8	3,572	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40193 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	2	75	สิทธิการเช่า
84	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG77	8	1,187	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40193 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
85	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG78	8	1,687	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40193 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold) ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี					105,516.02			153	3	49	

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุนของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
86	อมตะ ซิตี้ ระยอง	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	G1	-	1,563	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร	26820 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	5	1	48	สิทธิการเช่า
87	อมตะ ซิตี้ ระยอง	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	G2	-	2,617	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร	26820 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง				สิทธิการเช่า
88	อมตะ ซิตี้ ระยอง	เขตประกอบการเสรี	F1	-	2,482.50	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร	18344 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	3	2	0.1	สิทธิการเช่า
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold) ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง					6,662.50			8	3	48.1	
รวมทั้งหมด					160,586.52			224	1	82.1	



### ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ผู้ประเมินอิสระ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้เข้าดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2561 โดยใช้วิธีการจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีการจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมินรวมล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 4,676,200,000 บาท สำหรับสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ที่ดิน อาคาร โรงงาน 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 อาคาร มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 48,408.00 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร

ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 1,700,000,000 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2561	ปี 2560
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์
พื้นที่ปล่อยเช่า	25 อาคาร, 48,408.00 ตารางเมตร	25 อาคาร, 48,408.00 ตารางเมตร
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 92%	อัตราเฉลี่ย 92%
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่บาท/ตร.ม.	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 215-225 บาท/ตร.ม.	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 220 บาท/ตร.ม.
อัตราการเติบโต	3% ทุกๆ 1 ปี	3% ทุกๆ 1 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4%ของ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4%ของ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซม อาคาร	2% ของรายได้รวม <sup>1</sup>	2% ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ที่ 8% <sup>2</sup>	ที่ 8%

หมายเหตุ ปี 2561 :

<sup>1</sup>ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ซิตี้ เวิลด์ บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคาร โรงงาน

<sup>2</sup>CAPM : K= Return on Risk free rate + Return on Risk Premium

โดยพิจารณาจาก

1.อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 2.78%

2.อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5-9%

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 อาคาร มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 105,516.02 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 2,814,500,000 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2561	ปี 2560
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 26 ปี 206 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 27 ปี 206 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	60 อาคาร, 105,516.02 ตารางเมตร	60 อาคาร, 105,516.02 ตารางเมตร
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 92%	อัตราเฉลี่ย 92%
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่บาท/ตร.ม.	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 215-225 บาท/ตร.ม.	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 215-225 บาท/ตร.ม.
อัตราการเติบโต	3% ทุกๆ 1 ปี	3% ทุกๆ 1 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซม อาคาร	2% ของรายได้รวม <sup>3</sup>	2% ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ที่ 9.50% <sup>4</sup>	ที่ 9.50%

หมายเหตุ ปี 2561 :

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

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

โดยพิจารณาจาก

1. อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 3.37%
2. อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5-9%

## (2) ที่ดิน อาคาร โรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง

ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานและอาคารป้อมยามให้เช่า (Leasehold) จำนวน 3 อาคาร (แปลง G1(A205), G2(A205), F1(F55)) มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 6,662.50 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่รวม 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา (3,548.10 ตารางวา) ภาระการเช่าตามสัญญา มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 161,700,000 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2561	ปี 2560
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 26 ปี 206 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 27 ปี 206 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	3 อาคาร, 6,662.50 ตารางเมตร	3 อาคาร, 6,662.50 ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 92%	อัตราเฉลี่ย 92%
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยที่บาท/ตร.ม.	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 200 บาท/ตร.ม.	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 200 บาท/ตร.ม.
อัตราดอกเบี้ยโต	3% ทุกๆ 1 ปี	3% ทุกๆ 1 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซม อาคาร	2% ของรายได้รวม <sup>5</sup>	2% ของรายได้รวม <sup>5</sup>
อัตราคิดลด	ที่ 9.50% <sup>6</sup>	ที่ 9.50% <sup>6</sup>

หมายเหตุ ปี 2561 :

<sup>5</sup> ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

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

โดยพิจารณาจาก

1. อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 3.37%

2. อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5-9%

**2.4.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี**

-ไม่มี-

**2.4.4 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี**

-ไม่มี-

**2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์****2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์**

วัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างอัตราเงินจ่ายจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน
 

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดไว้
- การกำหนดค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิเช่าในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้างบริษัทอมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอย่างดี ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เจริญในข้อสัญญากับผู้เช่าพื้นที่ อีกทั้งทำการตลาด ส่งเสริมการขายต่างๆ

**ลักษณะของสัญญา**

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่/โรงงาน โดยตรง สัญญาดังกล่าวส่วนใหญ่จะมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย

โดยอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ปรากฏดังตารางด้านล่างดังนี้

## อายุคงเหลือของสัญญาเช่า (คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด)

ปีที่ครบกำหนดอายุ สัญญาเช่า (พ.ศ.)	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี		นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง		รวม	
	อาคาร	ร้อยละ	อาคาร	ร้อยละ	อาคาร	ร้อยละ
2562	24	34.44	1	37.26	25	34.57
2563	22	21.01	1	23.46	23	21.12
2564	26	37.68	0	0	26	35.98
2565	6	6.87	1	39.28	7	8.33
รวม	78	100.00	3	100.00	81	100.00

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ: อัตราร้อยละ คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด

ซึ่งจากรายข้างต้นจะเห็นได้ว่าอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์มีการกระจายตัว ซึ่งการกระจายตัวดังกล่าวจะช่วยลดภาระในการจัดหาผู้เช่าในปีนั้นๆ นอกเหนือจากนั้นโดยปกติแล้วผู้เช่ารายย่อยจะทำการต่อสัญญาหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนด เนื่องจากทางผู้เช่ารายย่อยต้องมีการลงทุนในการตั้งสายการผลิตซึ่งใช้เวลาและเงินทุนจำนวนมาก ดังนั้นการเช่าเพียง 3 ปีตามสัญญาเช่ามาตรฐานแล้วย้ายออกจะทำให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการลงทุน

รายได้ของกองทรัสต์

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะยาวให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำที่ดินและอาคารโรงงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ขนส่ง ธุรกิจผลิตอะไหล่รถยนต์ ชิ้นส่วนเครื่องจักรกลสำหรับเครื่องจักร เครื่องอุปโภคบริโภค ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ ในการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่

