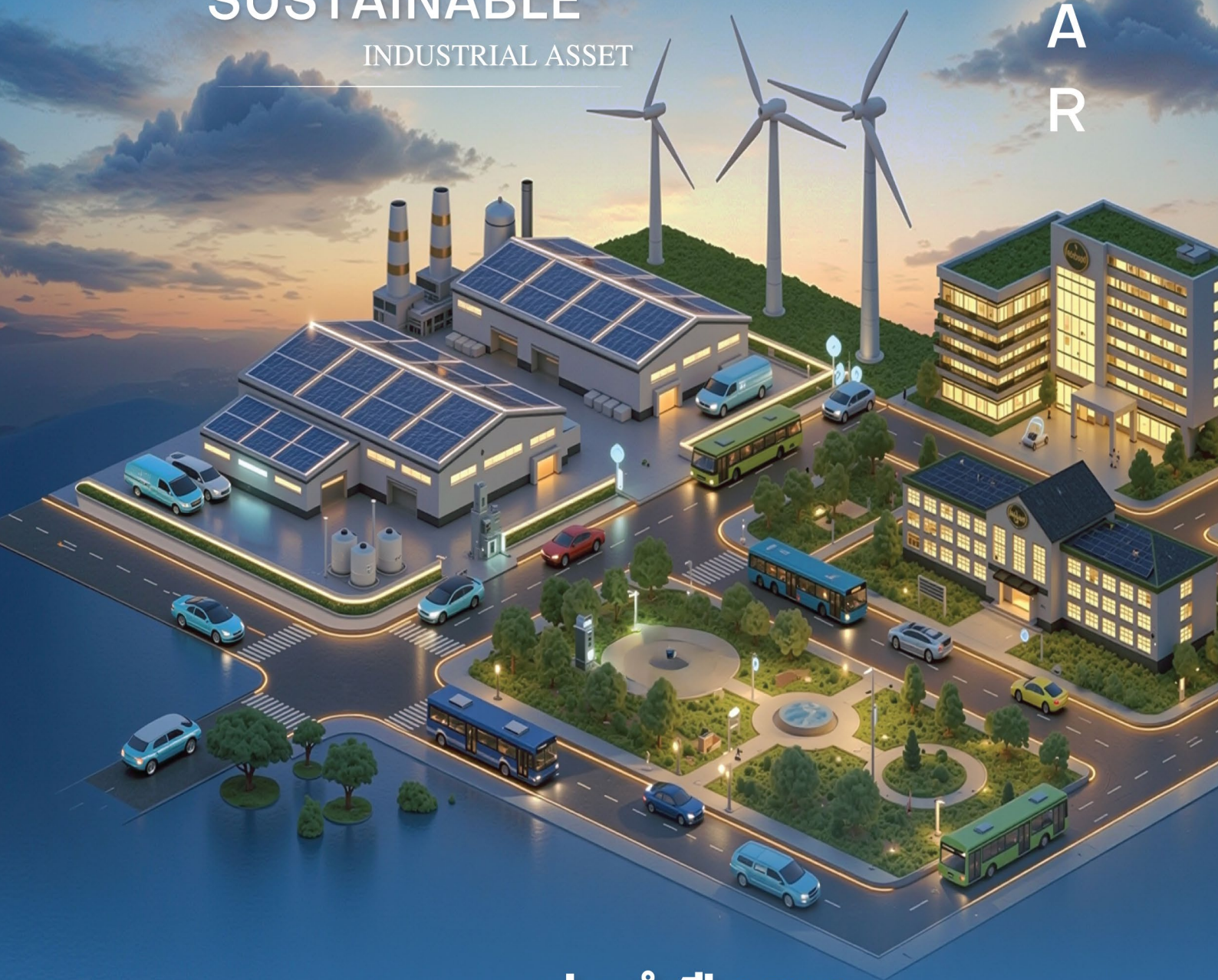


SUSTAINABLE
INDUSTRIAL ASSET



รายงานประจำปี 2568

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สารบัญ

004

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

006

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

014

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

017

สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับ
ทรัพย์สินของกองทรัสต์

021

การวิเคราะห์และคำอธิบาย
ของผู้จัดการกองทรัสต์

026

ข้อมูลของกองทรัสต์

027

ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

033

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ
และการจัดหาผลประโยชน์

067

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม
ของธุรกิจ การจัดหาผลประโยชน์
จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

072

ปัจจัยความเสี่ยง

081

ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์
ในอสังหาริมทรัพย์

081

ข้อมูลสำคัญอื่น

082

โครงสร้างการจัดการ

109

การกำกับดูแลกองทรัสต์

129

ความรับผิดชอบต่อสังคม

134

การควบคุมภายในและ
การบริหารจัดการความเสี่ยง

136

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

140

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับ
การดำเนินงานของกองทรัสต์

141

สรุปการแก้ไขหรือการเปลี่ยนแปลงข้อมูล
ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในรอบปีบัญชี

ภาคผนวก

142

รายงานผู้สอบบัญชี

147

งบการเงิน

172

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์



สารจากผู้จัดการกองทรัสต์



อภินันท์ ณ ระนอง

(นายอภินันท์ ณ ระนอง)

ประธานกรรมการ

บริษัท อมตะ ชัมมิก ทรัสต์ แอเมจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

“

ปี 2568 กองทรัสต์เติบโตแกร่ง ทำไรเพิ่มขึ้น
และอัตราเช่า 99% ตอกย้ำคุณภาพทรัพย์สิน
และศักยภาพการบริหาร จนคว้ารางวัล
Outstanding REIT Performance จากงาน
SET Awards 2568

เรายังคงยึดมั่นปรัชญา “ALL WIN” และ
หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างการเติบโตที่ยั่งยืน
และผลตอบแทนที่มั่นคงในระยะยาว

”

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นยทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอิตะชิมิกโกร

ในปี 2568 แม้ภาพรวมเศรษฐกิจและภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับความท้าทายจากความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขันที่เพิ่มขึ้น กองทรีสต์ยังคงสามารถสร้างผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งและมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรีสต์ได้ดำเนินการบริหารจัดการกองทรีสต์ให้เป็นไปตามนโยบายและแผนการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ทั้งการรักษาอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่ดี และรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่าปัจจุบัน ตลอดจนการบริหารจัดการ ดูแลและปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรีสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมในการจัดหารายได้ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรีสต์ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มอิตะชิมิกโกรยังคงยึดมั่นในพันธกิจและแนวทางการดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัทแม่ โดยมุ่งเน้นการบริหารจัดการภายใต้ปรัชญา “ALL WIN” กับผู้มีส่วนได้เสียเพื่อสนับสนุนการเติบโตและสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นยทรีสต์ในระยะยาว

สำหรับผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา สะท้อนถึงความแข็งแกร่งของกองทรีสต์ โดยอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สินภายใต้การบริหารปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 96 ในปีก่อนหน้าเป็นร้อยละ 99 ซึ่งสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินและความเชื่อมั่นจากผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ กองทรีสต์ยังสามารถสร้างกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจาก 291.14 ล้านบาท เป็น 301.37 ล้านบาท

อันเป็นผลจากการบริหารจัดการทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ การรักษาสถานะผู้เช่าที่มีคุณภาพ และการบริหารต้นทุนอย่างเหมาะสมยิ่งไปกว่านั้น อีกหนึ่งความภาคภูมิใจของกองทรีสต์ในปีที่ผ่านมา คือการได้รับรางวัลในงาน SET Awards ประจำปี 2568 ในกลุ่มรางวัล Business Excellence ประเภทรางวัล Outstanding REIT Performance Awards ซึ่งสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของกองทรีสต์ในการดำเนินธุรกิจด้วยมาตรฐานการบริหารจัดการที่ดี ความโปร่งใส และการสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงให้แก่ผู้ถือหุ้นยทรีสต์

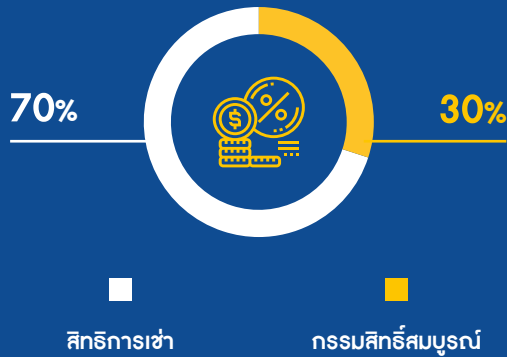
ถึงกระนั้น กระผมในฐานะตัวแทนของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ยังคงขอยืนยันดังเช่นเคยมาตลอดว่าบริษัทฯ จะทำหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด และร่วมมือกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มุ่งมั่นพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรีสต์ ในการสร้างผลตอบแทนที่สม่ำเสมอให้แก่ท่านผู้ถือหุ้นยทรีสต์ภายใต้การบริหารและกำกับดูแลโดยยึดหลักธรรมาภิบาล มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม เพื่อให้กองทรีสต์เติบโตอย่างยั่งยืนและสร้างประโยชน์สูงสุดให้ท่านผู้ถือหุ้นยทรีสต์และผู้มีส่วนได้เสียด้วยกันทุกฝ่าย พร้อมทั้งขอขอบคุณท่านลูกค้าท่านผู้ถือหุ้นยทรีสต์ทุกท่านเป็นอย่างยิ่งที่ยังคงมอบความไว้วางใจเชื่อมั่นและสนับสนุนการดำเนินกิจการของกองทรีสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

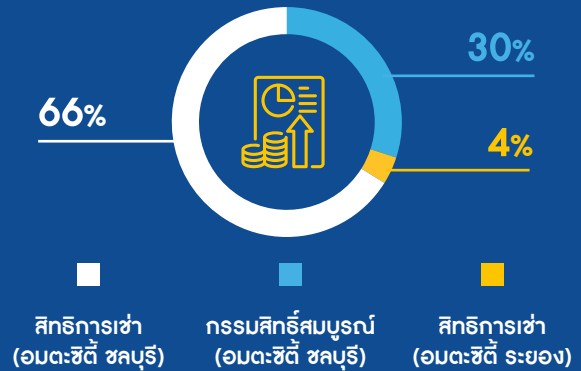
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	:	AMATA SUMMIT GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	AMATAR
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	:	16 มิถุนายน 2558
ชื่อทรัสต์	:	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	:	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด
Market Cap	:	2,415.76 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	:	3,644.20 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	:	9.171 บาท
NAV ต่อหน่วย	:	10.1824 บาท
Price/NAV	:	0.663 เท่า
ทุนจดทะเบียน	:	3,282.21 ล้านบาท
จำนวนหน่วย	:	357,890,000
ราคาปิด ณ วันทำการ สุดท้ายของปี	:	6.75 บาท/หน่วย
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	:	16 มิถุนายน 2558
อายุเฉลี่ยของเหลือถ่วงน้ำหนัก(เฉพาะส่วนสิทธิการเช่า)	:	19 ปี 206 วัน

สัดส่วนการลงทุน



โครงสร้างรายได้



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



ประเภททรัพย์สิน



โครงสร้างเงินทุนขององค์กร



ตามมูลค่าประเมิน

สิทธิการเช่า (30 ปี)



▶ 63 โรงงาน ▶ 2,642.99 ล้านบาท

กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน



▶ 25 โรงงาน ▶ 1,787.71 ล้านบาท

ผู้ประเมิน : บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานการประเมินได้ที่



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท อมตะ ซิตี้ เติร์ดบิลท์ จำกัด	60,890,000	17.01
2. AIA Company Limited -EQDP-D Fund 1	30,439,600	8.51
3. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด	29,587,400	8.27
4. บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,660,500	5.77
5. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568		
	Foreign Limit	49.00
	Current Foreign Holding	9.09

นโยบาย การจ่ายปันผล

คำนวณจากกำไรสุทธิ
ที่ปรับปรุงแล้ว

ไม่เกิน 4 ครั้ง
ต่อรอบปีบัญชี

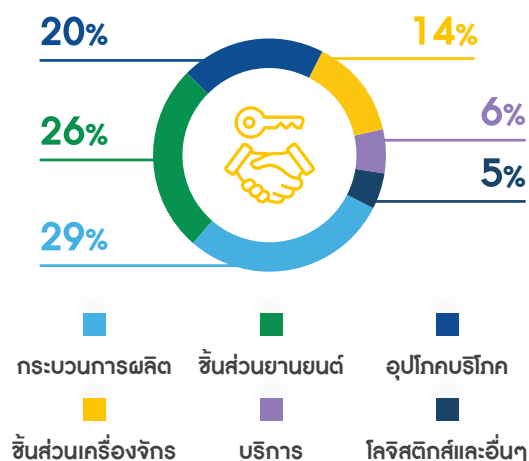
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

	2564	2565	2566	2567	2568	ตั้งแต่ จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.4750	0.5080	0.5460	0.5800	0.5980	6.0453
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-	-	-	-	0.3967
เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	0.1600	0.1550	0.1200	0.1140	-	0.8290

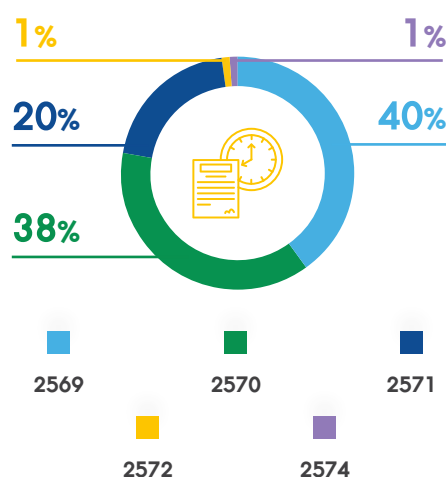
รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ

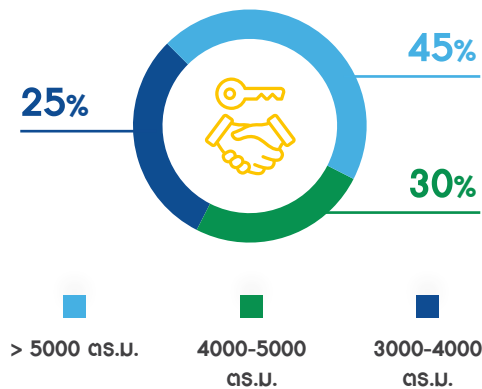
(คำนวณจากรายได้)



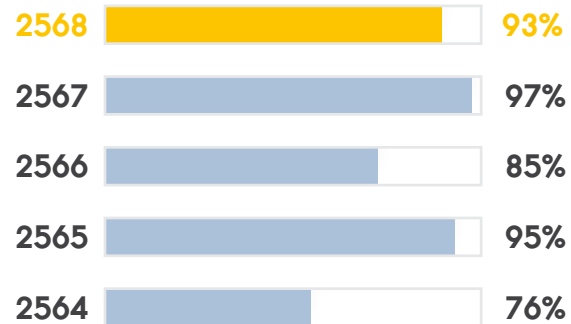
สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า 10 อันดับแรก

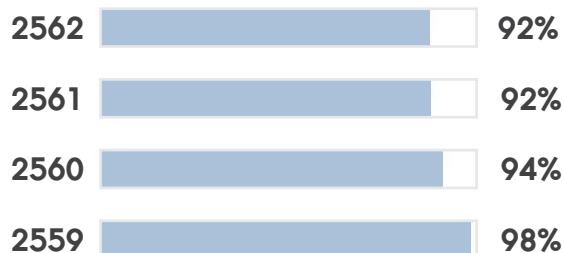


อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

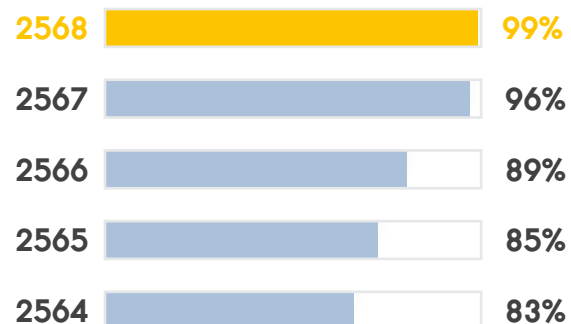


ผลการดำเนินงาน

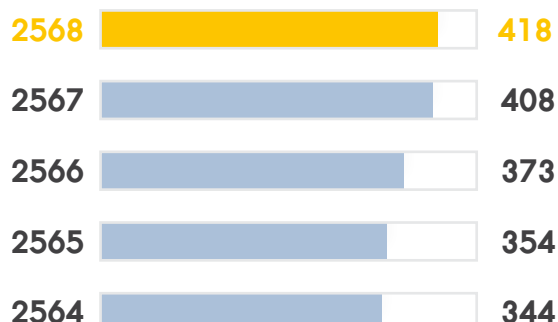
อัตราการเช่าเฉลี่ย (รวมประกันรายได้)



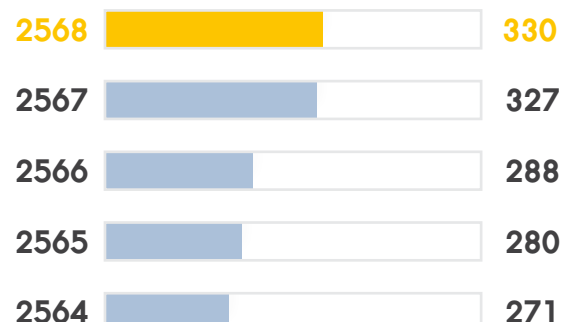
อัตราการเช่าเฉลี่ย (ไม่รวมประกันรายได้)



รายได้รวม (ล้านบาท)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)



(หน่วย : ล้านบาท)