รายละเอียดของผู้เช่า

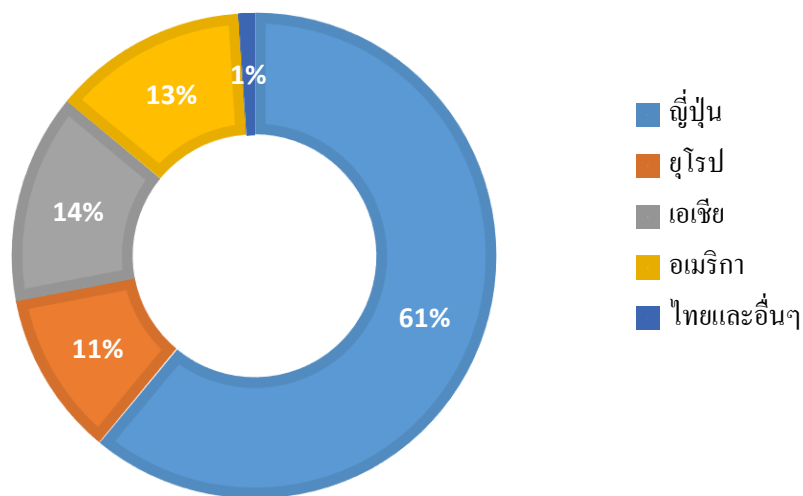
ลักษณะของผู้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรีและนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ส่วนมากเป็นนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ซึ่งผู้เช่ามากกว่าร้อยละ 60 เป็นชาวญี่ปุ่น นอกจากนี้ ยังมีการประกอบกิจการอุตสาหกรรมที่หลากหลายภายในนิคมอุตสาหกรรมทั้งสองแห่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กระบวนการผลิตต่างๆ เช่น การบรรจุภัณฑ์ การฉีดขึ้นรูปพลาสติก อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอะไหล่ยานยนต์ และเครื่องอุปโภคบริโภค เป็นต้น ซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ รายละเอียดข้อมูลของผู้เช่าทรัพย์สินสำหรับรอบบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2561-31 ธันวาคม 2561 แยกตามสัญชาติและประเภทอุตสาหกรรมได้ดังนี้

## สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ

สัญชาติ	2559		2560		2561	
	รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	ร้อยละ
ญี่ปุ่น	236.57	66	237.11	64	233.28	61
ยุโรป	42.82	12	45.02	12	41.67	11
เอเชีย	35.27	10	44.44	12	53.45	14
อเมริกา	32.88	9	35.44	9	48.28	13
ไทยและอื่นๆ	9.94	3	10.99	3	5.10	1
รวม	357.48	100	373.00	100	381.78	100

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

## สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ



ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

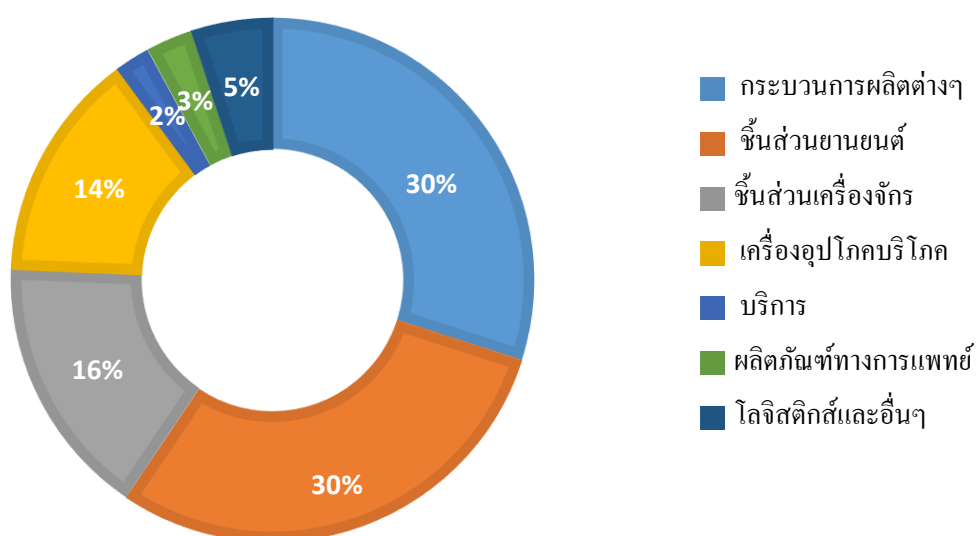
ผู้เช่ารายใหญ่จำนวน 10 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ลำดับ	คิดเป็นสัดส่วน ของรายได้รวม <sup>1</sup>	รายได้ (ล้านบาท)	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ของแต่ละสัญญา <sup>2</sup>	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	7%	25.12	2562	ญี่ปุ่น	เครื่องอุปโภคบริโภค
2	4%	16.25	2562 และ 2564	ญี่ปุ่น	ชิ้นส่วนยานยนต์
3	3%	11.33	2564	อเมริกา	ชิ้นส่วนยานยนต์
4	3%	11.00	2564	อเมริกา	ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์
5	3%	10.71	2563	ยุโรป	ชิ้นส่วนเครื่องจักรกล
6	3%	9.61	2562 และ 2564	ญี่ปุ่น	ชิ้นส่วนยานยนต์
7	2%	9.36	2564	อเมริกา	ชิ้นส่วนเครื่องจักรกล
8	2%	8.98	2563	ยุโรป	ชิ้นส่วนยานยนต์
9	2%	8.17	2562	ญี่ปุ่น	กระบวนการผลิตต่างๆ
10	2%	7.93	2562	เอเชีย	กระบวนการผลิตต่างๆ
	<b>31%</b>	<b>118.46</b>			

หมายเหตุ:

1. รายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
2. ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของแต่ละสัญญาเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทอุตสาหกรรม



ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดคี่ บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

### 2.5.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (อมตะ ชัมมิท) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง มาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์นั้น

ปัจจุบัน อมตะ ชัมมิท ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 10 ปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อมตะ ชัมมิท มีพื้นที่ให้เช่ารวม 57,476.30 ตารางเมตร โดยเป็นอาคารโรงงานให้เช่าตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง จำนวนทั้งสิ้น 45 อาคาร และอมตะ ชัมมิท ยังได้มีการวางแผนก่อสร้างโรงงานให้เช่าทั้งแบบมาตรฐานและตามความต้องการของลูกค้า (built to suit) รวมทั้งยังพิจารณาถึงการลงทุนในธุรกิจใหม่ๆ ด้วย เช่น คลังสินค้า, สำนักงานให้เช่า ฯลฯ และเมื่อปีที่ผ่านมาทางอมตะชัมมิทได้เปิดโครงการอมตะซิตี้พลาซ่า ตั้งอยู่ในนิคมอมตะ ซิตี้ ระยอง เป็นโครงการทางด้านพาณิชยกรรม เพื่อปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับร้านค้า

#### อสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

##### ตารางแสดงพื้นที่อาคารภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน (อื่น)						
OTA Techno Park	OTP01 - OTP25	25	Unit	พื้นที่รวม	8,000.00	ตร.ม.
AMATA CITY CHONBURI	BG40 - BG48	9	Unit	พื้นที่รวม	14,799.00	ตร.ม.
AMATA CITY RAYONG	G3 - G4	2	Unit	พื้นที่รวม	4,034.00	ตร.ม.
AMATA CITY CHONBURI	BG79 - BG87	9	Unit	พื้นที่รวม	30,643.30	ตร.ม.
<b>รวมทั้งสิ้น</b>		<b>45</b>	<b>Unit</b>		<b>57,476.30</b>	<b>ตร.ม.</b>
ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน (กองทรัสต์)						
AMATA CITY CHONBURI						
(Freehold)	BG07-BG31	25	Unit	พื้นที่รวม	48,408.00	ตร.ม.
	AF01-AF04					
	AG01-AG02					
AMATA CITY CHONBURI	BF01-BF10	60	Unit	พื้นที่รวม	105,516.02	ตร.ม.
(Leasehold)	BG01-BG06					
	BG32-BG78					
AMATA CITY RAYONG						
(Leasehold)	G1-G2, F1	3	Unit	พื้นที่รวม	6,662.50	ตร.ม.
<b>รวมทั้งสิ้น</b>		<b>88</b>	<b>Unit</b>		<b>160,586.52</b>	<b>ตร.ม.</b>

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561



### ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อมตะ ชัมมิต จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน 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 ชัมมิต ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Property Manager) และ บริษัท อมตะชัมมิต ริทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีความสัมพันธ์จากการที่ อมตะ ชัมมิต เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2561 อมตะ ชัมมิต ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

### กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์

เนื่องจาก อมตะ ชัมมิต เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
  - (1.1) ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - (1.2) ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - (1.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - (1.4) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- (2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
  - (2.1) ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการ

(2.2) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2.3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(2.4) ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้น

(3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(3.1) การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์

(3.2) นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคารโรงงานทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอทรัพย์สินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมกับทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ทั้งที่ยังว่างอยู่หรือกำลังจะว่างให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดค่านั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่าจะสามารถควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

### 2.5.3 การรับประกันรายได้

ทรัสต์นี้ไม่มีการรับประกันรายได้

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

### 2.6.1 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**) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งสุดท้ายที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินข้างต้น หมายความว่ารวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (**substance**) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

#### (2) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

(2.1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม

(2.2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

### 2.6.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

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

เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2561 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) ได้ขายเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วน of กองทรัสต์เป็นจำนวนเงิน 360 ล้านบาทให้กับธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขการชำระเงินต้นและดอกเบี้ย การคิดดอกเบี้ย การค้ำประกันและเงื่อนไขทางการเงินเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม โดยมีรายละเอียดของสัญญาเงินกู้ดังนี้คือ

ผู้ให้กู้	1. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) 2. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) 3. ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวม 1,200 ล้านบาทเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 120 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินปันการและการเช่าและสนับสนุนการซ่อมบำรุงของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 : ไม่เกิน MLR-1.80% วงเงินกู้ที่ 2: ไม่เกิน MLR-1.80% อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้าย่อยรายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ครั้งแรก วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้ โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณาทบทวนหรือต่อวงเงินทุกปี
การชำระเงินต้น	ชำระเงินโดยการทยอยชำระและ/หรือชำระเงินครั้งเดียว อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ในปีที่ 5 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันภัย และ/หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระเงินนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก 2. การโอนสิทธิในกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้โดยมีรายละเอียดเบื้องต้น ดังนี้

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินก่อนการกู้ยืมเงิน</li> </ul> <p>ภายหลังจากการเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน ผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์เป็นดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เอาประกันภัยร่วม: ผู้ให้กู้ และทรัสต์ที่กระทำในนามของกองทรัสต์</li> <li>● ผู้รับผลประโยชน์: ผู้ให้กู้ (ทรัสต์ที่กระทำในนามของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้กู้ยืม)</li> </ul> <p>3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 6 เดือน</p> <p>4. หลักประกันอื่นๆเพิ่มเติมตามที่ได้รับการร้องขอจากผู้ให้กู้</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้อย่างเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วด้วย ในการให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจำนองเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้ให้กู้ โดยคงหลักประกันและวงเงินหลักประกันเท่าเดิม กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>
<b>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)</b>	<p>1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30</p> <p>2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</p>
<b>ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้</b>	<p>1. ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ก่อหนี้สิทธิหรือภาระผูกพันใดๆเหนือสินทรัพย์ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้แล้วแต่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ก่อภาระผูกพันทางการเงินเพื่อเป็นการประกันหนี้ที่เข้าเงื่อนไขยินยอมตามสัญญา</li> <li>● ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุไม่เกินกว่า 3 ปี 6 เดือนทั้งนี้ ต้องเป็นสัญญาที่ทำในทางการค้าปกติของผู้กู้</li> <li>● ก่อภาระผูกพันที่ต่อทรัพย์สินที่อยู่นอกเหนือจากสัญญาเงินระยะยาว</li> <li>● ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี 6 เดือนโดยได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้อย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าเงินระยะยาว</li> </ul> <p>2. ผู้กู้จะต้องไม่ทำการใดๆที่จะส่งผลให้เกิดการด้อยค่าเสื่อมราคา เกิดความเสียหาย หรือก่อผลกระทบอย่างหนึ่งอย่างใดต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เว้นเสียแต่จะได้รับความ</p>

	<p>ยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า สัญญาข้อนี้ไม่ให้ใช้บังคับแก่ความเสียหายหรือเสื่อมค่าอันเกิดแต่การใช้สอยทรัพย์สินนั้นตามปกติ</p> <p>เงื่อนไขข้อสัญญาเช่าระยะยาว</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในการทำสัญญาหรือต่ออายุสัญญาเช่าระยะยาว ผู้กู้ตกลงยินยอมรับเงื่อนไขตามข้อกำหนดเช่าระยะยาว(หรือข้อกำหนดการเช่าระยะยาวเพิ่มเติม)นี้โดยพลัน</li> <li>2. ภายใต้บังคับของข้อ 3. และ 4. แห่งเงื่อนไขข้อสัญญานี้ ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ในฐานะผู้ให้เช่าโดยมีระยะเวลาตามสัญญา มากกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าซึ่งความยินยอมนั้นจะไม่ถูกหน่วงไว้หรือทำให้ช้าโดยไม่มีเหตุสมควร</li> </ol> <p>เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัย ข้อสัญญาผู้ยืมเงินระยะยาวหรือข้อยกเว้นข้อสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างผู้ค้ารายใหญ่ในฐานะผู้ให้เช่า และลูกค้าในฐานะผู้ครอบครอง/ผู้เช่า ที่ทำในวันที่ทำสัญญานี้หรือวันก่อนหน้าทำสัญญาซึ่งจะต้องมีการปรับปรุงใหม่โดยผู้กู้ในฐานะที่เป็นผู้ให้เช่ารายใหม่ในขณะหรือหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักไม่ถือว่าเป็นสัญญาเช่าฉบับใหม่ตามข้อสัญญานี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้า (การฝากทรัพย์สินโดยผู้เช่าไม่ถือเป็นการชำระค่าเช่าล่วงหน้าตามวัตถุประสงค์ของข้อสัญญานี้) เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าซึ่งความยินยอมนั้นจะไม่ถูกหน่วงไว้หรือทำให้ช้าโดยไม่มีเหตุสมควร</li> <li>4. ผู้กู้ตกลงยินยอมให้เงื่อนไขข้อสัญญาผู้ยืมเงินระยะยาวนี้ (หรือเงื่อนไขข้อสัญญาผู้ยืมเงินระยะยาวเพิ่มเติม) โอนสิทธิตามสัญญาเช่าฉบับใหม่ให้เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าตามเงื่อนไขและข้อบังคับ และกรอบเวลาที่กำหนดไว้ตามเงื่อนไขแห่งการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าระยะยาว</li> </ol>
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี