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2568	2567	2566
รายได้	418	408	373
รายได้อื่น	0.36	3.09	0.17
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	330	327	288
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	286	278	217
อัตรากำไรต่อหน่วย (บาท)	0.800	0.778	0.606
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.598	0.580	0.546
ส่วนลดทุนต่อหน่วย (บาท)	-	0.114	0.120
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.18	0.20	0.21
อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย (ร้อยละ)	3.19	3.84	2.86
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	286	305	416
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(286)	(322)	(395)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	(17)	21
สินทรัพย์สุทธิ	3,644.20	3,565.37	3,523.08
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.1824	9.9622	9.8440
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.66	0.66	0.66
ประโยชน์ตอบแทนต่อมูลค่าที่ตราไว้ (ร้อยละ)	6.52	6.32	5.88
มูลค่าตลาด	2,415.76	2,362.07	2,344.18
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)	6.75	6.60	6.55

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ในปี 2568 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 286.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 7.93 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.85 สาเหตุหลักเกิดจากดังนี้

1. รายได้รวม จำนวน 418.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 10.53 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.58 โดยมีปัจจัยหลักจากการมีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มในระหว่างปี ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่อาคารโรงงานของกองทรัสต์ปรับตัวเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ในปี 2568 กองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารโรงงานเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 99 เพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 96 ในปี 2567
2. รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 18.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 3.54 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 23.93 ซึ่งเกิดจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระตามวิธีการประเมินโดยพิจารณาจากรายได้

ฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

สินทรัพย์รวมจำนวน 4,669.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 36.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.78 สาเหตุหลักเกิดจาก

1. การลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจำนวน 19.21 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามวิธีการประเมินโดยพิจารณาจากรายได้
2. การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจำนวน 57.05 ล้านบาท เป็นผลจากการบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์โดยการนำเงินไปลงทุนในตราสารทางการเงินระยะสั้นเพื่อเพิ่มผลตอบแทนจากเงินลงทุนส่วนเกิน

หนี้สินรวมจำนวน 1,024.87 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 42.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.00 โดยมีสาเหตุหลักจากการจ่ายชำระคืนเงินต้นเงินกู้บางส่วนจำนวน 50 ล้านบาทให้แก่สถาบันการเงิน แต่มีเจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 4.30 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าจากเงินมัดจำการเช่าโรงงานเพิ่มขึ้นจำนวน 1.75 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 3,644.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 36.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.78

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด: -ไม่มีเงื่อนไข-

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 860 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ที่กระทำการในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
อัตราดอกเบี้ย	THOR + อัตราคงที่
การชำระเงินต้น	ทยอยชำระเป็นงวดๆ อย่างไรก็ดีตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้คือวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2572
การชำระดอกเบี้ย	ชำระคืนภายในวันทำการสุดท้ายของเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1. จำนวนที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อาคารโรงงาน ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าที่ดิน ในสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร 2. ให้ดำเนินการทำประกันภัย (All Risk Insurance) สลักหลังกรรมกรรมประกันภัยให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ	ร้อยละของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปีของ NAV อัตราขั้นต่ำ 8 ล้านบาทต่อปี	7.73
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์อัตราขั้นต่ำ 8 ล้านบาทต่อปี	4.92
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์	0.49

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ	ร้อยละของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่เกินร้อยละ 1 ของ NAV	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี	7.19
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	9.30
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	0.55
ต้นทุนทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	10.10

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

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

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และอาจส่งผลถึงการดำเนินงานที่กองทรัสต์คาดการณ์ไว้ เช่น ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน ความเสี่ยงจากกำไรขั้นต้นที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น ความเสี่ยงอันเกิดจากความสามารถในการปล่อยเช่า และการชำระค่าเช่าของผู้เช่า เป็นต้น

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

เป็นความเสี่ยงที่อาจจะกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม เป็นต้น

5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

เป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และอาจส่งผลถึงการดำเนินงานที่กองทรัสต์คาดการณ์ไว้ เช่น ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ข้อมูลติดต่อ

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อมตะ ซัมมิท รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	2126 อาคารกรมดิษฐ์ ชั้น 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	02-792-0089
URL	www.amatareit.com
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่อยู่	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-673-3888
URL	www.kasikornasset.com

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2568 (1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568)	นายบุญเลิศ กมลชนกุล	บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์เคอเปอร์ส เอพีเอส จำกัด
2567 (1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567)	นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานที่แสดงต่อไปนี้ เป็นรายงานความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของงบการเงินในระยะ 2 ปีที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

งบการเงินสำหรับปี	ความเห็นผู้สอบบัญชี
2568 (1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2567 (1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตารางสรุปงบการเงินของกองทรัสต์

งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	2568	ร้อยละของ สินทรัพย์รวม	2567	ร้อยละของ สินทรัพย์รวม
สินทรัพย์				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 209,105,331 บาท)	214,415,771	4.59	157,367,492	3.40
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 152,921,362 บาท)				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม				
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 4,792,951,897 บาท)	4,430,700,000	94.90	4,449,910,000	96.05
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	16,930,348	0.36	17,141,880	0.37
เงินฝากประจำที่ครบกำหนดเกินกว่าสามเดือน	1,031	-	-	-
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	6,939,468	0.15	8,402,334	0.18
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7,128	-	9,703	-
สินทรัพย์อื่น	90,000	-	128,400	-
รวมสินทรัพย์	4,669,083,746	100.00	4,632,959,809	100.00
หนี้สิน				
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,748,050	0.32	10,451,620	0.23
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	4,680,301	0.10	3,425,462	0.07
เงินมัดจำค่าเช่า	145,458,040	3.12	143,708,116	3.10
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	860,000,000	18.41	910,000,000	19.64
รวมหนี้สิน	1,024,886,391	21.95	1,067,585,198	23.04
สินทรัพย์สุทธิ				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์				
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.171 บาท	3,282,209,190	70.30	3,282,209,190	70.85
กำไรสะสม	361,988,165	7.75	283,165,421	6.11
สินทรัพย์สุทธิ	3,644,197,355	78.05	3,565,374,611	76.96
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	4,669,083,746	100.00	4,632,959,809	100.00
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.1824		9.9622	

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

รายการ	1 มกราคม - 31 ธันวาคม			
	2568	ร้อยละของ รายได้รวม	2567	ร้อยละของ รายได้รวม
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่า	417,835,418	99.88	404,538,538	99.19
รายได้ดอกเบี้ย	159,036	0.04	202,953	0.05
รายได้อื่น	363,266	0.08	3,085,703	0.76
รวมรายได้	418,357,720	100.00	407,827,194	100.00
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	22,124,028	5.29	15,190,363	3.73
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,091,622	3.37	14,006,613	3.43
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,408,120	0.34	1,401,646	0.34
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	20,578,185	4.92	21,431,817	5.26
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,328,707	0.32	1,240,175	0.30
ค่าใช้จ่ายอื่น	28,537,191	6.82	27,605,544	6.77
ต้นทุนทางการเงิน	28,919,813	6.91	35,810,359	8.78
รวมค่าใช้จ่าย	116,987,666	27.97	116,686,517	28.61
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	301,370,054	72.03	291,140,677	71.39
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	3,369,654	0.81	2,128,178	0.52
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	(18,345,690)	(4.39)	(14,803,491)	(3.63)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(14,976,036)	(3.58)	(12,675,313)	(3.11)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	286,394,018	68.45	278,465,364	68.28

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

รายการ	1 มกราคม - 31 ธันวาคม	
	2568	2567
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	286,327,184	305,617,163
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(286,538,716)	(322,127,595)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(211,532)	(16,510,432)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	17,141,880	33,652,312
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	16,930,348	17,141,880

สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์



รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

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

อสังหาริมทรัพย์	ที่ตั้งทรัพย์สิน	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	มูลค่าทรัพย์สิน ที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568* (ล้านบาท)	มูลค่าที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนรวม ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง (ล้านบาท)
1. กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ จำนวน 25 อาคาร	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ชลบุรี	61-2-85.0	48,408.00	1,787.71	1,619.38
2. สิทธิการเช่า 30 ปี จำนวน 60 อาคาร		153-3-49.0	105,516.02	2,496.75	2,992.61
3. สิทธิการเช่า 30 ปี จำนวน 3 อาคาร	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ระยอง	8-3-48.1	6,662.50	146.24	180.97
รวม		224-1-82.1	160,586.52	4,430.70	4,792.96

*ประเมินโดยบริษัท กลางสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

เหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

2558

16 มิถุนายน 2558

ทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และ บริษัท อมตะ ซัมมิท รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

25 มิถุนายน 2558

ทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (เดิมชื่อ “อมตะนคร”) และโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จำนวน 88 อาคารโรงงาน

30 มิถุนายน 2558

หน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2560

17 กุมภาพันธ์ 2560

กองทรัสต์ได้ประกาศลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1 ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.170 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 60.8 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน เพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินเนื่องจากกองทรัสต์ มีเงินสดส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยกองทรัสต์ได้จ่ายเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2560 ทำให้กองทรัสต์มีทุนชำระแล้วคงเหลือ 3,518,058,700 บาท และมีมูลค่าที่ตราไว้คงเหลือ 9.830 บาทต่อหน่วยทรัสต์

2561

31 สิงหาคม 2561

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ได้ขายเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนของกองทรัสต์ เป็นจำนวนเงิน 360 ล้านบาท ให้กับธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย การคิดดอกเบี้ย การค้ำประกัน และเงื่อนไขทางการเงินเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม

2562

14 กุมภาพันธ์ 2562

กองทรัสต์ได้ประกาศลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 2 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.110 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 39.37 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,478.69 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.720 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2562 ทั้งนี้ การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

28 กุมภาพันธ์ 2562

กองทรัสต์ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 1,200 ล้านบาท กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ยังมีวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวน 60 ล้านบาท รวมวงเงินกู้ยืมทั้งหมดเป็นจำนวน 1,260 ล้านบาท

2564

15 กุมภาพันธ์ 2564

กองทรัสต์ได้ประกาศลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 3 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.160 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 57.26 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,421.43 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.560 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 22 มีนาคม 2564 ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

2565

11 กุมภาพันธ์ 2565

กองทรัสต์ได้ประกาศลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 4 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.155 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 55.47 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,365.96 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.405 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 21 มีนาคม 2565 ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

31 ตุลาคม 2565

กองทรัสต์มีการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนให้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 100.00 ล้านบาท โดยไม่ถอนหลักประกัน

2566

31 มกราคม 2566

กองทรัสต์มีการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนให้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 60.00 ล้านบาท โดยไม่ถอนหลักประกัน

13 กุมภาพันธ์ 2566

กองทรัสต์ได้ประกาศลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 5 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.120 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 42.95 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,323.01 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.285 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 20 มีนาคม 2566 ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

31 พฤษภาคม 2566

กองทรัสต์มีการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนให้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 40.00 ล้านบาท โดยไม่ถอนหลักประกัน

31 ตุลาคม 2566

กองทรัสต์มีการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนให้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 40.00 ล้านบาท โดยไม่ถอนหลักประกัน

2567

14 กุมภาพันธ์ 2567

กองทรัสต์ได้ประกาศลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 6 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.114 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 40.80 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,282.21 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือ ในอัตรา 9.171 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 22 มีนาคม 2567 ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

28 กุมภาพันธ์ 2567

กองทรัสต์ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมเงินระยะยาวกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 960 ล้านบาท เพื่อชำระเงินกู้เดิม โดยจัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาสินเชื่อครั้งที่ 1 นอกจากนี้ยังมีวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวน 60 ล้านบาท รวมวงเงินกู้ยืมทั้งหมดเป็นจำนวน 1,020 ล้านบาท

30 ธันวาคม 2567

กองทรัสต์ได้ทำการชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวน 50 ล้านบาท ให้แก่เจ้าหนี้เงินกู้ยืม ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้การชำระเงินกู้ยืม เป็นไปตามสัญญาสินเชื่อ

2568

30 ธันวาคม 2568

กองทรัสต์ได้ทำการชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวน 50 ล้านบาท ให้แก่เจ้าหนี้เงินกู้ยืม ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้การชำระเงินกู้ยืม เป็นไปตามสัญญาสินเชื่อ

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์รอบปีบัญชี 2568 สำหรับระยะเวลา 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 เปรียบเทียบกับปีก่อน

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

(หน่วย: บาท)

รายการ	1 มกราคม - 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
รายได้ค่าเช่า	417,835,418	404,538,538	3.29
รายได้ดอกเบี้ย	159,036	202,953	(21.64)
รายได้อื่น	363,266	3,085,703	(88.23)
รวมรายได้	418,357,720	407,827,194	2.58

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมจำนวน 418.36 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 10.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.58 โดยหลักเกิดจาก

- รายได้ค่าเช่าจำนวน 417.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 13.30 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักจากการมีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มในระหว่างปี ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่อาคารโรงงานของกองทรัสต์ปรับตัวเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ในปี 2568 กองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารโรงงานเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 99 เพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 96 ในปี 2567
- รายได้อื่น ซึ่งเป็นรายได้จากการรับเงินประกันการเช่า กรณีผู้เช่าคืนอาคารเช่าก่อนครบกำหนดสัญญา จำนวน 0.36 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 2.72 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

(หน่วย: บาท)

รายการ	1 มกราคม - 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	22,124,028	15,190,363	45.65
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,091,622	14,006,613	0.61
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,408,120	1,401,646	0.46
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	20,578,185	21,431,817	(3.98)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,328,707	1,240,175	7.14
ค่าใช้จ่ายอื่น	28,537,191	27,605,544	3.37
ต้นทุนทางการเงิน	28,919,813	35,810,359	(19.24)
รวมค่าใช้จ่าย	116,987,666	116,686,517	0.26

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จะแบ่งได้เป็น 3 หมวดหลักคือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงิน ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ และค่าปรับปรุงซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 116.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 0.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.26 โดยแม้ว่าต้นทุนทางการเงินจะปรับลดลงจากการทยอยคืนเงินต้นเงินกู้และการปรับลดอัตราดอกเบี้ย แต่ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ปรับเพิ่มขึ้น เนื่องจากการจ่ายค่าตอบแทนพิเศษตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายรวมของกองทรัสต์ในปี 2568 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย:บาท)

รายการ	1 มกราคม - 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
รายได้รวมจากการลงทุน	418,357,720	407,827,194	2.58
ค่าใช้จ่ายรวม	116,987,666	116,686,517	0.26
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	301,370,054	291,140,677	3.51
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	3,369,654	2,128,178	58.34
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(18,345,690)	(14,803,491)	23.93
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	286,394,018	278,465,364	2.85

ในปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 301.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 10.23 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.51 ผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้นจากรายได้ค่าเช่า นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 286.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 7.93 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.85

ทั้งนี้กองทรัสต์ มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 18.35 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามวิธีการประเมินโดย พิจารณาจากรายได้ อันเป็นไปตามหลักเกณฑ์และแนวทางที่เกี่ยวข้องในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

ฐานะการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	214,415,771	157,367,492	36.25
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม	4,430,700,000	4,449,910,000	(0.43)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	16,930,348	17,141,880	(1.23)
เงินฝากประจำที่ครบกำหนดเกินกว่าสามเดือน	1,031	-	-
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	6,939,468	8,402,334	(17.41)
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7,128	9,703	(26.54)
สินทรัพย์อื่น	90,000	128,400	(29.91)
รวมสินทรัพย์	4,669,083,746	4,632,959,809	0.78

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 4,669.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 36.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.78 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจำนวน 214.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 57.05 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 36.25 ซึ่งเป็นผลจากการบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์โดยการนำเงินไปลงทุนในตราสารทางการเงินระยะสั้นเพื่อเพิ่มผลตอบแทนจากเงินลงทุนส่วนเกิน
- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 4,430.70 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 19.21 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.43 เนื่องจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามวิธีการประเมินโดย พิจารณาจากรายได้
- ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าค้างรับจำนวน 6.94 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 1.46 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 17.41 โดยกองทรัสต์มียอดค้างชำระจากผู้เช่าจริงจำนวน 2.82 ล้านบาท ขณะที่ส่วนที่เหลือจำนวน 4.12 ล้านบาท เป็นรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ตาม วิธีเส้นตรง (Straight-line basis) ตามหลักการบัญชี ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดรับชำระจากผู้เช่า

หนี้สิน

(หน่วย:บาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,748,050	10,451,620	41.11
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	4,680,301	3,425,462	36.63
เงินมัดจำค่าเช่า	145,458,040	143,708,116	1.22
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	860,000,000	910,000,000	(5.49)
รวมหนี้สิน	1,024,886,391	1,067,585,198	(4.00)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,024.89 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 42.70 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 4.00 โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาว จากการชำระคืนเงินต้นบางส่วนในระหว่างปี ทั้งนี้หนี้สินประกอบด้วยรายการสำคัญดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 860.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83.91 ของหนี้สินรวม ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากในระหว่างปีมีการชำระคืนเงินต้นบางส่วนให้แก่สถาบันการเงินตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้
- เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 14.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 4.30 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 41.11 สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์
- เงินมัดจำค่าเช่าจำนวน 145.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 1.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.22 สาเหตุมาจากการได้รับเงินมัดจำค่าเช่าเพิ่มเติมจากผู้เช่ารายใหม่ในระหว่างปี

สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย:บาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2568	2567	
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.171 บาท	3,282,209,190	3,282,209,190	-
กำไรสะสม	361,988,165	283,165,421	27.84
สินทรัพย์สุทธิ	3,644,197,355	3,565,374,611	2.21

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,644.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 78.82 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.21 ประกอบด้วย

- ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 3,282.21 ล้านบาท
- กำไรสะสม 361.99 ล้านบาท

ทั้งนี้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.1824 บาท (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 9.9622 บาท)

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงิน หรือการดำเนินการในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มเติบโตช้าและต่ำกว่าระดับศักยภาพ โดยมีปัจจัยกดดันทั้งจากภายในและภายนอกประเทศ โดยคาดว่า จะขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 2.1 ต่อปี โดยเติบโตต่ำต่อเนื่องใกล้เคียงกับปี 2568 ซึ่งนับเป็นอัตราที่ต่ำเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยในอดีตช่วง 10 ปีก่อนเกิดการระบาดโควิด-19 (ปี 2553-2562) ที่ร้อยละ 3.6