**สถานะการกู้ยืมเงินระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561**

ยอดเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียด ดังนี้ (หน่วย : พันบาท)

	2561	2560
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	480,000	480,000
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	360,000	720,000
ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)	360,000	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	1,200,000	1,200,000
สัดส่วนเงินกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	24.21	24.15

### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

#### 1. ภาวะเศรษฐกิจโลก

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ประมาณการการเติบโตของเศรษฐกิจโลกอยู่ที่ร้อยละ 3.7 ในปี 2561 และคาดการณ์ว่าการเติบโตจะอยู่ที่ร้อยละ 3.5 ในปี 2562 และปรับตัวเป็นร้อยละ 3.6 ในปี 2563 โดยภาพรวมเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มขยายตัวชะลอตัวอย่างต่อเนื่องจากครึ่งปีหลังของ 2561 เนื่องจากเศรษฐกิจในหลายประเทศขยายตัวต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ แต่อย่างไรก็ดี ในปี 2562 จะยังมีแรงส่งจากเศรษฐกิจสหรัฐฯ จากการพัฒนาของปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่แข็งแกร่งขึ้น และการค้าในประเทศคู่ค้าหลักที่ฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ภาคการผลิต การส่งออกปรับตัวเพิ่มขึ้น ประกอบกับอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย และอัตราการว่างงานยังอยู่ในระดับต่ำ<sup>1,3</sup>

ในช่วงปลายปี 2561 ธนาคารกลางสหรัฐฯ ได้มีมติให้ปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย 0.25% จากระดับ 1.75 - 2.00 % เป็น 2.00 - 2.25 % สะท้อนให้เห็นว่าเศรษฐกิจและระบบการเงินของสหรัฐฯ แข็งแกร่งขึ้น แต่อย่างไรก็ตามแรงส่งของหลายประเทศมีการชะลอตัวอย่างมากทั้งนี้เพราะอิทธิพลจากนโยบายกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ และสถานการณ์ทางการเมืองของยุโรป (Brexit) ทำให้ประเทศส่วนใหญ่ยังคงรักษาอัตราดอกเบี้ยให้อยู่ในระดับที่ไม่สูงมาก และคงอัตราเงินเฟ้อให้อยู่ในระดับเป้าหมาย เพื่อรักษาเสถียรภาพทางการเงินและกระตุ้นการขยายตัวของเศรษฐกิจ<sup>1,3</sup>

สถานการณ์ราคาน้ำมันในตลาดโลกยังมีแนวโน้มทรงตัวในระดับสูง โดยราคาน้ำมันดิบดูไบ เดือนพฤศจิกายน 2561 อยู่ที่ 65.79 ดอลลาร์สหรัฐฯ/บาร์เรล เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับเดือนพฤศจิกายน 2560 อยู่ที่ 60.81 ดอลลาร์สหรัฐฯ/บาร์เรล สำหรับปี 2561 ราคาน้ำมันดิบดูไบ เฉลี่ยอยู่ที่ 70.5 ดอลลาร์สหรัฐฯ/บาร์เรล เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งเฉลี่ยอยู่ที่ 52.4 ดอลลาร์สหรัฐฯ/บาร์เรล เนื่องจาก (1) การปรับลดกำลังการผลิตน้ำมันดิบของกลุ่ม OPEC และ Non-OPEC ที่ลดลง อาทิ ประเทศอิหร่านและประเทศเวเนซุเอลา ซึ่งได้รับผลกระทบจากการดำเนินมาตรการคว่ำบาตรของสหรัฐฯ อีกทั้ง (2) อุปสงค์น้ำมันที่ยังเพิ่มขึ้นตามการเติบโตของภาวะเศรษฐกิจโลก แต่อย่างไรก็ดี สหรัฐฯ ได้ออกมาตรการผ่อนปรนการนำเข้าน้ำมันดิบจากอิหร่านแก่ประเทศผู้นำเข้า 8 ประเทศเป็นเวลา 180 วัน กำหนดสิ้นสุดในวันที่ 3 พฤษภาคม 2562

ล่าสุดธนาคารแห่งประเทศไทยปรับข้อสมมติฐานว่าเศรษฐกิจคู่ค้าในปี 2562 จะชะลอตัวลงเล็กน้อยจากร้อยละ 3.6 ในปี 2561 มาที่ร้อยละ 3.4 ในปี 2562 โดยมีโอกาสที่จะต่ำกว่ากรณีฐานมากขึ้น<sup>3</sup> จากเดิมที่เคยประมาณการไว้ว่าเศรษฐกิจโลกจะปรับตัวขึ้น และหากไม่มีนโยบายกีดกันทางการค้าเพิ่มเติม ในปี 2562 คาดว่าปริมาณการค้าโลกจะขยายตัวร้อยละ 3.8 ลดลงจากร้อยละ 4.0 ในปี 2561 แต่อย่างไรก็ตาม ยังคงมีอีกหลายปัจจัยที่ต้องติดตาม ไม่ว่าจะเป็นความผันผวนของราคาน้ำมันและอัตราการแลกเปลี่ยน นโยบายปฏิรูปภาษีของสหรัฐฯ, สงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ กับประเทศจีน รวมถึง เสถียรภาพทางการเมืองยุโรป (Brexit)<sup>1,3</sup>

#### 2. เศรษฐกิจไทย

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้แสดงภาพรวมเศรษฐกิจของไทยประจำปี 2561 ว่าเศรษฐกิจไทยโดยรวมทั้งปีมีการขยายตัวร้อยละ 4.1 ซึ่งขยายตัวจากร้อยละ 4.0 ในปี 2560 และเป็นการขยายตัวของเศรษฐกิจที่ปรับขึ้นสูงที่สุดในรอบ 6 ปี ขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.1 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 7.4 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ GDP<sup>2</sup>

ในปี 2561 แม้ว่าเศรษฐกิจไทยมีการชะลอตัวในช่วงกลางปี แต่ในไตรมาสที่ 4 เศรษฐกิจขยายตัวดีขึ้นมาก อยู่ที่ร้อยละ 3.7 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.2 ในไตรมาศก่อนหน้า ทั้งนี้คาดว่าในปีปัจจุบันจะส่งเสริมจากมูลค่าการส่งออกที่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 7.7 รวมถึงการบริโภคของภาคเอกชนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.6 และ 3.8 ตามลำดับ<sup>2</sup> แต่อย่างไรก็ตามการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2561 ก็ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ไว้ในรายงานการเงินฉบับก่อน ซึ่งคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวที่ร้อยละ 4.4 ทั้งนี้อาจเป็นผลมาจากการชะลอตัวของการใช้จ่ายของรัฐบาลและการผลิตภาคเกษตร<sup>2</sup>

**การส่งออกของไทย** การส่งออกไปยังตลาดสหรัฐฯ ญี่ปุ่น และอาเซียนขยายตัว ขณะที่ตลาดจีน สหภาพยุโรป ออสเตรเลีย และ ตะวันออกกลาง ปรับตัวลดลง รวมทั้งปี 2561 การส่งออกมีมูลค่า 253,431 ล้านดอลลาร์ สหรัฐฯ ขยายตัวร้อยละ 7.7 เนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 9.8 ในปี 2560 โดยปริมาณการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 และราคาส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 และเมื่อคิดในรูปของเงินบาท การส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7<sup>2</sup>