ท่ามกลางแรงกดดันจากการปรับขึ้นภาษีนำเข้าสินค้าไทยของสหรัฐฯ ในอัตราร้อยละ 19 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่เดือน สิงหาคม 2568 และผลของ Payback Effect จากการที่คำสั่งซื้อถูกเร่งดำเนินการล่วงหน้าในปี 2568 ภาคส่งออกจึงมีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกัน นโยบายการค้าสหรัฐฯ ที่ไม่แน่นอนและมีแนวโน้มกีดกันทางการค้ายังเพิ่มความเปราะบางให้กับ ภาคการผลิตและการจ้างงาน

รวมถึงปัจจัยภายในประเทศ อาทิ ความชัดเจนทางการเมืองในประเทศและนโยบายเศรษฐกิจของรัฐบาลชุดต่อไป อาจกระทบ การใช้จ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะงบลงทุนในช่วงครึ่งปีแรก รวมถึงการจัดทำ พ.ร.บ. งบประมาณรายจ่ายประจำปี 2570 ที่อาจล่าช้า เล็กน้อย นอกจากนี้ หนี้สาธารณะที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลให้พื้นที่ในการดำเนินนโยบายการคลัง (Fiscal space) เหลือน้อยลง และ จำกัดความสามารถของรัฐบาลในการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มเติมในช่วงปี 2569-2571 ทั้งนี้ แม้หนี้ครัวเรือนของไทย จะทยอยลดลง แต่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าร้อยละ 86 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2568 ซึ่งนับเป็นระดับ สูงสุดในกลุ่มอาเซียน-5 ขณะที่รายได้ครัวเรือนพื้นตัวช้าอาจกดดันการบริโภคภาคเอกชนและจำกัดประสิทธิผลของมาตรการกระตุ้น เศรษฐกิจในระยะข้างหน้า

อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยบางประการที่ช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจอยู่บ้าง อาทิ (1) ภาคท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป หลังจากที่ยอดนักท่องเที่ยวใน ปี 2568 เนื่องจากนักท่องเที่ยวจีนยังกังวลด้านความปลอดภัย แต่อาจได้แรงหนุนจากแรงส่งการเติบโตของ การท่องเที่ยวทั่วโลก รวมถึงการเพิ่มเที่ยวบินระหว่างประเทศและเส้นทางบินใหม่จากจีนและอินเดีย จึงคาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติ จะพลิกกลับมาเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 35.5 ล้านคนในปี 2569 และปรับเพิ่มเป็น 37.5-39.5 ล้านคนในปี 2570-2571 และ (2) การลงทุน ภาคเอกชนที่มีสัญญาณเชิงบวกอยู่บ้างจากยอดขอรับส่งเสริมการลงทุนผ่านสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment: BOI) ที่เพิ่มขึ้นเกือบเท่าตัวสู่ระดับสูงสุดเป็นประวัติการณ์ นำโดยอุตสาหกรรมดิจิทัล ยานยนต์ไฟฟ้า และพลังงาน หมุนเวียน นอกจากนี้ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนยังได้ดำเนินมาตรการ Thailand FastPass เพื่อเร่งรัดให้โครงการ ที่ได้รับการส่งเสริมฯ ตั้งแต่ปี 2566 ถึงต้นปี 2568 มูลค่าลงทุนราว 4.8 แสนล้านบาท สามารถเริ่มลงทุนจริงได้เร็วขึ้น

เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปและเติบโตในอัตราต่ำเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยของประเทศในกลุ่มอาเซียน-5 โดยกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) คาดว่าเศรษฐกิจกลุ่มอาเซียน-5 จะขยายตัวเฉลี่ยราวร้อยละ 4.2 ต่อปี ท่ามกลางแรงกดดัน จากปัจจัยภายนอก ทั้งความไม่แน่นอนของนโยบายการค้าสหรัฐฯ การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน และความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ ที่ยืดเยื้อ ขณะที่ยังต้องเผชิญกับปัญหาเชิงโครงสร้างภายในประเทศ ได้แก่ ความสามารถในการแข่งขันของภาคอุตสาหกรรมที่ลดลง การขาดแคลนแรงงานและผลิตภาพแรงงานที่อยู่ในระดับต่ำ ตลอดจนภาระหนี้ครัวเรือนและหนี้สาธารณะที่อยู่ในระดับสูงซึ่งจะ จำกัดการบริโภคภาคเอกชนและลดความยืดหยุ่นในการดำเนินนโยบายการคลัง นอกจากนี้ ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายใน ประเทศยังคงเป็นปัจจัยเสี่ยง แม้จะจัดให้มีการเลือกตั้งในปี 2569 ก็ตาม แต่หากขาดความต่อเนื่องในการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจ และการรักษานโยบายการคลัง อาจส่งผลทางลบต่อแรงส่งการเติบโตและอันดับความน่าเชื่อถือของประเทศ ปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผล ให้เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญภาวะเติบโตต่ำกว่าระดับศักยภาพในระยะปานกลาง

ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงเหตุการณ์และปัจจัยแวดล้อมต่างๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมทั้งประเมินความเสี่ยงต่างๆ โดยมีได้นิ่งนอนใจและยังคงเฝ้าติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด ทางผู้จัดการกองทรัสต์ก็ยังได้ร่วมมือกับทางกลุ่มบริษัทในเครืออเมตเพื่อมุ่งเน้นสร้างความยั่งยืนตามแนวทางกระแสการเปลี่ยนแปลง ของโลก และร่วมกับทางทีมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารจัดการทรัพย์สินและดูแลผู้เช่าปัจจุบันของกองทรัสต์อย่างเต็มที่ สร้างสัมพันธภาพอย่างต่อเนื่อง ในขณะเดียวกันก็ยังเตรียมพร้อมโรงงานที่ว่างอยู่ของกองทรัสต์เพื่อพร้อมที่จะต้อนรับนักลงทุน ที่เข้ามาเยี่ยมชม และเร่งทำการตลาดเพื่อดึงนักลงทุนใหม่ๆ และคาดว่าจะยังคงสามารถรักษามูลค่าการดำเนินงานให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดี และเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้จากการที่อัตราพื้นที่เช่าเฉลี่ยทั้งปีของกองทรัสต์อยู่ที่ร้อยละ 99 ในปี 2568

หมายเหตุ การวิเคราะห์เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน ซึ่งไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการของกองทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้อาจมีหลาย ปัจจัยภายนอกที่มีความไม่แน่นอนมาเกี่ยวข้อง ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

ข้อมูลของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”)
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Amata Summit Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (“the REIT”)
ชื่อย่อ	AMATAR
ทุนจดทะเบียน	3,282,209,190 บาท
ทุนชำระแล้ว	3,282,209,190 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	9.171 บาท
อายุทรัสต์	ทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ที่ตั้ง: 2126 อาคารกรมดินชั้น 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์: 02 792 0089
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ที่ตั้ง: 700 หมู่ 1 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี 20000 โทรศัพท์: 038 939 007
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ที่ตั้ง: 400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์: 02 673 3888
ผู้สอบบัญชี	นายบุญเลิศ กมลชนกกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5339 บริษัท ไพรัชขอเตอร์เฮาส์เพอร์ส เอบีเอส จำกัด ที่ตั้ง: ชั้น 7,11,13-16 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์: 02 884 1000

ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์

จำนวนเงินลงทุนในโครงการเสนอขายครั้งแรก	3,578,900,000	บาท
เงินทุนชำระแล้ว	3,282,209,190	บาท
มูลค่าที่ตราไว้	9.171	บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วย	357,890,000	หน่วย
ราคาของหน่วยที่เสนอขายครั้งแรก	10.00	บาทต่อหน่วย

ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด	6.75	บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุด	6.80	บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุด	6.75	บาทต่อหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	3,565,374,611	บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี	3,644,197,355	บาท
มูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	10.1824	บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด	2,415,757,500	บาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2568	6.90	บาทต่อหน่วย

ข้อมูลอ้างอิง ณ วันที่ทำการล่าสุด ณ วันที่ 5 มกราคม 2569

การลดทุนชำระแล้ว

ครั้งที่ 1 : วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 1 สำหรับผลการดำเนินงานของปี 2559 โดยลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.170 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 60.84 ล้านบาท โดยเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิในการรับเงินลดทุนชำระแล้ว ในวันที่ 10 มีนาคม 2560 โดยกองทรัสต์ได้เฉลี่ยเงินคืนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2560 โดยเหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ครั้งที่ 2 : วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 2 สำหรับผลการดำเนินงานของปี 2561 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.110 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 39.37 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,478.69 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.720 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2562 โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 5 มีนาคม 2562 (Record Date) ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ครั้งที่ 3 : วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 3 สำหรับผลการดำเนินงานของปี 2563 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.160 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 57.26 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,421.43 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.560 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 22 มีนาคม 2564 โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 2 มีนาคม 2564 (Record Date) ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ครั้งที่ 4 : วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 4 สำหรับผลการดำเนินงานของปี 2564 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.155 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 55.47 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,365.96 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.405 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 21 มีนาคม 2565 โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มีนาคม 2565 (Record Date) ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ครั้งที่ 5 : วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 5 สำหรับผลการดำเนินงานของปี 2565 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.120 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 42.95 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,323.01 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.285 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 20 มีนาคม 2566 โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 (Record Date) ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ครั้งที่ 6 : วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 6 สำหรับผลการดำเนินงานของปี 2566 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.114 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 40.80 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,282.21 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.171 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 22 มีนาคม 2567 โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 (Record Date) ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

รายละเอียดการลดทุน ดังนี้

การลดทุนชำระแล้ว	ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ (บาท: หน่วย)	จำนวนเงิน (บาท)	วันที่จ่ายเงินลดทุน
ครั้งที่ 1	0.170	60,841,300	28 มีนาคม 2560
ครั้งที่ 2	0.110	39,367,900	28 มีนาคม 2562
ครั้งที่ 3	0.160	57,262,400	22 มีนาคม 2564
ครั้งที่ 4	0.155	55,472,950	21 มีนาคม 2565
ครั้งที่ 5	0.120	42,946,800	20 มีนาคม 2566
ครั้งที่ 6	0.114	40,799,460	22 มีนาคม 2567
รวมทั้งสิ้น	0.829	296,690,810	

โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วย (หน่วย)	ร้อยละผู้ถือหุ้น
1	บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดีบี จำกัด	60,890,000	17.01
2	AIA COMPANY LIMITED-EQDP-D FUND 1	30,439,600	8.51
3	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,587,400	8.27
4	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,660,500	5.77
5	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
6	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,900,000	5.00
7	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,668,000	4.94
8	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	16,304,400	4.56
9	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,000,000	3.63
10	ธนาคารออมสิน	8,201,100	2.29

ที่มา: บริษัท ศูนย์ฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ฝาก

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของทรัสต์

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสนั้นได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเดิม อนึ่งกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้นำมาหักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
 - (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบล่วงหน้า
 - (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบล่วงหน้า
 - (ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทน หรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

- (2) การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสมตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดและต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านช่องทางในการสื่อสารข้อมูล
- (3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(3.1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

(3.2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ของสวทท. จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะทำให้เกิดการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เงินแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการเห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- (4) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (6) การรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยใช้วิธีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเลือกใช้วิธีการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแทนวิธีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ก็ได้

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีย้อนหลังตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์

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

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาท: หน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน แก่ผู้ถือหุ้น
27	1 มกราคม 2565 – 31 มีนาคม 2565	0.155	13 มิถุนายน 2565
28	1 เมษายน 2565 – 30 มิถุนายน 2565	0.160	14 กันยายน 2565
29	1 กรกฎาคม 2565 – 30 กันยายน 2565	0.160	14 ธันวาคม 2565
30	1 ตุลาคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565	0.033	20 มีนาคม 2566
31	1 มกราคม 2566 – 31 มีนาคม 2566	0.160	13 มิถุนายน 2566
32	1 เมษายน 2566 – 30 มิถุนายน 2566	0.160	14 กันยายน 2566
33	1 กรกฎาคม 2566 – 30 กันยายน 2566	0.160	15 ธันวาคม 2566
34	1 ตุลาคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566	0.066	22 มีนาคม 2567
35	1 มกราคม 2567 – 31 มีนาคม 2567	0.160	14 มิถุนายน 2567
36	1 เมษายน 2567 – 30 มิถุนายน 2567	0.160	13 กันยายน 2567
37	1 กรกฎาคม 2567 – 30 กันยายน 2567	0.160	13 ธันวาคม 2567
38	1 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567	0.100	21 มีนาคม 2568
39	1 มกราคม 2568 – 31 มีนาคม 2568	0.160	13 มิถุนายน 2568
40	1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568	0.160	12 กันยายน 2568
41	1 กรกฎาคม 2568 – 30 กันยายน 2568	0.160	12 ธันวาคม 2568
42	1 ตุลาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568	0.118	20 มีนาคม 2569
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน		6.442	

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจในตลาดทุน ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (คณะกรรมการ ก.ล.ต.) โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นขอได้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อ “AMATAR” และเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558

อนึ่ง บริษัท อมตะ ชัมมิท รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิท”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าดังกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์รวมทั้งประกาศอื่นๆที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

- เป็นโครงการซึ่งพัฒนาแล้วเสร็จและมีผลการดำเนินการอยู่ในเกณฑ์ดี (อัตราการใช้เช่า ไม่น้อยกว่าร้อยละ 85)
- มีจำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ ขณะนั้นไม่น้อยกว่า (1) จำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ ขณะนั้น และ (2) จำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยย้อนหลังของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ ในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง หรือระยะเวลาเท่าที่ปรากฏผลงานที่ผ่านมา (Track Record) ในกรณีที่ระยะเวลาไม่ครบ 5 ปี
- เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีพื้นที่ปล่อยเช่าได้ ไม่น้อยกว่า 60,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ ไม่ว่าโครงการเดียวหรือหลายโครงการรวมกัน และโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้นมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 2,500 ล้านบาท

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

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

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุน (Right to Invest) และสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ปรากฏในสรุปสัญญาตกลงกระทำการซึ่งอยู่ในหมวด 4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (2) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าหากบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (3) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (4) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง
- (5) กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินต่างประเทศ

2. การลงทุนหรือบีวี่ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้
 - (ก) พันธบัตรรัฐบาล
 - (ข) ตัวเงินคลัง
 - (ค) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
 - (ง) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
 - (จ) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

- (จ) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (ข) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
1. เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 2. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้
 3. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ค) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (ณ) 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) ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์

3. การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

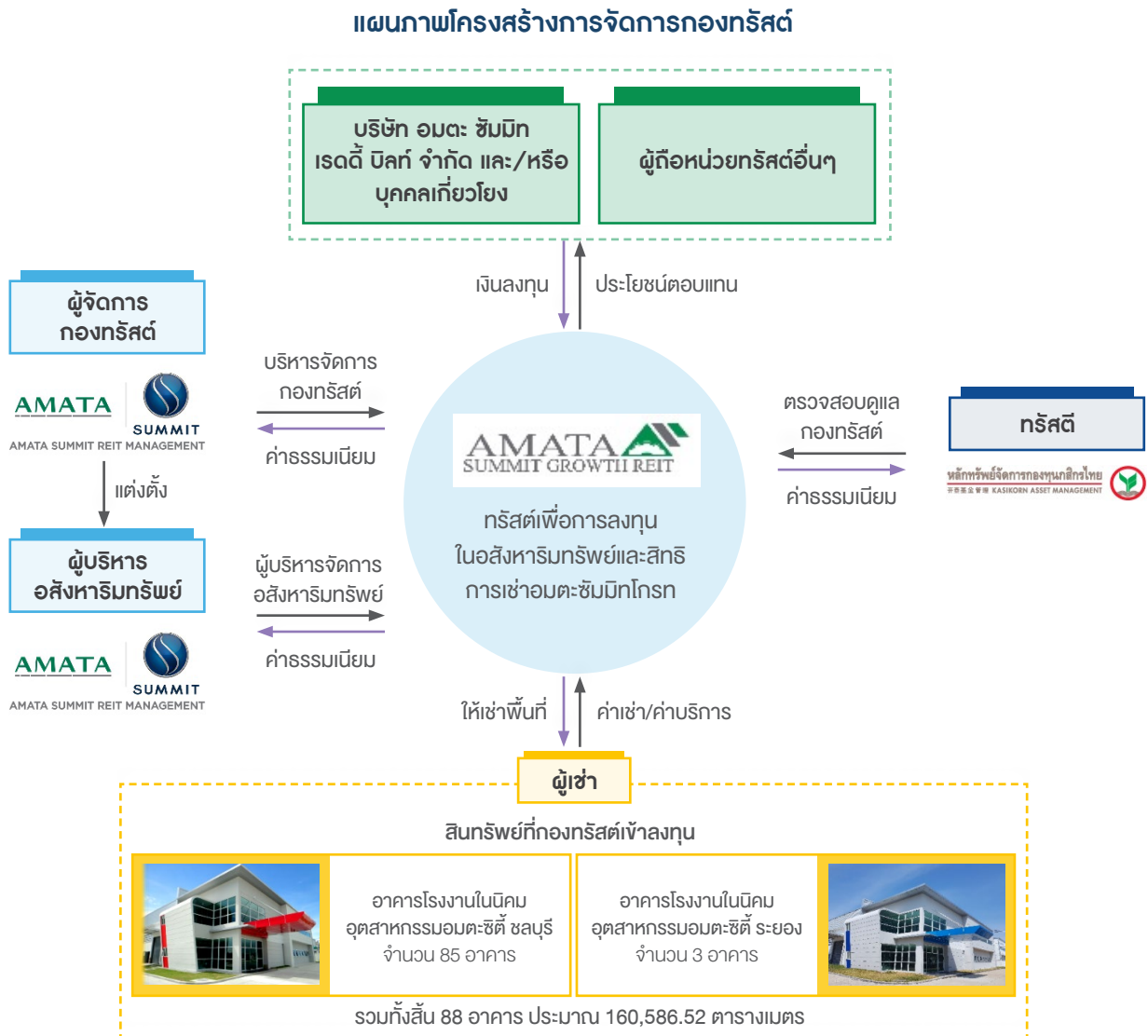
กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) สัญญาเข้ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ
- (2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกิน 1 หุ้น โดยอย่างน้อยข้อบังคับดังกล่าวจะกำหนดให้สิทธิของกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นประเภท Golden Share ของนิติบุคคลนั้น สามารถที่จะป้องกันไม่ให้นิติบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ทำกับกองทรัสต์ หรือไม่ให้นิติบุคคลนั้นดำเนินการทำให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำรุดบกพร่องหรือได้รับความเสียหาย

2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปี 2568 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัสต์

3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นขอได้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อ “AMATAR”

บริษัท อมตะ ชัมมิต รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท อมตะ ชัมมิต เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิต”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ค่าเช่า โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับกำกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ลงทุนหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถขอข้อมูลสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่บริษัท อมตะ ชัมมิต รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ผ่านช่องทางโทรศัพท์ : +66 2 792 0089 และ/หรือ อีเมล : ir@amatareit.com

4. ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

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	
ลักษณะการลงทุน	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐาน ต่างๆ จำนวน 25 อาคาร
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี” ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
เนื้อที่ดิน	61-2-85 ไร่ (24,685.00 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	48,408 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและ ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	1,619.38 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,787.71 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ร้อยละ)	49.06

หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 3,644.20 ล้านบาท

2. รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 60 อาคาร	
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่า 30 ปี ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐานต่างๆ จำนวน 60 อาคาร
ระยะเวลาลงทุน	ภาระการเช่าตามสัญญาเช่า มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ปัจจุบันสิทธิเช่าคงเหลือ 19 ปี 206 วัน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ชลบุรี” 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	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	2,992.61 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	2,496.75 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ร้อยละ)	68.51

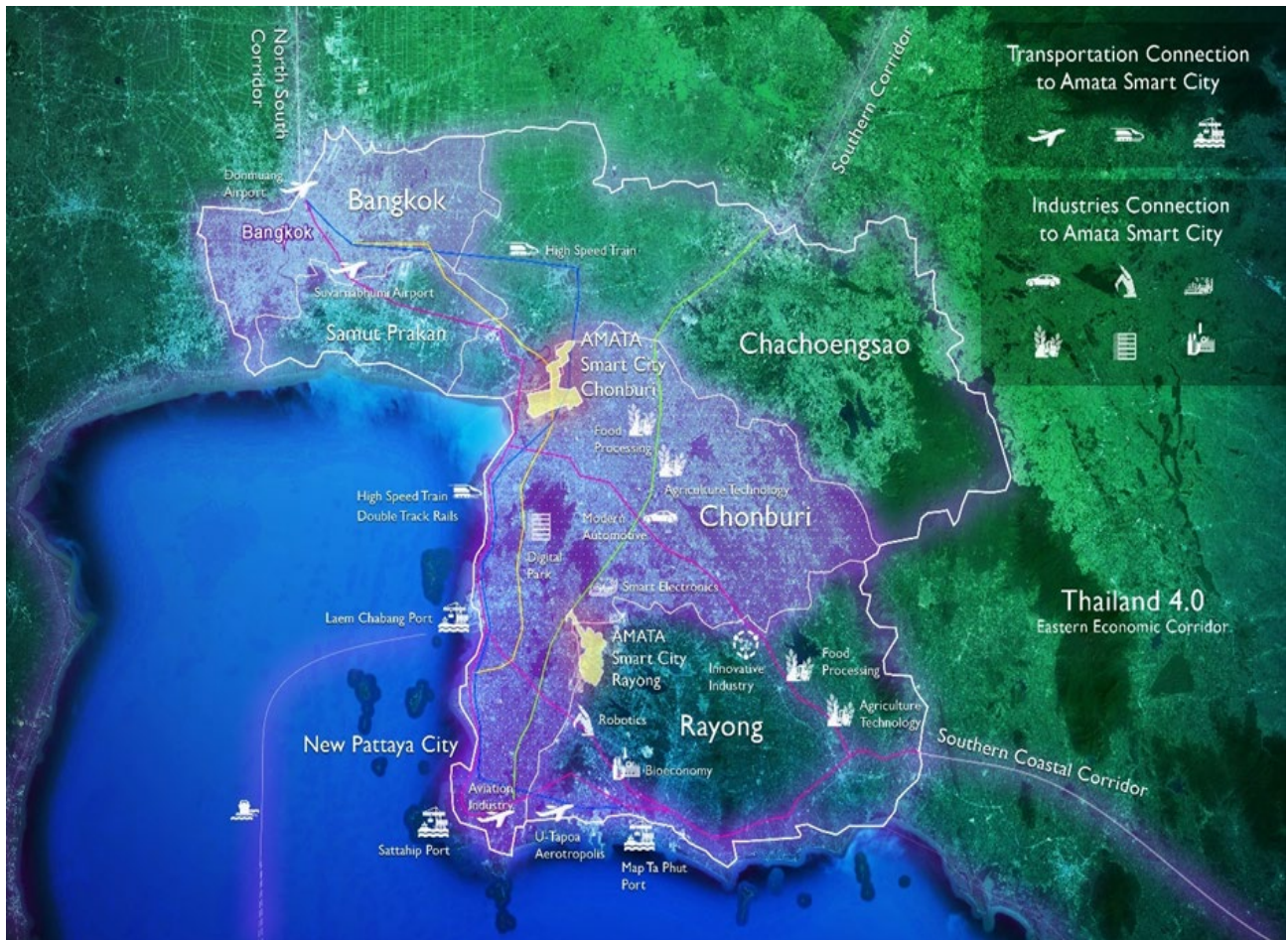
หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 3,644.20 ล้านบาท

3. รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 3 อาคาร

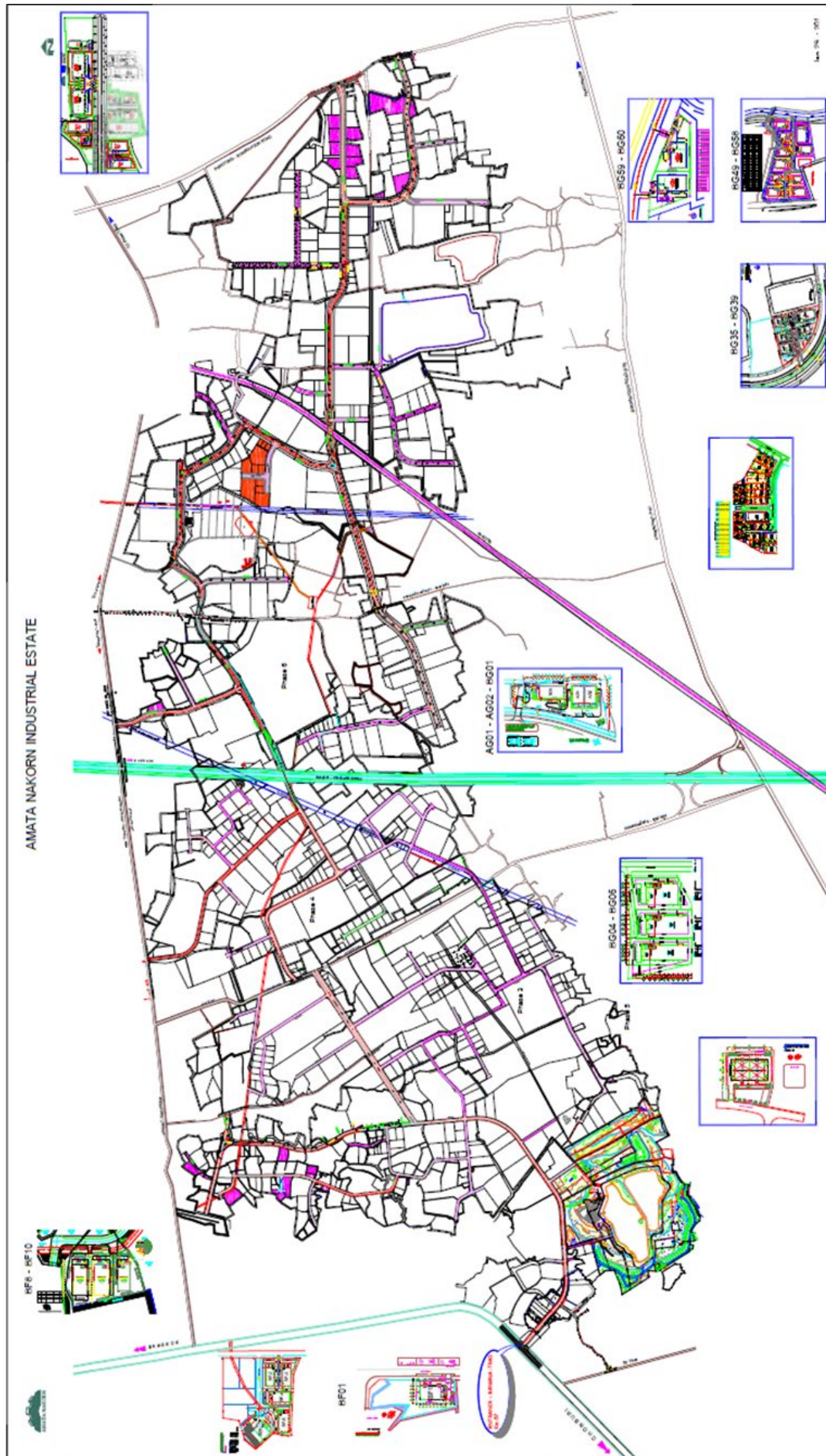
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่า 30 ปี ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐานต่างๆ จำนวน 3 อาคาร
ระยะเวลาลงทุน	ภาระการเช่าตามสัญญาเช่า มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ปัจจุบันสิทธิเช่าคงเหลือ 19 ปี 206 วัน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง” แยกจากถนนสายสัตหีบ-ฉะเชิงเทรา (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตร 39+600 ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ประมาณ 11.40 กิโลเมตร ในตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
เนื้อที่ดิน	8-3-48.1 ไร่ (3,548.10 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	6,662.50 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและ ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	180.97 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	146.24 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ร้อยละ)	4.01

หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 3,644.20 ล้านบาท

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์

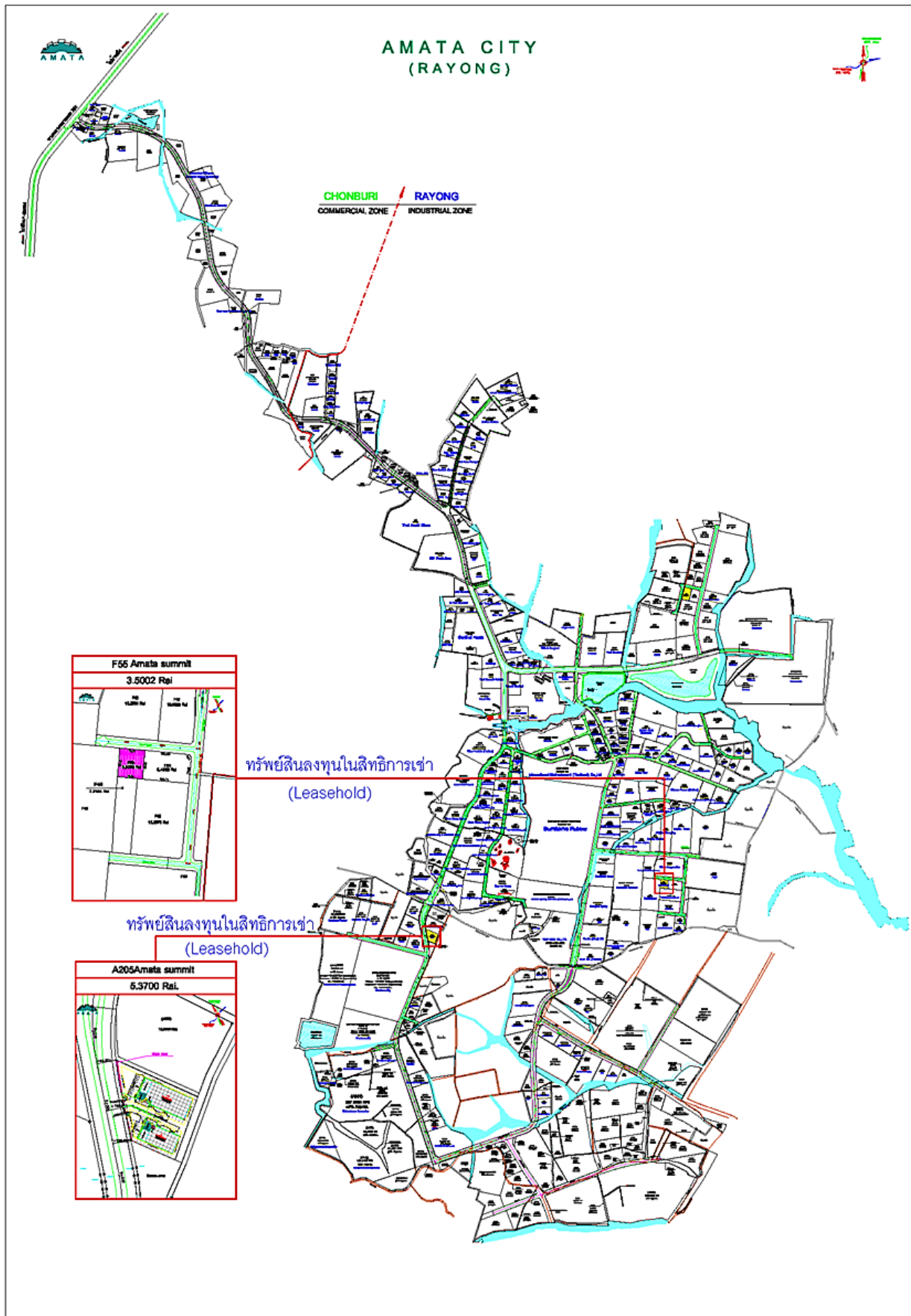


แผนที่ผังชุมชนที่กองทรัสต์ลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (ภาพรวม)



- ทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold)
- ทรัพย์สินที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold)

แผนที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง (ภาพรวม)



รายละเอียดทรัพย์สินทางศิลปวัฒนธรรม 88 อาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	แฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เมื่อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
1	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG07	7	1,290.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	28287 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	43	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	18
2			BG08	7	1,290.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	28288 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	03	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	
3			BG09	7	1,290.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26788 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	04	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	
4	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG10	7	3,010.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	17
5			BG11	7	5,200.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26789 ต.พานทอง จ.ชลบุรี 26726 ต.พานทอง จ.ชลบุรี	13 0	1 0	44 34	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	
6	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG12	7	1,449.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	17
7			BG13	7	1,449.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26789 ต.พานทอง จ.ชลบุรี 26787 ต.พานทอง จ.ชลบุรี	13 6	1 3	44 05	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	

ลำดับ ที่	บุคคลากร	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	แฟส เพล	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โมดกัต้น เลขที่ / กัต้น	นัอที่ต้นตามเอกสารสิทธิ ที่กองกรัต้นต้นลาง			รูปแบบการลาง ของกองกรัต้น	อายุ อาคาร ปี
								ไร	งาน	ตารางวา		
8	อณตะชัต้น ชลบุรี	เขตอตุตลสาหกรรณ ทัวไ	BG14	7	2,160.00	อาคารคณกรัต้นลักรณ ต้นเดยวต้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรณลักรณ อตุครอง โดยลณณูกรณ	17
9	อณตะชัต้น ชลบุรี	เขตอตุตลสาหกรรณ ทัวไ	BG15	7	1,620.00	อาคารคณกรัต้นลักรณ ต้นเดยวต้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรณลักรณ อตุครอง โดยลณณูกรณ	17
10	อณตะชัต้น ชลบุรี	เขตอตุตลสาหกรรณ ทัวไ	BG16	7	2,160.00	อาคารคณกรัต้นลักรณ ต้นเดยวต้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรณลักรณ อตุครอง โดยลณณูกรณ	17
11	อณตะชัต้น ชลบุรี	เขตอตุตลสาหกรรณ ทัวไ	BG17	7	1,620.00	อาคารคณกรัต้นลักรณ ต้นเดยวต้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรณลักรณ อตุครอง โดยลณณูกรณ	17
12	อณตะชัต้น ชลบุรี	เขตอตุตลสาหกรรณ ทัวไ	BG18	7	1,025.00	อาคารคณกรัต้นลักรณ ต้นเดยวต้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรณลักรณ อตุครอง โดยลณณูกรณ	17
13	อณตะชัต้น ชลบุรี	เขตอตุตลสาหกรรณ ทัวไ	BG19	7	1,025.00	อาคารคณกรัต้นลักรณ ต้นเดยวต้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรณลักรณ อตุครอง โดยลณณูกรณ	17

ลำดับ ที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	แฟส เพลส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / กิ่ง	เนื้อที่ที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองกฤษฎีการักษาราชการแทน			รูปแบบการลงทุน ของกองกฤษฎีการักษาราชการแทน	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
14	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG20	7	1,025.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	17
15	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG21	7	4,650.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี 26793 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
16	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG22	7	1,525.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
17	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG23	7	2,005.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26794 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
18	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG24	7	3,145.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	3	47	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
19	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG25	7	3,145.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	16
20	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG26	7	2,425.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี 26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	16

ลำดับ ที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	แฟส เพล	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	อายุ อาคาร
								ไร่	งาน	ตารางวา		
21	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG27	7	1,300.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
22	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG28	7	1,150.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	3	47	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
23	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG29	7	1,150.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
24	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG30	7	1,150.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
25	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG31	7	1,150.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ ถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold) ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี								61	2	85		