**การบริโภคของเอกชน** พัฒนาไปในทางที่ดีเกินความคาดหมาย ส่วนหนึ่งเป็นผลจากยอดขายรถยนต์ขยายตัวสูง เพราะเงื่อนไขผูกพันในโครงการรถยนต์คันแรกทยอยหมดลง นอกจากนี้ การจ้างงานที่ปรับดีขึ้นและกระจายตัวรายได้ที่มากขึ้น ผนวกกับมาตรการภาครัฐที่ในหลายโครงการมีบทบาทสำคัญในการช่วยสนับสนุนการบริโภค โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ทำให้กำลังซื้อของคนไทยฟื้นตัวต่อเนื่อง รวมทั้งปี 2561 การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.6 จากร้อยละ 3.0 ในปี 2560 เป็นการเติบโตที่สูงสุดในรอบ 6 ปี<sup>2</sup>

**การลงทุนรวม** ปี 2561 การลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 3.8 โดยการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 3.3 และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.9 สูงสุดในรอบ 6 ปี

โดยนักวิเคราะห์ต่างคาดการณ์ว่าสงครามการค้าระหว่างสหรัฐและประเทศจีนจะยืดเยื้อและส่งผลกระทบต่อความขยายตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของทั้งภาคธุรกิจและผู้บริโภค โดยเฉพาะนักลงทุนที่อาจตัดสินใจเลื่อนการลงทุน อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยอาจได้รับผลดีบ้างจากการย้ายฐานการผลิตหรือการโยกย้ายสั่งซื้อในบางสินค้าจากจีน<sup>1, 2, 3</sup>

**ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวต่อเนื่อง** ภาคการท่องเที่ยวของไทยที่ขยายตัวในช่วงครึ่งแรกของปี 2561 แต่ต้องสะดุดลงจากการแข่งขันฟุตบอลโลกในช่วงมิถุนายน-กรกฎาคม และจากเหตุการณ์เรือล่มที่ภูเก็ตในเดือนกรกฎาคม 2561 ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยของนักท่องเที่ยวจีนอย่างรุนแรง อย่างไรก็ตามภาคการท่องเที่ยวเริ่มมีสัญญาณการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องหลังจากภาครัฐบาลเร่งยกระดับมาตรฐานความปลอดภัยด้านการท่องเที่ยว รวมถึงใช้มาตรการกระตุ้นต่าง ๆ อาทิ ยกเลิกค่าธรรมเนียมวีซ่า และการทำตลาดเพื่อเจาะตลาดกลุ่มนักท่องเที่ยวที่ยังไม่เคยเดินทางมาประเทศไทย (First Visitor)<sup>3</sup> ส่งผลให้นักท่องเที่ยวจีนเริ่มมีสัญญาณปรับดีขึ้น เช่นเดียวกับนักท่องเที่ยวกลุ่มประเทศอื่น ๆ เช่น นักท่องเที่ยวจากรัฐเซียและยุโรปมีทิศทางที่ดีขึ้นตั้งแต่ปลายปี 2561 และน่าจะมีแรงส่งต่อเนื่องมาในปี 2562 นอกจากนี้ ข้อมูลจำนวนผู้เดินทางผ่าน 5 ท่าอากาศยานหลัก ในเดือนมกราคม 2562 ขยายตัว ร้อยละ 6.0 ซึ่งแสดงถึงการปรับตัวดีขึ้นของภาคการท่องเที่ยวอย่างชัดเจน ดังนั้นภายใต้แนวโน้มดังกล่าวคาดว่า ภาคการท่องเที่ยวจะกลับเข้าสู่ภาวะปกติและสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2562 ได้มากขึ้น<sup>1, 2, 3</sup>



**สำหรับภาคอุตสาหกรรม** ในปี 2561 เมื่อพิจารณาจากดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) พบว่า ในปี 2561 คาดว่า จะขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 3.0 ขณะที่ปี 2560 ขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.5 โดยอุตสาหกรรมที่มีการขยายตัวดีในปี 2561 ได้แก่ รถยนต์และเครื่องยนต์ อุตสาหกรรมน้ำตาล และผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม ขณะที่บางกลุ่มอุตสาหกรรมมีดัชนีผลผลิตที่ลดลง อาทิ ผลิตภัณฑ์ยาง และคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง<sup>1</sup>

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจแห่งชาติ และกระทรวงอุตสาหกรรมเชื่อว่าเศรษฐกิจจะยังขยายตัวดีต่อเนื่องจากปี 2561 แต่อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจคาดว่าจะลดลงมาเล็กน้อย โดยเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มที่จะเติบโตอยู่ในช่วงร้อยละ 3.5-4.5 โดยเป็นค่ากลางที่ร้อยละ 4.0 ซึ่งมีแนวโน้มที่จะชะลอลงจากร้อยละ 4.1 ในปี 2561<sup>1, 2, 3</sup>

ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าปี 2562 จะขยายตัวร้อยละ 4.1 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวม ขยายตัวร้อยละ 4.2 และร้อยละ 5.1 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 – 1.5 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 6.2 ของ GDP อัตราการขยายตัวของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) ปี 2562 คาดว่าจะขยายในช่วงร้อยละ 2.0 - 3.0 ทั้งนี้คาดว่าจะมีปัจจัยบวกจากความชัดเจนของการเลือกตั้งซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุน ตลอดจนแรงขับเคลื่อนจากการลงทุนภาครัฐจากความคืบหน้าของโครงการลงทุนที่สำคัญๆ รวมถึงการดำเนินงานภายใต้แผนงานพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ที่โครงการก่อสร้างพื้นฐานสำคัญเริ่มมีความคืบหน้ามากขึ้น อาทิ รถไฟความเร็วสูงและรถไฟรางคู่ เป็นต้น เชื่อว่าโครงการเหล่านี้จะดึงดูดนักลงทุนให้เข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น<sup>1, 2</sup>

ในขณะเดียวกัน ก็เป็นไปได้ที่จะมีผลกระทบเชิงลบต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจไทย เช่น อุปสงค์จากต่างประเทศลดลงตามอุปสงค์โลก คาดว่าปริมาณการส่งออกสินค้าของประเทศไทยจะลดลงอยู่ที่ร้อยละ 3.8 ในปี 2562<sup>3</sup> จากร้อยละ 7.7 ในปี 2561<sup>1</sup> นอกจากนี้ยังมีผลกระทบจากการปรับขึ้นของราคาน้ำมันดิบ ปัจจัยด้านภัยธรรมชาติของประเทศคู่ค้า และเศรษฐกิจคู่ค้าที่ได้รับผลกระทบจากนโยบายกีดกันการค้าของสหรัฐฯ แต่อย่างไรก็ตาม นักวิเคราะห์หลายสำนักมองว่านโยบายกีดกันการค้าจะส่งผลดีต่อประเทศไทย โดยคาดว่าจะมีการย้ายคำสั่งซื้อและฐานการผลิตจากจีนมายังไทยมากขึ้น และนี่จะเป็นแรงสนับสนุนให้เศรษฐกิจของไทยปรับตัวดีขึ้นต่อไป<sup>2, 3</sup>