ลำดับ ที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	แฟส เพลส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองกฤษฎีการขึ้นทะเบียน			รูปแบบการลงทุน ขององค์กร	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
26	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบอาหาร เสรี	AF01	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี 21498 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	3	39	สิทธิการเช่า	20
27	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบอาหาร เสรี	AF02	2	851.80	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่จำนวน 1 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี 21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	20
28	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบอาหาร เสรี	AF03	2	851.80	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่จำนวน 1 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี 21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	91	สิทธิการเช่า	20
29	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบอาหาร เสรี	AF04	2	851.80	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่จำนวน 1 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี 21498 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	20
30	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	AG01	6	851.80	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	2	71	สิทธิการเช่า	20

ลำดับ ที่	ปีงบประมาณ	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	แฟ ม	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			รูปแบบการลงทุน ขององค์กร	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
31	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	AG02	6	851.80	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	2	71	สิทธิการเช่า	20
32	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF01	2	1,218.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	23626 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	42	สิทธิการเช่า	20
33	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF02	2	1,280.52		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	19
34	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF03	2	1,280.52	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว	22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	1	46	สิทธิการเช่า	19
35	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF04	2	1,515.14	มีชั้นลอย จำนวน 4 อาคาร	22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	19
36	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF05	2	1,588.56		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	19
37	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF06	2	1,702.88	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26250 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	3	29	สิทธิการเช่า	19
38	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF07	2	1,288.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	28361 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	27	สิทธิการเช่า	18
39	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF08	2	1,775.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร	26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	2	24	สิทธิการเช่า	18

ลำดับ ที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	แฟส เพลส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / กิ่ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
40	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF09	2	2,430.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	2	24	สิทธิการเช่า	18
41	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF10	2	2,430.00		26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	18
42	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG01	6	1,203.60	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 2 อาคาร	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	ตั้งอยู่บนโฉนดเดียวกับ โรงงาน AG 01 และ AG 02			สิทธิการเช่า	20
43	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG02	2	1,777.00		24991 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	2	48	สิทธิการเช่า	19
44	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG03	2	1,215.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	24994 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	0	0	20	สิทธิการเช่า	19
							26052 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	53		
45	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG04	2	1,223.80	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร	25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	18
46	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG05	2	1,416.00		25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	96	สิทธิการเช่า	18
47	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG06	2	1,553.70	25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	18	
48	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG32	2	1,041.50	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร	32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	3	73	สิทธิการเช่า	14

ลำดับ ที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	แฟส เพลส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองกฤษฎีกาเข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองกฤษฎีกา	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
49	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG33	2	1,266.50	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 3 อาคาร	32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	3	72	สิทธิการเช่า	14
50	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG34	2	1,562.50		32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	14
51	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG35	9	1,570.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	14
52	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG36	9	1,329.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	14
53	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG37	9	1,329.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	11	1	95	สิทธิการเช่า	14
54	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG38	9	1,312.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	14
55	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG39	9	2,170.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	14
56	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG49	9	2,672.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	27	2	35	สิทธิการเช่า	13

ลำดับ ที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	แฟส เพลส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองกฤษฎีการยื่น			รูปแบบการลงทุน ขององค์กร	อายุ อาคาร
								ไร่	งาน	ตารางวา		
57	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG50	9	1,867.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
58	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG51	9	1,313.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
59	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG52	9	2,167.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
60	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG53	9	1,438.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
61	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG54	9	1,188.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	27	2	35	สิทธิการเช่า	12
62	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG55	9	1,313.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
63	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG56	9	1,807.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
64	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG57	9	1,188.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12

ลำดับ ที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	แฟส เพล	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองกฤษฎีกาออก			รูปแบบการลงทุน ของกองกฤษฎีกา	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
65	อ.ม.ต.ช.ต.ช.ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG58	9	1,717.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	27	2	35	สิทธิการเช่า	12
66	อ.ม.ต.ช.ต.ช.ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG59	9	1,438.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34030 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	0	33	สิทธิการเช่า	12
67	อ.ม.ต.ช.ต.ช.ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG60	9	1,313.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34030 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
68	อ.ม.ต.ช.ต.ช.ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG61	8	2,767.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	40196 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	27	สิทธิการเช่า	12
69	อ.ม.ต.ช.ต.ช.ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG62	8	2,872.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	40196 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
70	อ.ม.ต.ช.ต.ช.ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG66	8	1,437.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	40168 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	07	สิทธิการเช่า	12
71	อ.ม.ต.ช.ต.ช.ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG67	8	3,222.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	40168 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
72	อ.ม.ต.ช.ต.ช.ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG68	8	5,032.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	40178 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	62	สิทธิการเช่า	12

ลำดับ ที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	แฟส เพลส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			รูปแบบการลงทุน ขององค์กร	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
73	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG69	8	5,032.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40179 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	2	06	สิทธิการเช่า	12
74	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG63	8	5,277.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40197 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า	11
75	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG64	8	1,187.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า	11
76	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG65	8	2,017.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40197 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า	11
77	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG70	8	2,312.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40180 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า	11
78	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG71	8	1,437.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40180 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	17	สิทธิการเช่า	11

ลำดับ ที่	บัญชีสหกรณ์	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	แฟส เพล	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			รูปแบบการลงทุน ขององค์กร	อายุ อาคาร
								ไร่	งาน	ตารางวา		
79	อสังหาริมทรัพย์	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG72	8	1,812.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่ 1 อาคาร	40180 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	17	สิทธิการเช่า	11
80	อสังหาริมทรัพย์	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG73	8	1,312.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่ 1 อาคาร	40198 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55	สิทธิการเช่า	11
81	อสังหาริมทรัพย์	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG74	8	1,312.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่ 1 อาคาร	40198 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	11
82	อสังหาริมทรัพย์	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG75	9	1,032.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่ 1 อาคาร	28262 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	0	65	สิทธิการเช่า	11
83	อสังหาริมทรัพย์	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG76	8	3,572.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่ 1 อาคาร	40193 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	11
84	อสังหาริมทรัพย์	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG77	8	1,187.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่ 1 อาคาร	40193 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	2	75	สิทธิการเช่า	11
85	อสังหาริมทรัพย์	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG78	8	1,687.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่ 1 อาคาร	40193 ต.หนองกะพัว อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	11
รวมทรัพย์สินลงทุนใน สิทธิการเช่า (Leasehold) ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี								153	3	49		

ลำดับ ที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	แฟส เพลส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองกฤษฎีกาเข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองกฤษฎีกา	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
86	อิมตะขิดี ระยอง	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	G1	-	1,563.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร	26820 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	5	1	48	สิทธิการเช่า	13
87	อิมตะขิดี ระยอง	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	G2	-	2,617.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร	26820 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง				สิทธิการเช่า	12
88	อิมตะขิดี ระยอง	เขตประกอบการ เสรี	F1	-	2,482.50	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร	18344 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	3	2	0.1	สิทธิการเช่า	15
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold) ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง								8	3	48.1		
รวมทั้งหมด								224	1	82.1		

4.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ผู้ประเมินอิสระ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้เข้าดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2568 โดยใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมินรวมล่าสุด มีมูลค่าเท่ากับ 4,430,700,000 บาท สำหรับสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วย 2 ส่วน

ส่วนที่ 1 (บางส่วนของเพลส 7) / กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 12 ฉบับ (แปลง BG07 ถึง BG31) เนื้อที่รวม 61 ไร่ 2 งาน 85.0 ตารางวา (24,685.00 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน และอาคารบ่มยา จำนวน 25 อาคาร

มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 48,408.00 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 1,787,710,000 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2568	ปี 2567
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์
พื้นที่ปล่อยเช่า	25 อาคาร/ 48,408.00 ตารางเมตร	25 อาคาร/ 48,408.00 ตารางเมตร
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยบาท/ตารางเมตร	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณา 230 บาท/ตารางเมตร	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณา 230 บาท/ตารางเมตร
อัตราการเติบโต	ร้อยละ 2.5 ทุก 1 ปี	ร้อยละ 2.5 ทุก 1 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 4 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 4 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	ร้อยละ 4 ของรายได้รวม ¹	ร้อยละ 4 ของรายได้รวม ¹
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.00 ²	ร้อยละ 9.00 ²

หมายเหตุ :

¹ ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ซิตี้ บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

² อัตราคิดลดพิจารณาจาก

ปี 2568 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณร้อยละ 1.54, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 7-8

ปี 2567 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณร้อยละ 2.50, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 6.50

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

ประกอบด้วยสิทธิการเช่า บนโฉนดที่ดินจำนวน 26 ฉบับ (แปลง AF01-04, AG01-02, BF01-10, BG01-06, BG32-39, BG49-78) เนื้อที่รวม 153 ไร่ 3 งาน 49.0 ตารางวา (61,549.00 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 60 อาคาร มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 105,516.02 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 2,496,750,000 บาท

สมบัติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2568	ปี 2567
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 19 ปี 206 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 20 ปี 206 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	60 อาคาร, 105,516.02 ตารางเมตร	60 อาคาร, 105,516.02 ตารางเมตร
อัตราเช่าพื้นที่ต่อลิยบก/ตารางเมตร	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 225-230 บาท/ตารางเมตร	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 225-230 บาท/ตารางเมตร
อัตราการเติบโต	ร้อยละ 2.5 ทุก 1 ปี	ร้อยละ 2.5 ทุก 1 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 4 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 4 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	ร้อยละ 4 ของรายได้รวม ³	ร้อยละ 4 ของรายได้รวม ³
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.0 ⁴	ร้อยละ 10.0 ⁴

หมายเหตุ:

³ ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

⁴ อัตราคิดลดพิจารณาจาก

ปี 2568 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณร้อยละ 1.54, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 7-8

ปี 2567 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณร้อยละ 2.50, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 6.50

(2) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง

ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานและอาคารป้อมยามให้เช่า 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 146,240,000 บาท

สมบัติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2568	ปี 2567
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 19 ปี 206 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 20 ปี 206 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	3 อาคาร 6,662.50 ตารางเมตร	3 อาคาร 6,662.50 ตารางเมตร
อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย ที่บาท/ตารางเมตร	เริ่มต้น 210 บาท/ตร.ม.	เริ่มต้น 210 บาท/ตร.ม.
อัตราเช่าเติบโต	ร้อยละ 2.5 ทุก 1 ปี	ร้อยละ 2.5 ทุก 1 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 4 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 4 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษา ซ่อมแซมอาคาร	ร้อยละ 4 ของรายได้รวม ⁵	ร้อยละ 4 ของรายได้รวม ⁵
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.0 ⁶	ร้อยละ 10.0 ⁶

หมายเหตุ :

⁵ ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ซิตี้ บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

⁶ อัตราคิดลดพิจารณาจาก

ปี 2568 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณร้อยละ 1.54, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 7-8

ปี 2567 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณร้อยละ 2.50, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 6.50

4.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

4.4 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

วัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างอัตราจ่ายผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

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

เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง อมตะ ชัมมิท ซึ่งเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอย่างดี ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้สนใจจะใช้บริการ และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เจาะในข้อสัญญากับผู้สนใจเช่าพื้นที่ อีกทั้งทำการตลาด ส่งเสริมการขายต่างๆ

ลักษณะของสัญญา

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่/โรงงานโดยตรง สัญญาดังกล่าวส่วนใหญ่จะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาดำเนินการคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย โดยอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ปรากฏดังตารางด้านล่างดังนี้

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

(หน่วย: ร้อยละ)

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	รวม
2569	40.49	37.26	40.35
2570	38.42	23.46	37.79
2571	19.37	39.28	20.20
2572	0.95	-	0.91
2574	0.77	-	0.75

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ อัตราร้อยละ คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด

ซึ่งจากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์มีการกระจายตัว ซึ่งการกระจายตัวดังกล่าวจะช่วยลดภาระในการจัดหาผู้เช่าในปีนั้นๆ นอกเหนือจากนั้นโดยปกติแล้วผู้เช่ารายย่อยจะทำการต่อสัญญาหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนด เนื่องจากทางผู้เช่ารายย่อยต้องมีการลงทุนในการตั้งสายการผลิตซึ่งใช้เวลาและเงินทุนจำนวนมาก ดังนั้นการเช่าเพียง 3 ปีตามสัญญาเช่ามาตรฐานแล้วย้ายออกจะทำให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการลงทุน ซึ่งระยะเวลาของสัญญาเช่ามาตรฐานจะอยู่ที่ 3 ปี แต่มีผู้เช่าบางรายที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่าที่มากกว่า เพื่อให้สอดคล้องกับใบอนุญาตที่ได้รับจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

รายได้ของกองทรัสต์

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะยาวให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำที่ดินและอาคารโรงงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ขนส่ง ธุรกิจผลิตอะไหล่รถยนต์ ชิ้นส่วนเครื่องจักรกล สำหรับเครื่องจักร เครื่องอุปโภคบริโภค ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ต่างๆ เป็นต้น ในการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้ผู้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ โดยในปี 2568 กองทรัสต์มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 99

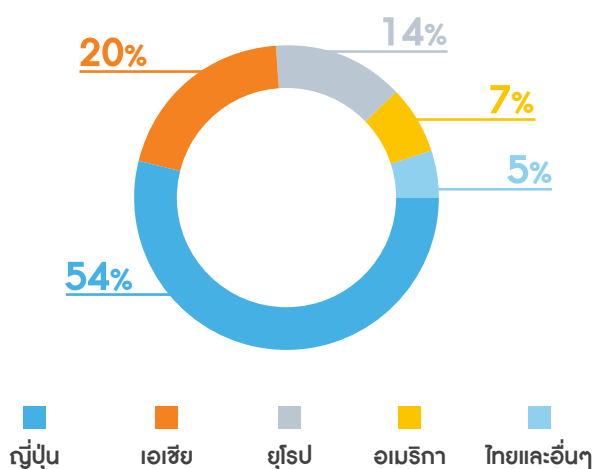
รายละเอียดของผู้เช่า

ลักษณะของผู้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรีและนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาจัดตั้งฐานการผลิตและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย โดยมีความหลากหลายของสัญชาติและอุตสาหกรรม ในปี 2568 โครงสร้างผู้เช่าแบ่งตามสัญชาติ โดยกลุ่มผู้เช่าบริษัทสัญชาติญี่ปุ่นยังคงเป็นสัดส่วนสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 54 รองลงมาได้แก่ กลุ่มสัญชาติเอเชียร้อยละ 20 กลุ่มสัญชาติยุโรปร้อยละ 14 กลุ่มสัญชาติอเมริการ้อยละ 7 และกลุ่มสัญชาติไทยและอื่นๆ รวมประมาณร้อยละ 5

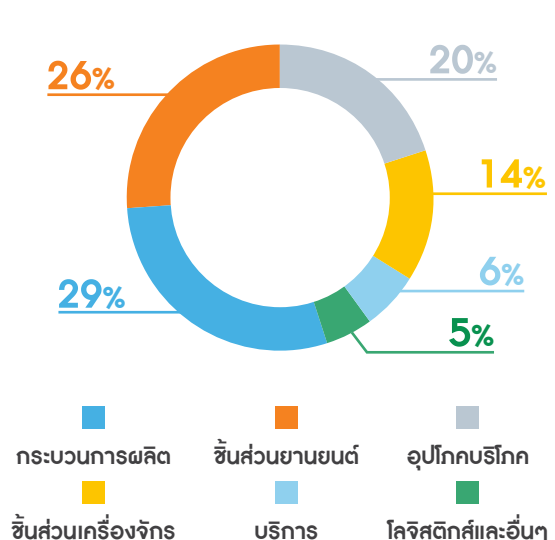
เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า พบแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของผู้เช่ากลุ่มสัญชาติเอเชีย โดยเฉพาะนักลงทุนจากประเทศจีน ขณะเดียวกัน กลุ่มผู้เช่าสัญชาติญี่ปุ่นยังคงรักษาระดับการลงทุนอย่างต่อเนื่อง แสดงถึงความเชื่อมั่นในศักยภาพของทำเล โครงสร้างพื้นฐาน และระบบสนับสนุนทางธุรกิจของพื้นที่ในระยะยาว

หากจำแนกผู้เช่าของกองทรัสต์ตามประเภทธุรกิจ พบว่ามีการกระจายตัวจากหลากหลายประเภทอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมทางด้านกระบวนการผลิตต่างๆ ได้แก่ การบรรจุภัณฑ์ การขึ้นรูปพลาสติก เป็นต้น อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอะไหล่ยานยนต์ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนเครื่องจักร อุตสาหกรรมกลุ่มเครื่องอุปโภคบริโภค อุตสาหกรรมทางการบริการ โลจิสติกส์ ทั้งนี้ รายละเอียดข้อมูลของผู้เช่าทรัพย์สินสำหรับรอบบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568 แยกตามสัญชาติและประเภทอุตสาหกรรมได้ดังนี้

สัดส่วนรายได้แยกตามสัญชาติ



สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ



ผู้เช่ารายใหญ่จำนวน 10 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

ลำดับ	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละของรายได้รวม	ปีที่ยอมรับกำหนดอายุสัญญาเช่าของแต่ละสัญญา	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	3.2	2569	เอเชีย	ชิ้นส่วนยานยนต์
2	3.1	2571	ญี่ปุ่น	เครื่องอุปโภคบริโภค
3	3.1	2570	เอเชีย	อื่นๆ
4	3.0	2570	ญี่ปุ่น	ชิ้นส่วนยานยนต์
5	2.9	2569	เอเชีย	เครื่องอุปโภคบริโภค
6	2.7	2570	อเมริกา	ชิ้นส่วนยานยนต์
7	2.5	2570 และ 2571	ญี่ปุ่น	กระบวนการผลิตต่างๆ
8	2.3	2571	ยุโรป	อื่นๆ
9	2.3	2570	อเมริกา	ชิ้นส่วนเครื่องจักรกล
10	2.2	2569	อเมริกา	ชิ้นส่วนเครื่องจักรกล