### 3. สถานการณ์ธุรกิจที่ทรัสต์ลงทุน

จากบทวิเคราะห์ของธนาคารกรุงศรีอยุธยาและธนาคารออมสินเกี่ยวกับธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม พบว่าในปี 2561 ยอดขาย/เช่า และมูลค่าการลงทุนในพื้นที่อุตสาหกรรมภายใต้การดูแลของนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ในช่วงงบประมาณปี 2561 (1 ตุลาคม 2560- 30 กันยายน 2561) ลดลงจากปี 2560 อย่างมากถึงร้อยละ 54.9 และ 76.2 ทั้งนี้คาดว่าจะมีสาเหตุมาจากที่นักลงทุนยังรอความชัดเจนของการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และ กฎหมายที่เป็นเครื่องมือสำคัญในการขับเคลื่อนพื้นที่ เศรษฐกิจต่างๆ โดยเฉพาะในพื้นที่โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) และเขตพัฒนาเศรษฐกิจชายแดน (SEZ) ส่งผลให้นักลงทุนมีการชะลอการลงทุนออกไป<sup>4, 5</sup>

ในขณะที่ปี 2562 คาดการณ์ว่าธุรกิจทั้งขายที่ดินและปล่อยเช่าอาคาร โรงงานสำเร็จรูปในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม จะขยายตัวดีขึ้น เนื่องจากได้รับปัจจัยสนับสนุนจากความคืบหน้าของการดำเนินงานด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อเชื่อมโยงแหล่งเศรษฐกิจสำคัญของประเทศและการเร่งพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่โครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) และเขตพัฒนาเศรษฐกิจชายแดน (SEZ) ประกอบกับภาครัฐโดยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการ

ลงทุน (BOI) และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) มีการสนับสนุนการลงทุนในประเทศไทยผ่านการประชาสัมพันธ์และให้สิทธิประโยชน์แก่นักลงทุนเพื่อจูงใจให้เข้ามาลงทุนอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นคาดว่าจะปัจจัยสนับสนุนเหล่านี้จะส่งผลให้แนวโน้มการลงทุนและความต้องการใช้พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมมีทิศทางที่ดีขึ้น<sup>4,5</sup>

ในส่วนของบริษัทสินที่กองทรัสต์ลงทุนซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง นั้น คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากปัจจัยสนับสนุนต่ออัตราการปล่อยเช่าเป็นอย่างมากในปี 2562 ด้วยเหตุผล ดังนี้

ด้านทำเลที่ตั้ง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตั้งอยู่ในทำเลที่มีการคมนาคมที่สะดวกสบายทั้งทางถนน (มีการเชื่อมต่อกับทางหลวงต่างๆ) ทางอากาศ (อยู่ไม่ไกลจากสนามบินสุวรรณภูมิและสนามบินอู่ตะเภา) และทางน้ำ (อยู่ใกล้ท่าเรือแหลมฉบังและท่าเรือมาบตาพุด) และที่ผ่านมานิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออกนี้มีการกระจุกตัวของอุตสาหกรรมทั้งหนักทั้งเบา อาทิ ปิโตรเลียม เคมีภัณฑ์ ชิ้นส่วนยานยนต์ การแปรรูปอาหาร และพบว่ามีอุตสาหกรรมหลายรายที่ย้ายฐานการผลิตจากพื้นที่อื่นๆ มายังในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมย่านนี้ เพื่อให้สะดวกต่อการขนส่งสินค้า นอกจากนี้พื้นที่ของนิคมอมตะซิตี้จัดอยู่ในเขตพื้นที่ EEC ซึ่งในอนาคตพื้นที่เหล่านี้จะถูกพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางการคมนาคม ท่องเที่ยวและธุรกิจ ปัจจุบันโครงการมีความชัดเจนขึ้นมาก คาดว่าความชัดเจนของโครงการเหล่านี้จะเป็นปัจจัยส่งเสริมให้มีการตัดสินใจลงทุนในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น จากที่นักลงทุนมีการชะลอการตัดสินใจในปีที่ผ่านมา

จากข้อมูลของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พบว่าปัจจุบันมีพื้นที่จัดสรรเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งสิ้น 55 แห่ง กระจายตัวอยู่ใน 16 จังหวัด โดยนิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออกได้รับความสนใจจากนักลงทุนมากที่สุด คิดเป็นประมาณร้อยละ 75 รองลงมาคือ ภาคกลาง (รวมกรุงเทพและปริมณฑล) ร้อยละ 16 ตามด้วยภาคอีสานร้อยละ 3.3 ภาคเหนือร้อยละ 2.8 และภาคตะวันตกร้อยละ 0.8 ทั้งนี้นอกจากปัจจัยทางด้านการคมนาคมที่สะดวก อยู่ใกล้กับท่าเรือน้ำลึก สนามบิน ไม่ไกลจากกรุงเทพแล้วยังปลอดภัยต่อภัยธรรมชาติ อาทิเช่น น้ำท่วมครั้งใหญ่ในปี 2554 ที่ผ่านมา ซึ่งส่งกระทบอย่างร้ายแรง ต่อนิคมอุตสาหกรรมในภาคกลางและบริเวณปริมณฑล

ด้านสาธารณูปโภค นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้เป็นนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ มีชื่อเสียง และครบครันไปด้วยการบริการ สาธารณูปโภค มีแหล่งผลิตน้ำ บำบัดน้ำเสีย และโรงไฟฟ้าเป็นของตนเอง ดังนั้นการที่โรงงานให้เช่าของกองทรัสต์อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ทำให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นในสินค้าและบริการ

สำหรับส่วนแบ่งด้านการตลาดของธุรกิจประเภทโรงงานสำเร็จรูปให้เช่านั้น ปัจจุบันมีเพียง 5 รายใหญ่ โดยกองทรัสต์จัดว่าเป็น 1 ใน 5 ผู้ประกอบการธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ารายใหญ่ของประเทศไทย ซึ่งได้แก่

1. บริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (TFD)
2. บริษัทไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (TICON)
3. บริษัทดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (WHA)
4. บริษัทปิ่นทองกรุ๊ป แمنเนจเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (Pinthong)
5. กลุ่มบริษัทอมตะ และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (Amata)

นอกจากนี้ จากผลการวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจของประเทศไทย เชื่อว่าผลกระทบจากนโยบายกีดกันการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน จะเป็นแรงหนุนอีกหนึ่งปัจจัยที่ช่วยให้ตลาดการลงทุนในประเทศฟื้นตัว โดยคาดว่าจะมีการย้ายคำสั่ง

ซื้อและฐานการผลิตจากจีนมายังไทยมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ก็ยังคงมีอีกหลายปัจจัยที่ยังจำเป็นต้องติดตามอย่างใกล้ชิด เพราะอาจจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจของกองทรัสต์ได้ เช่น สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย การเมืองในยุโรป (Brexit) ตลอดจนคู่แข่ง เป็นต้น