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

5.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้าง อมตะ ชัมมิท ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัมมิทโกรท เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

อมตะ ชัมมิท จัดเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ อมตะ ชัมมิท ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 22 ปี มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโรงงานให้เช่า ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยองเป็นอย่างดี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อมตะ ชัมมิท มีพื้นที่ให้เช่ารวม 172,363.37 ตารางเมตร โดยเป็นอาคารโรงงานให้เช่าทั้งที่ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จำนวนทั้งสิ้น 66 อาคาร และโครงการอมตะซิตี้พลาซ่า ตั้งอยู่ในนิคมอมตะซิตี้ ระยอง เป็นโครงการทางด้านพาณิชยกรรม ปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับร้านค้า

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

อสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ตารางแสดงพื้นที่อาคารภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน					
ไฮเตค เทคโนโลยี พาร์ค	25	ยูนิต	พื้นที่รวม	8,000.00	ตารางเมตร
อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	34	ยูนิต	พื้นที่รวม	129,753.54	ตารางเมตร
อมตะ ซิตี้ ระยอง	6	ยูนิต	พื้นที่รวม	28,713.83	ตารางเมตร
บางนา	1	ยูนิต	พื้นที่รวม	5,896.00	ตารางเมตร
รวมทั้งสิ้น	66	ยูนิต		172,363.37	ตารางเมตร

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

ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

คำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อมตะ ซัมมิท จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน โดยมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี และค่าธรรมเนียมพิเศษ เมื่อกองทรัสต์มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 (คำนวณทุก 3 ปี) ในอัตราไม่เกินร้อยละของส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น 3 ปีในรอบปีบัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณา ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

อมตะ ซัมมิท ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์จากการที่ อมตะ ซัมมิท เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2568 อมตะ ซัมมิท ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

เนื่องจาก อมตะ ชัมมิท เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้นเพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 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) ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการ
 - (2.2) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2.3) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (2.4) ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้น
- (3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (3.1) การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - (3.2) กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี และในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคารโรงงานทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอทรัพย์สินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมกับทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ทั้งที่ยังวางอยู่หรือกำลังจะวางให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนด ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่าจะสามารถควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

5.3 การรับประกันรายได้

ทรัสต์นี้ไม่มีการรับประกันรายได้

6. การกู้ยืมเงิน

6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

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

(1) มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

(1.1) ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(1.2) ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

(2) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

(2.1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวข้องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถทำได้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม

(2.2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

6.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

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

วันที่ 31 สิงหาคม 2561 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ได้ขายเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนของกองทรัสต์เป็นจำนวนเงิน 360 ล้านบาทให้กับธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยการคิดดอกเบี้ย การค้ำประกันและเงื่อนไขทางการเงินเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 กองทรัสต์ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) รวมเป็นจำนวนวงเงิน 1,260 ล้านบาท กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยแบ่งเป็นวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,200 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวน 60 ล้านบาท โดยสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 โดยมีรายละเอียดของสัญญาเงินกู้ดังนี้คือ

ในปี 2565 และ 2566 กองทรัสต์ได้ทำการชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน จำนวนเงิน 100 ล้านบาท และ 140 ล้านบาท ตามลำดับให้แก่เจ้าหนี้เงินกู้ยืม ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยไม่มีภาระถอนหลักประกันเงินกู้ยืม

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 กองทรัสต์ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ เป็นจำนวนวงเงิน 1,020 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 960 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวน 60 ล้านบาท โดยสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่มีเงื่อนไขการทยอยชำระคืนเงินต้นในระหว่างสัญญา และกำหนดชำระคืนเงินต้นคงเหลือทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2572 โดยมีรายละเอียดของสัญญาเงินกู้ดังนี้คือ

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ีกระทำการในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินสินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา จำนวนรวม 960 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการรีไฟแนนซ์เงินกู้ระยะยาว วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 60 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการหมุนเวียนในกิจการ
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1: THOR + อัตราคงที่ วงเงินกู้ที่ 2: Money Market Rate ต่อปี
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลาภายใน 5 ปีนับตั้งแต่วันเบิกใช้เงินกู้งวดแรก วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 90 วัน หากระยะเวลาตั๋วสัญญาใช้เงินไม่ถึง 90 วัน ให้ Rollover ตั๋วสัญญาใช้เงินได้ตามระยะเวลาที่เหลือ รวมแล้วไม่เกิน 90 วัน
การชำระเงินต้น	ทยอยชำระเป็นงวดๆ ใดๆก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้คือวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2572
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อาคารโรงงาน ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าที่ดิน ในสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร 2. ให้ดำเนินการทำประกันภัย (All Risk Insurance) สลักหลังกรรมกรรมประกันภัยให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้	1. ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆเหนือสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในส่วนที่ไม่ได้เป็นหลักประกันของธนาคาร ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร ยกเว้น - ก่อภาระผูกพันทางการเงินเพื่อเป็นการประกันหนี้ที่เข้าเงื่อนไขยินยอมตามสัญญาเงินกู้ - ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุไม่เกินกว่า 3 ปี 6 เดือน ทั้งนี้ต้องเป็นสัญญาเช่าที่ทำในทางการค้าปกติ - ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยได้รับการยินยอมจากธนาคาร

- ผู้กู้จะไม่ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ในฐานะผู้ให้เช่าโดยมีระยะเวลาตามสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร
- ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาเช่าที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้าที่ได้รับค่าเช่าล่วงหน้ามากกว่า 1 ปี เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร
- ผู้กู้จะต้องไม่ทำการใดๆ ที่จะส่งผลให้เกิดการด้อยค่า เสื่อมราคา เกิดความเสียหาย หรือก่อผลกระทบอย่างหนึ่งอย่างใดต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร ยกเว้นความเสียหายหรือเสื่อมค่าอันเกิดจากการใช้สอยทรัพย์สินตามปกติ

ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ ก่อนครบกำหนด

ร้อยละ 1 ของเงินกู้ที่ชำระคืนก่อนครบกำหนด

30 ธันวาคม 2568 และวันที่ 30 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้ดำเนินการชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวนเงิน 50 ล้านบาทต่อครั้งให้แก่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าหนี้เงินกู้ยืม โดยการชำระคืนดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาสินเชื่อ

สถานะการกู้ยืมเงินระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ยอดเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561-2568 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	2568	2567	2566	2565	2564	2563	2562	2561
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	-	-	-	-	-	480
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	-	-	-	-	-	-	-	360
ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)	-	-	-	-	-	-	-	360
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	860	910	960	1,100	1,200	1,200	1,200	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	860	910	960	1,100	1,200	1,200	1,200	1,200
สัดส่วนเงินกู้ยืมเงินต่อมูลค่า สินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	18.42	19.64	20.73	23.07	24.55	24.32	24.10	24.21

6.3 การกันสำรองเพื่อการชำระหนี้

กองทรัสต์ วางแผนกันสำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้น ในแต่ละปีจนถึงงวดการชำระหนี้สุดท้าย จำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ในแต่ละปีวงเงินกู้จำนวน 960 ล้านบาท ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ปี	2567	2568	2569	2570	2571	2572 (ก.พ.)
จำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้	50	50	50	50	50	ชำระหนี้เสร็จสิ้น

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน



1. เศรษฐกิจโลกในปี 2568 และแนวโน้มในปี 2569

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) และธนาคารโลก คาดว่าเศรษฐกิจโลกในปี 2569 จะขยายตัวร้อยละ 2.6-3.3 และร้อยละ 3.2 ในปี 2570 ขณะที่อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มชะลอตัวต่อเนื่องที่ จากร้อยละ 4.1 ในปี 2568 เหลือร้อยละ 2.6-3.8 ในปี 2569 และร้อยละ 3.4 ในปี 2570 โดยปัจจัยสนับสนุนสำคัญมาจากการลงทุนด้านเทคโนโลยี โดยเฉพาะปัญญาประดิษฐ์ (AI) มาตรการสนับสนุนทางการคลังและการเงิน ตลอดจนความสามารถในการปรับตัวของภาคเอกชน แม้ว่าจะยังคงมีแรงกดดันจากความไม่แน่นอนด้านนโยบายการค้าระหว่างประเทศ รวมถึงได้คาดการณ์ว่าการสร้างงานจะยังคงมีความสำคัญสูงสุดเนื่องจากคนหนุ่มสาวจำนวน 1.2 พันล้านคนในตลาดเกิดใหม่จะก้าวเข้าสู่วัยทำงานในช่วงทศวรรษหน้า

อย่างไรก็ดี แม้เศรษฐกิจโลกมีความยืดหยุ่นอย่างมาก แต่ยังคงมีความเสี่ยงที่จะเผชิญภาวะชะงัก จากสถานการณ์ตึงเครียดและความไม่แน่นอนของนโยบายการค้าและมาตรการภาษีศุลกากรของสหรัฐอเมริกา อนึ่ง การคาดการณ์นี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าจะไม่มีการปรับขึ้นภาษีนำเข้าเพิ่มเติมจากระดับที่บังคับใช้อยู่ และจะไม่มีมาตรการตอบโต้ทางการค้าจากประเทศคู่ค้า และจะไม่สะท้อนเหตุการณ์ทางภูมิรัฐศาสตร์และความเคลื่อนไหวล่าสุดด้านนโยบายการค้าของสหรัฐฯ รวมถึงกรณีที่มีการชี้ว่าจะเรียกเก็บภาษีนำเข้าเพิ่มเติมจากหลายประเทศในยุโรป รวมถึงชี้ให้เห็นถึงความเสี่ยงอื่นๆ อาทิ ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับผลตอบแทนจากการลงทุนด้าน AI ซึ่งหากไม่เป็นไปตามคาด อาจทำให้การลงทุนชะลอตัวและส่งผลกระทบต่อตลาดการเงินปรับฐานอย่างรวดเร็ว ตลอดจนความเสี่ยงจากระดับหนี้สาธารณะและการขาดดุลงบประมาณที่สูงในหลายประเทศ ซึ่งอาจกดดันอัตราดอกเบี้ยระยะยาวและส่งผลกระทบต่อภาวะทางการเงินโดยรวม IMF จึงสนับสนุนให้ประเทศต่างๆ รักษากฎเกณฑ์การค้าที่มีเสถียรภาพและคาดการณ์ได้ เพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นต่อระบบเศรษฐกิจโลกในระยะยาว

ทางฝ่ายวิจัยกรุงศรี ได้ประเมินว่า เศรษฐกิจอาเซียนในปี 2569 คาดว่าจะเติบโตในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน โดยได้รับแรงหนุนจากอุปสงค์ภายในประเทศที่ยังขยายตัว จากมาตรการกระตุ้นทางการคลังและการผ่อนคลายนโยบายการเงินในช่วงก่อนหน้านี้ รวมถึงการท่องเที่ยวที่เติบโตต่อเนื่อง นอกจากนี้ คาดว่าการส่งออกจะได้รับอานิสงส์จากวัฏจักรเทคโนโลยีขั้นสูงของโลก แม้อาจจะชะลอตัวบ้างหลังการเร่งส่งออกในปีก่อนหน้านี้ จากความไม่แน่นอนของมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ นอกจากนี้ อาเซียนยังเผชิญความท้าทายจากความไม่แน่นอนด้านนโยบายการค้าการลงทุนทั่วโลก ผสมกับความท้าทายจากปัจจัยเฉพาะในประเทศ โดยเฉพาะความกังวลด้านความน่าเชื่อถือของภาครัฐในอินโดนีเซีย และการปราบปรามการทุจริตในฟิลิปปินส์ที่อาจกดดันการลงทุนภาครัฐและความเชื่อมั่นภาคเอกชนต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศยังคงเป็นตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจอาเซียนในระยะปานกลาง แม้ความได้เปรียบด้านต้นทุนของภูมิภาคนี้จะลดลงจากมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ และความเสี่ยงจากการกำหนดกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับสัดส่วนการใช้ปัจจัยการผลิตภายในประเทศ (Transshipment Tariffs) แต่จุดแข็งเฉพาะตัวและนโยบายเร่งพัฒนาปัจจัยเชิงคุณภาพของแต่ละประเทศ รวมถึงอานิสงส์จากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจภายในภูมิภาค (Regionalization) ภายใต้กระแสการกระจายห่วงโซ่อุปทานจากจีน สะท้อนว่าอาเซียนยังคงมีศักยภาพในการดึงดูดการลงทุนท่ามกลางความไม่แน่นอนและความเสี่ยงในระยะข้างหน้า

2. กวาระเศรษฐกิจไทยปี 2568 และแนวโน้มปี 2569

ตามที่ทางสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้ออกรายงานภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2567 โดยด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้น การลงทุนรวมขยายตัวในเกณฑ์สูง การใช้จ่ายภาครัฐกลับมาขยายตัว ขณะที่การส่งออกสินค้าชะลอตัวและการส่งออกบริการลดลงต่อเนื่อง และสำหรับด้านการผลิต สาขาการขนส่งและการขายปลีก และสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวเร่งขึ้น สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และสาขาการก่อสร้างกลับมาขยายตัว ขณะที่สาขาเกษตรกรรม และสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารชะลอตัวลง

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2569 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และกระทรวงการคลัง รวมถึงนักวิเคราะห์จากสำนักวิจัยเอกชน อาทิ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจธนาคารไทยพาณิชย์ วิจัยกรุงศรี คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5-2.5 (ค่ากลางร้อยละ 2.0) ท่ามกลางความเสี่ยงสูงจากความตึงเครียดด้านภูมิรัฐศาสตร์และนโยบายการค้าของสหรัฐฯ

แม้ภาคการส่งออกที่เคยเป็นปัจจัยขับเคลื่อนหลักของเศรษฐกิจไทยในปีก่อนหน้านี้ จะมีทิศทางชะลอความร้อนแรงลง แต่ยังคงสามารถประคองตัวได้โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐฯ จะขยายตัวเล็กน้อยที่ร้อยละ 1.0-2.0 ตามทิศทางปริมาณการค้าโลกและเผชิญการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมถึงผลของฐานที่สูงในปี 2568 และผลกระทบของมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ เต็มปี แม้มีแรงหนุนจากวัฏจักรขาขึ้นของสินค้ากลุ่มอิเล็กทรอนิกส์อยู่บ้าง และความต้องการสินค้าในกลุ่มเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (AI) ที่คาดว่าจะช่วยบรรเทาผลกระทบได้บางส่วน ด้านมูลค่าการนำเข้าสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐฯ มีแนวโน้มชะลอลงในทิศทางเดียวกับการส่งออกโดยคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.9

อย่างไรก็ตาม แรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจจะเปลี่ยนผ่านไปสู่อุปสงค์ภายในประเทศและภาคบริการอย่างชัดเจน แม้ภาคการท่องเที่ยวและบริการมีแนวโน้มฟื้นตัว โดยคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทยเพิ่มขึ้นจากปี 2568 แต่การแข่งขันด้านท่องเที่ยวจากประเทศในภูมิภาคและกรณีความขัดแย้งระหว่างไทย-กัมพูชาที่



ยังยึดเยื้อยังคงเป็นแรงกดดัน ทั้งนี้ แรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจหลักยังคงมาจากการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนซึ่งขยายตัวที่ร้อยละ 2.1-2.5 และร้อยละ 1.9-3.2 ตามลำดับ จากการไหลเข้าของเงินทุนต่างชาติในอุตสาหกรรมศูนย์ข้อมูล (data center) ตามการขยายตัวของเศรษฐกิจดิจิทัลและเทคโนโลยี AI รวมถึงโครงการ Fast Pass ของภาครัฐที่มุ่งอำนวยความสะดวกและเร่งรัดกระบวนการลงทุน นอกจากนี้ กระแสการย้ายฐานการผลิตจากจีนมาสู่เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ยังคงเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ซึ่งไทยมีโอกาสได้รับอานิสงส์จากโครงสร้างพื้นฐานและซัพพลายเชนที่เข้มแข็ง อนึ่ง แรงส่งอาจมีทิศทางอ่อนลงตามอุปสงค์ในประเทศที่ซบเซา การสิ้นสุดมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและภาวะสินเชื่อบริโภค ระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังคงสูงกว่าร้อยละ 80 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และผลบวกจากการลงทุนต่อเศรษฐกิจอาจไม่มาก เนื่องจากสัดส่วนการนำเข้าวัตถุดิบและชิ้นส่วนจากจีนของไทยสูงขึ้นมากทำให้เพิ่มความเสี่ยงต่อประเด็น Transshipment tariff กับสหรัฐฯ ขณะเดียวกัน ธุรกิจไทยยังเผชิญความสามารถทำกำไรที่ลดลงต่อเนื่องและมีสัดส่วนหนี้ที่สูงขึ้น ซึ่งเป็นข้อจำกัดสำคัญต่อการลงทุนในภาพรวม นอกจากนี้ ความไม่แน่นอนทางการเมืองจะกระทบกับการเบิกจ่ายงบประมาณ ส่งผลให้การลงทุนภาครัฐคาดว่าจะหดตัวที่ร้อยละ 1.7 ด้านการบริโภคภาครัฐขยายตัวร้อยละ 1.3 ด้านเสถียรภาพภายในประเทศคาดว่าจะอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.3 - 0.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.0-2.4 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

นอกจากนี้ ค่าเงินบาทในระยะสั้นยังคงแนวโน้มแข็งค่า โดยมีปัจจัยหนุนจากราคาทองคำที่สูงขึ้น ทั้งนี้ ค่าเงินบาทในช่วงสิ้นปี 2569 มีโอกาสกลับมาอ่อนค่าที่ 32.8 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐฯ นอกจากนี้ ไทยยังเผชิญความเสี่ยงด้านเงินฝืด โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวเป็นบวกที่ร้อยละ 0.2-0.4 จากแรงกดดันด้านอุปทานที่ผ่อนคลายลง โดยเฉพาะราคาสินค้าอาหารสดที่ฟื้นตัวจากฐานต่ำในปีก่อน ขณะที่ราคาลงทุนโลกปรับลดลง รัฐบาลมีแนวโน้มจะคงมาตรการบรรเทาค่าครองชีพด้านพลังงานต่อเนื่องซึ่งช่วยจำกัดแรงกดดันด้านราคาโดยตรง ทั้งนี้ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการนโยบายการเงินได้ปรับลดดอกเบี้ยนโยบายเร็วกว่าตลาดคาดภายใต้เศรษฐกิจที่โตต่ำ เงินเฟ้อที่ชะลอตัว และสภาพคล่องที่ตึงตัวจากการหดตัวของสินเชื่อ

ภาพรวมธุรกิจในปี 2569 ยังมีแนวโน้มชะลอตัว จาก (1) ความผันผวนของห่วงโซ่อุปทานการค้าโลก (2) กำลังซื้อครัวเรือนที่เปราะบาง (3) ความไม่แน่นอนของนโยบายภาครัฐ (4) การแข่งขันรุนแรงทั้งในประเทศและต่างประเทศ และ (5) แรงกดดันจากเมกะเทรนด์ที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

กลุ่มที่ชะลอตัวและยังมีความเสี่ยงค่อนข้างมาก ได้แก่ ภาคการผลิต (อิเล็กทรอนิกส์, ยานยนต์, ปิโตรเคมี และเหล็ก) รวมถึงภาคอสังหาริมทรัพย์ยังซบเซาต่อเนื่อง ขณะที่ภาคบริการ เช่น ท่องเที่ยวและค้าปลีก ยังเติบโตได้ท่ามกลางความเสี่ยงที่ต้องรับมือ อย่างไรก็ตาม หากธุรกิจสามารถปรับตัวได้ ก็ยังมีโอกาสเติบโตและอาศัยประโยชน์จากเมกะเทรนด์ได้ ทั้งนี้ ต้องอาศัยการสนับสนุนจากภาครัฐ ผ่านมาตรการเชิงรุกระยะสั้น เช่น การกระตุ้นอุปสงค์สร้างความเชื่อมั่นและเสริมสภาพคล่อง รวมถึงมาตรการระยะยาวในการจัดอุปสรรค ปรับโครงสร้าง และเสริมความแข็งแกร่งให้อุตสาหกรรมเดิม พร้อมผลักดันอุตสาหกรรมศักยภาพให้เติบโตอย่างยั่งยืน

3. สถานการณ์ธุรกิจที่องกรัสดังทุน

ทิศทางตลาดปี 2569 เป็นปีที่ผู้พัฒนาโครงการและนักลงทุนต้องเผชิญกับบททดสอบในการ “รักษาสสมดุลระหว่างความเสี่ยงและผลตอบแทน” ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจที่ยังคงมีความไม่แน่นอนสูง อย่างไรก็ตาม ท่ามกลางความท้าทายทางเศรษฐกิจที่สวนทางกับทิศทางการขยายตัวด้านการลงทุนในพื้นที่ EEC ซึ่งเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์การลงทุน อย่าง ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ยังมีโอกาสเปิดกว้างสำหรับผู้ที่เกี่ยวข้องผ่านนวัตกรรมการออกแบบและการยกระดับสินทรัพย์เดิมให้มีมูลค่าสูงขึ้น และเป็นโอกาสทองของเช็กเตอร์ที่เชื่อมโยงกับภาคอุตสาหกรรม การท่องเที่ยว และเทคโนโลยี

สำหรับภาคอุตสาหกรรม ถือเป็นกลุ่มที่ทำผลงานได้อย่างโดดเด่นที่สุดในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา โดยได้รับแรงหนุนจากความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม (SILP) ที่มีเข้ามาอย่างต่อเนื่องและยังคงได้รับอานิสงส์อย่างมหาศาลจากนโยบายเชิงรุกของภาครัฐในการดึงดูดเงินลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) โดยเฉพาะการลงทุนจากต่างชาติในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย (S-Curve) ส่งผลให้ยอดขายที่ดินเติบโตอย่างแข็งแกร่ง รวมถึงได้มีการยกระดับสิทธิประโยชน์จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่มุ่งเน้นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ (New S-Curve) เช่น ยานยนต์ไฟฟ้า (EV) ครบวงจร, อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ขั้นสูง และอุตสาหกรรมดิจิทัล ทั้งนี้ ความต้องการส่วนใหญ่ในระยะหลังมาจากกลุ่มธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ จุดโฟกัสของผู้ประกอบการจึงเปลี่ยนจากการจัดหาที่ดินไปเป็นการบริหารจัดการระบบไฟฟ้าและแหล่งน้ำให้เพียงพอต่อความต้องการแทน

สำหรับตลาดคลังสินค้าของไทยในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาได้มีการเติบโตต่อเนื่อง พื้นที่รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 อยู่ที่ราว 6.5 ล้านตารางเมตร พื้นที่ใช้งานเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เป็น 5.58 ล้านตารางเมตร ขณะที่อัตราการเช่าลดลงร้อยละ 0.7 ค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 161.5 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และยังเติบโตร้อยละ 0.9 สะท้อนถึงความแข็งแกร่งของตลาด ซึ่งการลงทุนคลังสินค้าจะยังคงกระจุกตัวในทำเลหลัก 3 อันดับ ได้แก่ ถ.บางนา-ตราด, โซนไทรร้อย จ.นนทบุรี จ.พระนครศรีอยุธยา จ.ปทุมธานี และพื้นที่ EEC (ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา)

ในส่วนของตลาดโลจิสติกส์ ผู้พัฒนาโครงการยังคงเดินหน้าพัฒนาโครงการในลักษณะ Speculative Development โดยเฉพาะในทำเลที่มีความต้องการสูง โดยผู้พัฒนารายใหญ่ของตลาดจะเน้นการส่งมอบโครงการที่มีการทำสัญญาเช่าล่วงหน้า (Pre-lease) หรือการสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Build-to-Suit) การพัฒนาจึงมักเกิดขึ้นเมื่อมีคำสั่งเช่าจากลูกค้าล่วงหน้าเป็นหลักมากกว่า ทำให้ราคาตลาดคลังสินค้าค่อนข้างคงที่ ส่งผลให้อุปสงค์และอุปทานในตลาดค่อนข้างมีความสอดคล้องกัน รวมถึงเป็นโอกาสที่สร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) สามารถดึงดูดนักลงทุนรายใหญ่ได้อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้พื้นที่คลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 3.5 ต่อปี โดยประมาณร้อยละ 70 จะอยู่ในพื้นที่ EEC (โดยเฉพาะชลบุรี) ซึ่งเป็นฐานการลงทุนของอุตสาหกรรมสำคัญ เช่น ยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์

ซึ่งปีการคาดการณ์ว่า ปี 2569 จะเป็นอีกหนึ่งปีที่ตลาดที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมมีความตื่นตัวอย่างมีนัยสำคัญ โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากความต้องการที่อยู่ในระดับสูง ประกอบกับนโยบายการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องจากภาครัฐ

สำหรับความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้านั้น มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.5 ต่อปี ปัจจัยหนุนจาก (1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยนำโดยภาคท่องเที่ยวและการลงทุนภาครัฐ (2) การย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติมาไทยเพื่อลดผลกระทบจากสงครามการค้าที่ทวีความรุนแรง (3) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เช่น การยกระดับท่าเรือเชียงแสนและเชียงของเป็น "ศูนย์กลางโลจิสติกส์หลายรูปแบบ" (Multimodal logistics hub) และ (4) การเติบโตของธุรกิจการค้าออนไลน์ที่ระดับเฉลี่ยร้อยละ 15 ต่อปี

อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการยังต้องเผชิญกับความเสี่ยงของแนวโน้มการลงทุนที่มีความไม่แน่นอนสูง ทั้งจาก 1) นโยบายการค้าสหรัฐฯ ซึ่งส่งผลต่อการส่งออกสินค้าไทยในตลาดสหรัฐฯ โดยเฉพาะในกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์และยานยนต์ 2) การปรับนโยบายส่งเสริมการลงทุนของไทย เพื่อป้องกันสินค้า Transshipment และ 3) นโยบายส่งเสริมการลงทุนของประเทศไทยในอาเซียน เช่น การพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษร่วมสิงคโปร์-มาเลเซียที่มีแนวโน้มดึงดูดความสนใจของนักลงทุนต่างชาติได้ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวมีโอกาสส่งผลต่อทิศทางการเข้ามาลงทุนในไทย รวมถึงความต้องการที่ดินนิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของไทยในระยะข้างหน้า

สำหรับตัวศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เองที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศ นอกจากจะตั้งอยู่ในใจกลางระยองเศรษฐกิจตะวันออก (EEC) ที่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ พื้นที่เชื่อมต่อโดยตรงกับทางด่วนพิเศษสายหลักบางนา-ตราด และทางด่วนพิเศษกรุงเทพฯ-ชลบุรี ทำให้สามารถเดินทางไปยังท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังและท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุดได้สะดวก อีกทั้งอยู่ใกล้กับสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ซึ่งนอกจากความได้เปรียบในการคมนาคมที่กล่าวถึงข้างต้นแล้ว นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ยังพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ โรงแรม โรงเรียน โรงพยาบาล ศูนย์การค้า และสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่จะดึงดูดลูกค้าให้สนใจเข้ามาลงทุนอีกมาก และทางทีมบริหารอสังหาริมทรัพย์มี อมตะ ซัมมิท ซึ่งเป็นผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ที่มากด้วยประสบการณ์ที่จะคอยบริการและอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าเพื่อให้ได้รับบริการที่ดีที่สุดตั้งแต่เริ่มต้น และตลอดระยะเวลาการเช่าที่อยู่กับกองทรัสต์ฯ ร่วมกับบริษัทแม่และบริษัทในกลุ่มอมตะ ที่คอยสนับสนุนด้านต่างๆ แก่นักลงทุนและลูกค้าของบริษัท ซึ่งเหล่านี้สร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนใหม่ๆ ที่เข้ามาเยี่ยมชมอาคาร และนับว่าเป็นอีกปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้นักลงทุนต้องการเข้ามาตั้งโรงงานภายในนิคมอุตสาหกรรม เพื่อรับสิทธิประโยชน์เพิ่มเติม แทนการออกไปตั้งโรงงานเองหรือไปอยู่กับผู้ประกอบการรายย่อยอื่นภายนอกนิคมอุตสาหกรรม

อย่างไรก็ดีทางผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ยังคงเฝ้าติดตามสถานการณ์ เพื่อเฝ้าระวังและปรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน และด้วยประสิทธิผลของเจ้าของกองทรัสต์ฯ นั้นกระจายอยู่ในหลากหลายประเภทอุตสาหกรรม และหลากหลายสัญชาติดังที่ได้กล่าวมาในหมวดผู้เช่าของกองทรัสต์ฯ ซึ่งมีได้กระจุกตัวอยู่เพียงประเภทใดประเภทหนึ่ง ประกอบกับอายุของสัญญาเช่าก็กระจายตัว จึงจัดว่าเป็นการกระจายความเสี่ยงเบื้องต้นไปได้ในระดับหนึ่ง

4. กลยุทธ์การแข่งขัน

แม้ว่าธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมเป็นธุรกิจที่เข้ายาก ไม่ใช่ใครจะสามารถเข้ามาเล่นในตลาดนี้ได้ แต่พบว่าในระยะปีหลังๆ มานี้มีนิคมอุตสาหกรรมบางแห่งเกิดขึ้นมาใหม่ในบริเวณใกล้เคียง อันอาจนับได้ว่าเป็นคู่แข่งที่ต้องคอยจับตาดูอย่างใกล้ชิด และแม้ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในตำแหน่งทางการตลาดที่ดีและเป็นที่ได้เปรียบก็ตาม แต่อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า และทำนุบำรุง รักษา พัฒนา ปรับปรุง ผลิตภัณฑ์และการให้บริการต่างๆ ให้ดียิ่งขึ้น เพื่อสร้างความประทับใจและความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้เช่าโรงงานของกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าลูกค้าปัจจุบันจะเป็นแบรนด์แอมบาสเดอร์ที่ดีที่สุดในการบอกต่อและชักชวนนักลงทุนรายใหม่ๆ ให้มาอยู่กับกองทรัสต์

ในขณะที่ทางบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง ซึ่งเป็นสถานที่ที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่นั้น ก็มีการปรับปรุง พัฒนา เสริมศักยภาพอย่างเต็มที่ เพื่อพัฒนาให้เป็นนิคมอันดับต้นๆ ของประเทศ มีการเตรียมทั้งทางด้านสาธารณูปโภคที่เพียบพร้อมและเพียงพอ เพื่อให้ทางผู้ประกอบการภายในนิคมมีความมั่นใจ มุ่งเน้นการบริการและบริหารจัดการภายในนิคมอย่างครบวงจร เพื่อให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปกับผู้มีส่วนได้เสีย ภายใต้หลักการ “ALL WIN” และมุ่งก้าวสู่สังคมคาร์บอนต่ำ ซึ่งเหล่านี้ล้วนทำให้เป็นส่วนช่วยเสริมให้กับผู้ประกอบการภายในนิคม ในการผลิตและส่งออกสู่ตลาดโลก รวมถึงมีการเตรียมความพร้อม กรณีมีเหตุภัยแล้ง โดยทำการขุดและขยายบ่อน้ำดิบเพิ่มเติม เพื่อรองรับความเสี่ยงทางด้านนี้ โดยทางนิคมมั่นใจว่าสามารถ supply น้ำให้กับผู้ประกอบการภายในนิคมได้เพียงพอ ซึ่งนับเป็นจุดขาย กลยุทธ์การแข่งขันหลักของทางอมตะเพิ่มเติมนอกเหนือจากความพร้อมด้านอื่นๆ ที่ได้จัดเตรียมให้กับลูกค้าภายในนิคม

ทั้งนี้ ในการพิจารณาเลือกเช่าอาคารโรงงานสำเร็จรูป ผู้เช่าจะพิจารณาจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งควบคู่กับปัจจัยอื่นๆ อาทิเช่น สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน รวมทั้งอัตราค่าเช่า ด้านทำเลที่ตั้งสิ่งที่จะพิจารณาเป็นอันดับต้นๆ คือ ใกล้กับบริษัท คู่ค้า เพื่อการบริหารด้านโลจิสติกส์ให้สามารถจัดส่งสินค้าได้รวดเร็ว ลดภาระต้นทุนค่าใช้จ่ายในการขนส่งและเวลา และหากเป็นสินค้าที่ส่งออกก็เน้นที่ใกล้กับท่าเรือหรือสนามบิน และการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมก็มีส่วนช่วยสนับสนุนเพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์การลงทุนจากกรมส่งเสริมการลงทุน เป็นต้น

ทางกองทรัสต์เองก็ค่อนข้างเปิดกว้างในการปล่อยเช่าอาคารให้กับนักลงทุนในหลากหลายกลุ่มธุรกิจ ซึ่งอาจจะเป็นผู้ผลิตเครื่องจักร ผลิตชิ้นส่วนเครื่องจักร ผลิตชิ้นส่วน, อะไหล่และประกอบรถยนต์ ผลิตเครื่องมือแพทย์ ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภค ตลอดจนผู้นำเข้าและส่งออก ฯลฯ และหลากหลายเชื้อชาติ ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงเนื่องจากมีการกระจายการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจของผู้เช่า แต่ยังคงจำกัดและเข้มงวดในการพิจารณาคัดเลือกสำหรับอุตสาหกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับกลยุทธ์การกำหนดราคาให้เช่านั้น เนื่องจากอาคารสำเร็จรูปให้เช่าของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ใกล้ EEC และเป็นทำเลที่มีศักยภาพ จึงเป็นไปได้ว่าอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นอาจจะสูงกว่าผู้ประกอบการที่อาคารตั้งอยู่ภายนอกนิคมอุตสาหกรรม หรือทั่วๆ ไป แต่อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดอัตราค่าเช่า บริษัทฯ ยังคงต้องคำนึงถึงอัตราค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของตลาดและคู่แข่ง จำนวนโรงงานที่ว่างอยู่ในขณะนั้นประกอบกัน โดยทางผู้บริหารต้องสังหาริมทรัพย์จะคอยตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้มั่นใจว่าราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ ในขณะที่ได้ราคาที่เหมาะสมด้วยควบคู่กัน

เอกสารอ้างอิง

1. กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF): รายงานภาพรวมเศรษฐกิจโลก (ฉบับเดือน มกราคม 2569)
2. ธนาคารโลก: แนวโน้มเศรษฐกิจโลก (มกราคม 2569)
3. วิจัยเศรษฐกิจ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา: แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2569: ท่ามกลางแรงกดดันและความหวัง, แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรมไทยปี 2569-2571
4. สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ: ภาพเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2568 และแนวโน้มปี 2569
5. กระทรวงการคลัง: ประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2568 และ 2569
6. ศูนย์วิจัยกสิกรไทย: แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2569 21.01.2569
7. ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจธนาคารไทยพาณิชย์: Outlook ไตรมาส 4 ปี 2568 16.12.2568, แนวโน้มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในปี 2026 11.02.2569, เศรษฐกิจไทย 27.02.2569
8. ซีบีอาร์อี ประเทศไทย: ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยปี 2569 21.01.2569
9. ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์: สแกนตลาดอสังหาฯ EEC พบสัญญาณฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป 09.02.2569

ปัจจัยความเสี่ยง



ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้นั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้อง ใช้ค่าใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ ทั้งนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้ อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้น อาจไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ซึ่ง อดตะ ชัมมิต ที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะให้ไว้แก่กองทรัสต์นั้นมิใช่ข้อจำกัดในแง่ ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะ ได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็น ผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

2. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

3. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้จำนวนผู้เช่าลดลง และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่นำเชือถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งต่างมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการ ในนิคมอุตสาหกรรม