#### เอกสารอ้างอิง

- (1) สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม (2562). รายงานภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมปี 2561 และแนวโน้มปี 2562. กระทรวงอุตสาหกรรม. จาก <http://www.oie.go.th/>
- (2) สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจแห่งชาติ (18 ก.พ. 2562). รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2561 และแนวโน้มปี 2562. จาก [https://www.nesdb.go.th/ewt\\_dl\\_link.php?nid=8661](https://www.nesdb.go.th/ewt_dl_link.php?nid=8661)
- (3) ธนาคารแห่งประเทศไทย (2 ม.ค. 2562). ข่าว ธปท ฉบับ 1/2562 เรื่องรายงานนโยบายการเงิน ฉบับเดือนธันวาคม 2561. จาก <https://www.bot.or.th/Thai/PressAndSpeeches/Press/News2562/n0162t.pdf>
- (4) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา (ค.ค. 2561). แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2561-2563 ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม. จาก <https://www.krungsri.com>
- (5) ธนาคารออมสิน (2561). ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรมปี 2562. จาก <https://www.gsb.or.th/>

#### 4. กลยุทธ์การแข่งขัน

แม้ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในตำแหน่งทางการตลาดที่ดีและเป็นที่ได้เปรียบ แต่อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทจะยังคงมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีอยู่ และจะเร่งพัฒนาผลิตภัณฑ์และการให้บริการต่างๆ ให้ดียิ่งขึ้นเพื่อสร้างความประทับใจและความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้สนใจเช่าโรงงานของกองทรัสต์

ในส่วนของลูกค้าเป้าหมายของโรงงานให้เช่า ทางกองทรัสต์ค่อนข้างเปิดกว้างในการปล่อยเช่าอาคารให้กับนักลงทุนในหลากหลายกลุ่มธุรกิจ ซึ่งอาจจะเป็นผู้ผลิตเครื่องจักร ผลิตชิ้นส่วนเครื่องจักร ผลิตชิ้นส่วน, อะไหล่และประกอบรถยนต์ ผลิตเครื่องมือแพทย์ ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภค ตลอดจนผู้นำเข้าและส่งออก ฯลฯ

สำหรับกลยุทธ์การกำหนดราคาให้เช่า เนื่องจากอาคารสำเร็จรูปให้เช่าของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพเป็นที่ต้องการสูง จึงเป็นไปได้ว่าอัตราค่าเช่าจึงสูงกว่าเขตอื่นๆ แต่อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดอัตราค่าเช่า บริษัทยังต้องคำนึงถึงราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าของคู่แข่งด้วย โดยบริษัทจะมีการตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้แน่ใจว่าราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

ในด้านกิจกรรมการส่งเสริมทางการตลาด บริษัทให้ความสำคัญกับผู้เช่าปัจจุบันเป็นอันดับต้นๆ โดยจะมีการแจ้งข้อมูลหากมีโรงงานว่างให้ผู้เช่าของกองทรัสต์ได้ทราบก่อน หากผู้เช่าใดมีความประสงค์ต้องการเช่าอาคารโรงงานเพิ่มเติมหรือต้องการแนะนำข้อมูลการเช่าให้กับลูกค้า เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทยังมีการหาลูกค้าใหม่อยู่อย่างสม่ำเสมอ ผ่านการสร้างเครือข่าย และกิจกรรมทั้งภายในประเทศและต่างประเทศที่จัดโดยหน่วยงานภาครัฐ สถานทูต สำนักงานการค้า ฯลฯ เพื่อนำเสนอบริการธุรกิจการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปให้เป็นที่รู้จัก รวมทั้งบริษัทยังได้มีการพัฒนาสิ่งสิ่งพิมพ์ต่างๆ และเพิ่มช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลให้ทันสมัย เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้ผู้ที่มีความสนใจในผลิตภัณฑ์ของกองทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย

## 4. ปัจจัยความเสี่ยง

### 4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

#### (1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าได้

หลังจากสัญญาเช่าที่ อมตะ ชัมมิท เข้ามาเป็นผู้เช่าหรือรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าตามสัญญาตกลง การดำเนินการสิ้นสุดลง และกองทรัสต์ยังไม่สามารถจัดหาผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวในราคาตลาดได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ค่าเช่าบางส่วนและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

#### (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

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

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้น ไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ซึ่ง อมตะ ชัมมิท ที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะให้ไว้แก่กองทรัสต์ นั้นมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับการชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบของกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

#### (3) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

#### (4) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อจำนวนผู้เช่าลดลง และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งยังมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าว

อาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราการเช่า และ/หรือลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

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

ในกรณีที่ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ จะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ อนึ่ง ในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ได้สำเร็จ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ รายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่ อมตะ ชัมมิต ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ไม่สามารถต่อใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้ อมตะ ชัมมิต ไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ และกองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่จะทำขึ้นกับ อมตะ ชัมมิต ว่า อมตะ ชัมมิต จะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ฉะนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจาก อมตะ ชัมมิตได้เนื่องจากผิดสัญญา

(6) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่า ผู้เช่าและผู้สัญญาของกองทรัสต์

(6.1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า

แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จาก อมตะ ชัมมิต ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 30 ปี ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าคือ อมตะ ชัมมิต ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลให้ทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และ อมตะ ชัมมิต สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้ผู้เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว และเพื่อให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จึงกำหนดเงื่อนไขในการเช่าที่ดินพร้อมอาคารกับ อมตะ ชัมมิต ในฐานะ

เจ้าของกรรมสิทธิ์ว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่า (อมตะ ชัมมิต) ปฏิบัติผิดสัญญาในสาระสำคัญจนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งจะเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาเช่า

(6.2) การบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้เช่าทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาซึ่งกองทรัสต์อาจต้องบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าเดิมอีกด้วย

(6.3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

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

(6.4) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารได้

ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า และ/หรือ อาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากที่ดินที่เช่า และ/หรืออาคารที่เช่าอาจถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาลในกรณีที่ ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย

ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ 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 จึงอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

- (3) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ อมตะ ชัมมิท ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และได้แต่งตั้งให้ อมตะ ชัมมิท ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ตาม กลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้เสนอขายและผู้ที่ให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอีกด้วย

อย่างไรก็ดี เนื่องจาก อมตะ ชัมมิท ยังคงเป็นเจ้าของอาคารโรงงานซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับกองทรัสต์ ซึ่งทำให้บทบาทต่างๆ ของ อมตะ ชัมมิท ที่มีต่อกองทรัสต์ทั้งในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ที่ให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกอาคาร โรงงาน มาเสนอขายให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนอาคาร โรงงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- ในการเลือกลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยหลักแล้วบริษัทฯ จะกำหนดนโยบายการลงทุนโดยจะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคาร โรงงานที่สร้างแล้วเสร็จ และมีผู้เช่าแล้วในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทรัสต์กับ อมตะ ชัมมิท ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย (เว้นแต่กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ทรัสต์และ อมตะ ชัมมิท จะเป็นผู้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สินของแต่ละฝ่าย) และที่ปรึกษาทางการเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งพิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน

- อมตะ ชัมมิต ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิต มีผลใช้บังคับ อมตะ ชัมมิต และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ อมตะ ชัมมิต ตกลงจะเข้าถือ และรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 17 แต่ไม่เกินร้อยละ 25 ของ จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก เท่านั้น ทั้งนี้เพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ด้วยการให้ อมตะ ชัมมิต เข้ามามีส่วนได้เสียในผลประโยชน์ ของกองทรัสต์ผ่านการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- อมตะ ชัมมิต และ/หรือ นิติบุคคลที่ อมตะ ชัมมิต มีอำนาจควบคุม ตกลงให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) แก่กองทรัสต์ในโครงการที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิต และ/หรือ นิติบุคคลที่ อมตะ ชัม มิต มีอำนาจควบคุม ยังตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ในการลงทุนใน ทรัพย์สินสำหรับโครงการ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิต
- อมตะ ชัมมิต ตกลงที่จะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจูงใจ โน้มน้าว หรือชักชวนให้ผู้เช่าหรือผู้ที่เช่าทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกไปเป็นลูกค้าหรือผู้เช่าในทรัพย์สินของตนและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิต ตกลงที่จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของตนพร้อมกับข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้แก่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่นั้นในลักษณะที่เป็นแนวทางเดียวกัน ถูกต้องและ เป็นธรรมกับกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่ของ อมตะ ชัมมิต ได้แสดงเจตจำนงอย่างชัดเจนว่าไม่ มีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินในส่วนของกองทรัสต์
- สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงานที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ ในกรณี ที่ทรัสต์ร้องขอ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานภาวะตลาดโรงงานให้เข้า (Market Report) เพื่อเสนอ ต่อกองทรัสต์ ซึ่งรายงานดังกล่าวจะครอบคลุมสถานะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป อัตราการครอบครองทรัพย์สิน (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)
- อมตะ ชัมมิต จะต้องสอบถามความต้องการที่แท้จริงของผู้สนใจจะเช่าพื้นที่ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือ ทรัพย์สินของตน อันไหนมีคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า
- ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิต ต่างมีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความ ต้องการของผู้สนใจจะเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอข้อมูลเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์และ ทรัพย์สินของตนให้แก่ผู้สนใจจะเช่าพร้อมกัน โดยในการนำเสนอข้อมูลนั้น อมตะ ชัมมิต จะนำเสนอในรูปแบบ ใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินทั้งของกองทรัสต์และ อมตะ ชัมมิต ซึ่งแสดงได้ว่าผู้สนใจจะเช่าได้พิจารณาข้อมูล ของทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกัน หากในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่มีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความ ต้องการของผู้สนใจจะเช่า ให้อมตะ ชัมมิต ยังคงต้องนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ ผู้สนใจจะเช่าพิจารณาด้วย เว้นแต่ผู้สนใจจะเช่าจะแจ้งว่าไม่ประสงค์จะพิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินของ กองทรัสต์ ทั้งนี้ อมตะ ชัมมิต จะเก็บรักษาหลักฐานใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งตนได้ มีการนำเสนอให้แก่ผู้สนใจจะเช่าไว้เพื่อให้บริษัทฯ ทรัสต์ และ/หรือตัวแทนของบริษัทฯหรือทรัสต์ สามารถเข้า ตรวจสอบได้

ในการนำเสนอข้อมูลด้านราคาค่าเช่าทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิต ตกลงที่จะไม่นำเสนอราคาในราคาต่ำกว่าราคา เสนอของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีลักษณะ และอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน และการนำเสนอราคาข้างต้น อมตะ



ซัมมิต จะไม่กระทำไปโดยประสงค์ให้ผู้สนใจจะเข้าตัดสินใจเลือกเข้าทรัพย์สินของ อมตะ ซัมมิต มากกว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

(4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ และ อาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ หรือในกรณีที่กองทรัสต์ขอกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) แต่ไม่ได้รับอนุมัติจากธนาคารให้มีการกู้เงินใหม่ จนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้อันเป็นการผิดสัญญาเงินกู้ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้อายุเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของหนี้ภายใต้เอกสารทางการเงินใดๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนบุคคลส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการที่ผู้ให้กู้ อาจบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ได้ หรือการรับโอนสิทธิบนกรรมสิทธิ์ประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้กู้ อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม หรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาที่ห้ามไม่ให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มเติม

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

#### 4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(1) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ด้วยเหตุของสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองในปัจจุบัน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเติบโตของกองทรัสต์

(2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์

ตลอดเวลาในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุนทั้งหมด เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เป็นต้น

(3) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมีน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน รวมถึงจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนทั้งสองแห่งดังกล่าวยังไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในอนาคต

(4) ความเสี่ยงจากกำไรขั้นต้นที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลงเป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ค่อนกว่าสัญญาเดิม
- สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาพทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้นอีก

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

(6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและวิธีการคำนวณค่าเช่าทำให้ผลประโยชน์ของการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่า ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีอาครว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าที่ลดลงอาจทำให้รายได้จากค่าเช่าลดต่ำลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำอาคารที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม

(7) ความเสี่ยงอันเกิดจากความสามารถในการปล่อยเช่าและการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสำเร็จทางด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น ความไม่มั่นคงของฐานะการเงินของผู้เช่ารายใหญ่ หรือผู้เช่ารายเล็กจำนวนมากหลายรายรวมทั้งอัตราว่างของโรงงานเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือการไม่ต่อสัญญาเช่าหลังจากสัญญาเช่าหมดอายุ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยปกติผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-4 เดือน ซึ่งกองทรัสต์สามารถริบเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่าย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมายเนื่องจากผู้เช่าไม่ยอมจ่ายค่าเช่าหรือผิดสัญญาเช่านั้น ระยะเวลาตามกฎหมายและ/หรือ ระยะเวลาในทางปฏิบัติที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่าใหม่อาจนานเกินกว่า 3-6 เดือน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้

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

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

อย่างไรก็ดี อดตะ ชัมมิต ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เชื่อว่าประเทศไทยยังคงมีศักยภาพในการลงทุน และยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้ายและ/หรือขยายฐานมายังประเทศไทย ดังนั้น โอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่สัญชาติต่างๆ จะไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญาในเวลาเดียวกัน อันมีสาเหตุเนื่องมาจากผลกระทบจากโครงสร้างอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปหรือสาเหตุอื่นใดภายในช่วงเวลาเดียวกัน น่าจะเกิดขึ้นได้ยาก

**4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์****(1) ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง**

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือการโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต และไม่สามารถรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

(2) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

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

อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า

ดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประโยชน์ในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

(3) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ที่นักลงทุนจะได้รับจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่นักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจจะมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้จะไม่เหมือนกัน

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ จำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ อัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ลงทุน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลตอบแทนที่จะจ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

(5) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขายโอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เป็นต้น ซึ่งอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

## **5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์**

ทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์

## **6. ข้อมูลอื่น**

-ไม่มี-