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

ในกรณีที่ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ จะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ อนึ่ง ในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่แทนผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ได้สำเร็จ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ รายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่ อมตะ ชัมมิต ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนไม่สามารถต่อใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้ อมตะ ชัมมิต ไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่ทำขึ้นกับ อมตะ ชัมมิต ว่า อมตะ ชัมมิต จะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ฉะนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจาก อมตะ ชัมมิตได้เนื่องจากผิดสัญญา

5. ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่า ผู้เช่าและผู้สัญญาของกองทรัสต์

5.1 ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า

แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จาก อมตะ ชัมมิท ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 30 ปี ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าคือ อมตะ ชัมมิท ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และอมตะ ชัมมิท สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว และเพื่อให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จึงกำหนดเงื่อนไขในการเช่าที่ดินพร้อมอาคารกับ อมตะ ชัมมิท ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่า (อมตะ ชัมมิท) ปฏิบัติผิดสัญญาในสาระสำคัญทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งจะนำไปตามข้อตกลงในสัญญาเช่า

5.2 การบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้เช่าทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาซึ่งกองทรัสต์อาจต้องบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าเดิมอีกด้วย

5.3 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา แต่คู่สัญญาก็อาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรืออาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสัญญาที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวมีค่าใช้จ่าย ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยา จากความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคู่กรณีให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่ได้คาดการณ์ไว้

5.4 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารได้

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

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

การที่บริษัท ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของบริษัท ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ อมตะ ชัมมิท ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และได้แต่งตั้งให้ อมตะ ชัมมิท ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ตาม กลยุทธ์และนโยบายที่บริษัท กำหนด นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้เสนอขายและผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

อย่างไรก็ดี เนื่องจาก อมตะ ชัมมิท ยังคงเป็นเจ้าของอาคารโรงงานซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับกองทรัสต์ ซึ่งทำให้บทบาทต่างๆ ของ อมตะ ชัมมิท ที่มีต่อกองทรัสต์ทั้งในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกอาคารโรงงาน มาเสนอขายให้กับกองทรัสต์รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนอาคารโรงงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- ในการเลือกลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยหลักแล้วบริษัทกำหนดนโยบายการลงทุนโดยจะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานที่สร้างแล้วเสร็จ และมีผู้เช่าแล้วในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทรัสต์กับ อมตะ ชัมมิท ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย (เว้นแต่กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ทรัสต์และ อมตะ ชัมมิท จะเป็นผู้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สินของแต่ละฝ่าย) และที่ปรึกษาทางการเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งพิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน
- อมตะ ชัมมิท ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิท มีผลใช้บังคับ อมตะ ชัมมิท และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันของ อมตะ ชัมมิท ตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 17 แต่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น ทั้งนี้ เพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ด้วยการให้ อมตะ ชัมมิท เข้ามามีส่วนได้เสียในผลประโยชน์ของกองทรัสต์ผ่านการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- อมตะ ชัมมิต และ/หรือ นิติบุคคลที่ อมตะ ชัมมิต มีอำนาจควบคุม ตกลงให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) แก่กองทรัสต์ในโครงการที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิต และ/หรือ นิติบุคคลที่ อมตะ ชัมมิต มีอำนาจควบคุม ยังตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินสำหรับโครงการ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิต
- อมตะ ชัมมิต ตกลงที่จะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจู่โจม โหมน้ำ หรือชักชวนให้ผู้เช่าหรือผู้ที่เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไปเป็นลูกค้าหรือผู้เช่าในทรัพย์สินของตนและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิต ตกลงที่จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของตนพร้อมกับข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนแก่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่นั้น ในลักษณะที่เป็นแนวทางเดียวกัน ถูกต้องและเป็นธรรมกับกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่ของ อมตะ ชัมมิต ได้แสดงเจตจำนงอย่างชัดแจ้งว่าไม่มีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินในส่วนของกองทรัสต์
- สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงานที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ในกรณีที่ทรัสต์ร้องขอ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานภาวะตลาดโรงงานให้เช่า เพื่อเสนอต่อกองทรัสต์ ซึ่งรายงานดังกล่าวจะครอบคลุมภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย
- อมตะ ชัมมิต จะต้องสอบถามความต้องการที่แท้จริงของผู้สนใจเช่าพื้นที่ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินของตน อันไหนมีคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจเช่า
- ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิต ต่างมีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของตนให้แก่ผู้สนใจเช่าพร้อมกัน ซึ่งแสดงได้ว่าผู้สนใจเช่าได้พิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกัน หากในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่มีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจเช่า ให้อมตะ ชัมมิต ยังคงต้องนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้สนใจเช่าพิจารณาด้วย เว้นแต่ผู้สนใจเช่าจะแจ้งว่าไม่ประสงค์จะพิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อมตะ ชัมมิต จะเก็บรักษาหลักฐานใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งตนได้มีการนำเสนอให้แก่ผู้สนใจเช่าไว้เพื่อให้บริษัทฯ ทรัสต์ และ/หรือตัวแทนของบริษัทหรือทรัสต์ สามารถเข้าตรวจสอบได้ในการนำเสนอข้อมูลด้านราคาเช่าทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิต ตกลงที่จะไม่นำเสนอราคาในราคาต่ำกว่าราคาเสนอของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีลักษณะ และอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน และการนำเสนอราคาข้างต้น อมตะ ชัมมิต จะไม่กระทำไปโดยประสงค์ให้ผู้สนใจเช่าตัดสินใจเลือกเช่าทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิต มากกว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ และอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ หรือในกรณีที่กองทรัสต์ขอเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม แต่ไม่ได้รับอนุมัติจากธนาคารให้มีการกู้เงินใหม่ จนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้อันเป็นการผิดสัญญาเงินกู้ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของหนี้ภายใต้เอกสารทางการเงินใดๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการที่ผู้ให้เช่าอาจบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ได้หรือการรับโอนสิทธิในกรรมกรรมประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้เช่าอาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมกรรมประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม หรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาที่ห้ามไม่ให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มเติม

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

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ด้วยเหตุของสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองในปัจจุบัน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์และผู้เช่า ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานกิจการและการเติบโตของกองทรัสต์

2. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติอุบัติเหตุ และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการรับประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ตลอดเวลาในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุนทั้งหมด เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (ไม่รวมการก่อการร้าย) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก เป็นต้น

3. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน รวมถึงจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนทั้งสองแห่งดังกล่าวยังไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในอนาคต

4. ความเสี่ยงจากกำไรขั้นต้นที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า

- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้น มีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก
- ความสามารถของบริษัท ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัท

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นอาจมี

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

6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและวิธีการคำนวณค่าเช่าทำให้ผลประโยชน์ของการลงทุนของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่า ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีอาคารว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าที่ลดลงอาจทำให้รายได้จากค่าเช่าลดต่ำลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลกำไรดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำอาคารที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม

7. ความเสี่ยงอันเกิดจากความสามารถในการปล่อยเช่า และการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสำเร็จทางด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น หากผู้เช่ารายใหญ่ หรือผู้เช่ารายเล็กจำนวนหลายรายรวมกันประสบปัญหาทางการเงิน จนทำให้ชำระค่าเช่าล่าช้า หรือ ค้างชำระ บ้างก็เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย เนื่องจากค่าเช่าคือรายได้หลักของกองทรัสต์ แม้ว่าทางกองทรัสต์ มีการวางนโยบายที่รัดกุมในการติดตามหนี้คงค้าง ตลอดจนการลดความเสี่ยงจากโอกาสจากการเสียรายได้อันเนื่องมาจากลูกค้า ผิดสัญญาเช่า อาทิ หากผู้เช่าล่าช้าจะก่อให้เกิดค่าปรับจากการชำระค่าเช่าล่าช้า และหากผู้เช่าค้างชำระเกิน 3 เดือน จนเป็น เหตุให้กองทรัสต์ยกเลิกสัญญาเช่า หรือ กรณีที่ผู้เช่าขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดนั้น กองทรัสต์สามารถรับเงินประกันการเช่า ซึ่งมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-4 เดือน ทั้งนี้เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ตรงเวลาและลดความเสี่ยงในการเสีย รายได้ของกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่มีศักยภาพในการชำระค่าเช่า แล้วจำเป็นต้องยกเลิกสัญญา แม้ว่ากองทรัสต์อาจจะได้เงินประกันการเช่า แต่ผู้จัดการกองทรัสต์ก็ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะต้องใช้เวลาอันเท่าไรในการหาผู้เช่าใหม่มาแทน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวจะ ส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ในระยะหนึ่ง และอาจจะต่อเนื่องเป็นหลายเดือน

8 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า และ/หรือ อุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติ ของผู้เช่า

เมื่อพิจารณาข้อมูลสัดส่วนของรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สัดส่วนผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภท กระบวนการผลิตจากประเทศต่างๆ เทียบร้อยละ 30 ของสัดส่วนของรายได้รวม ดังนั้น หากผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภท กระบวนการผลิตดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญา จะส่งผลกระทบต่อรายได้ ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนยังมีการกระจุกตัวของสัญชาติผู้เช่าจากประเทศญี่ปุ่นจำนวนกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น หากประเทศของผู้เช่าหลักดังกล่าวเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรม หรือเกิดปัญหาความสัมพันธ์ระหว่าง ประเทศกับประเทศไทย อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการ ดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ออมตะ ชัมมิต ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เชื่อว่าประเทศไทยยังคงมีศักยภาพในการลงทุน และ ยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้ายและ/หรือขยายฐานมายังประเทศไทย และจากความสำเร็จของการบรรลุข้อตกลง RCEP ที่เพิ่งสำเร็จไปเมื่อเร็ว ๆ นี้จะยิ่งทำให้ความสัมพันธ์ของประเทศในกลุ่มพันธมิตรแน่นแฟ้นและเกื้อกูลกันมากขึ้นเพื่อผลประโยชน์ ทางการค้า ประเทศญี่ปุ่นซึ่งเป็นลูกค้าหลักของกองทรัสต์ก็เป็นสมาชิกของ RCEP ด้วย ดังนั้นโอกาสจะเกิดปัญหาความสัมพันธ์ ระหว่างประเทศนั้น น่าจะเกิดขึ้นได้ยาก

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

1. ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจ ตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือการโอน สิทธิต่างๆในอสังหาริมทรัพย์ เหล่านี้เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่ อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลง ดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

2. ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

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

อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

3. ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์ น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ที่นักลงทุนจะได้รับจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่นักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้จะไม่เหมือนกัน

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ จำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ อัตราค่าเช่าเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ลงทุน หรือรักษาอัตราค่าเช่าจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลตอบแทนที่จะจ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

5. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เป็นต้น ซึ่งอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมกองทรัสต์ต้องชำระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change) ส่งผลให้รูปแบบสภาพอากาศมีความแปรปรวนและรุนแรงมากขึ้น ทั้งในรูปแบบของฝนตกหนักในช่วงเวลาสั้น ภัยแล้งที่ยาวนานขึ้น และเหตุการณ์สภาพอากาศสุดขั้วที่เกิดขึ้นบ่อยขึ้น ในขณะเดียวกัน ประเทศไทยมีการกำหนดนโยบายและมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง อาทิ การรายงานปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก การกำหนดเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และการส่งเสริมกลไกตลาดคาร์บอนเครดิต เพื่อสนับสนุนให้ทุกภาคส่วนมีส่วนร่วมในการควบคุมการปล่อยคาร์บอนอย่างเป็นระบบ สอดคล้องกับเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emissions) ภายในปี พ.ศ. 2593 ของประเทศ

ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับอาคารที่มีประสิทธิภาพด้านสิ่งแวดล้อมมากขึ้น และเลือกใช้ทรัพย์สินที่สนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดและการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop) หรือการใช้พลังงานทางเลือกอื่นๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดทั้งโอกาสในการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน และความเสี่ยงต่อของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการดังกล่าวได้

ทั้งนี้ อาคารของกองทรัสต์เป็นอาคารที่สร้างมาแล้วในระยะเวลาหนึ่ง และยังไม่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวในระดับสากล เช่น Leadership in Energy and Environmental Design หากกองทรัสต์มีความจำเป็นต้องปรับปรุงทรัพย์สินให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่า อาจส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งอาจกระทบต่อผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด และความสามารถในการแข่งขันของกองทรัสต์ในระยะยาว

ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์

ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของทรัสต์ ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมของกองทรัสต์ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ www.amatareit.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th

บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ในฐานะผู้รับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตกลงจะดำรงรักษาสัดส่วนการเช่าของผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯจะลงทุนครั้งแรก ภายในระยะเวลา 1 ปี โดยถ้าทรัพย์สินใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯลงทุนครั้งแรกไม่มีผู้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเข้าเป็นผู้เช่าในทรัพย์สินนั้นโดยจะทำสัญญาเช่าอายุ 3 ปี และจะเป็นผู้เช่าจนกว่าจะครบอายุสัญญาเช่าหรือจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ามาเช่าทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งนี้อัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์ฯให้เป็นไปตามราคาตลาด และในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก หากปรากฏว่าสัญญาเช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯจะลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลง และมีการต่ออายุสัญญาเช่า หรือมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ แต่มีค่าเช่าลดน้อยลงกว่าอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าใหม่และค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าตามราคาตลาดให้แก่กองทรัสต์ฯจนกว่าจะสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุหรือสัญญาเช่าฉบับใหม่ แล้วแต่กรณี

ทั้งนี้การรับประกันรายได้ดังกล่าวข้างต้น ครอบคลุมในปี 2562 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

โครงสร้างการจัดการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2557 และได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2558

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปข้อมูลที่สำคัญของบริษัทฯ

ชื่อบริษัท	บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0105557048153
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	1 เมษายน 2557
ที่ตั้งของบริษัท	2126 อาคารกรมดิษฐ์ ชั้น 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์: +66 2 792 0089 อีเมล: ir@amatareit.com
เว็บไซต์	www.amatareit.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
รายชื่อกรรมการ	1. นายอภิรักษ์ ณ ระนอง

1.2 ผู้ถือหุ้นของบริษัท อมตะ ชัมมิท รีลส์ แมนเจม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้อยละ
1	บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด	99,997	99.997
2	นายวิบูลย์ กรมดิษฐ์	1	0.001
3	นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ	1	0.001
4	นายสันติ พัฒนะเมลิ้ง	1	0.001
รวม		100,000	100.000

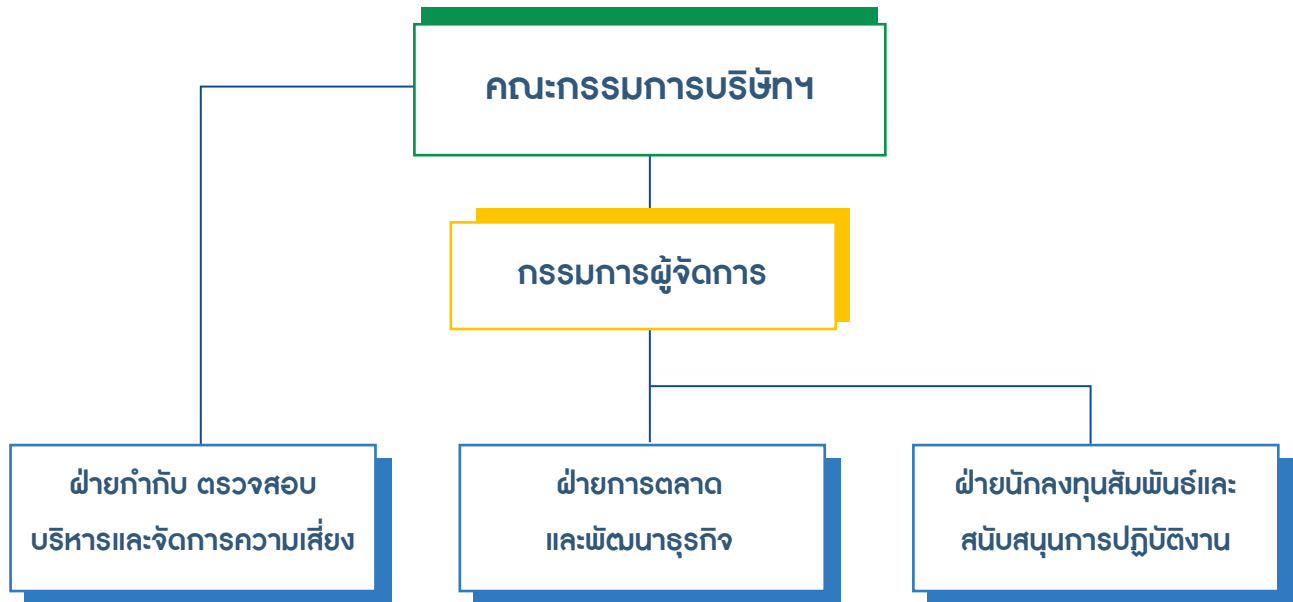
ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิท”) ถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ซึ่งจัดเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเข้าข่ายเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ อมตะ ชัมมิทเป็นหนึ่งในบริษัทในเครือของบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใต้หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (“เครืออมตะ”) โดยเครืออมตะดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาที่ดิน พร้อมระบบสาธารณูปโภคเพื่อขายและให้เช่า โดยธุรกิจของเครืออมตะแบ่งเป็น 4 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ กลุ่มนิคมอุตสาหกรรมและพัฒนาชุมชนเมือง กลุ่มสาธารณูปโภค กลุ่มธุรกิจให้บริการ และกลุ่มการลงทุน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับเครืออมตะได้จากเว็บไซต์ ของบริษัทที่ <http://www.amata.com> และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ <http://www.set.or.th>

อมตะ ชัมมิท จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2547 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในอมตะ ชัมมิท เป็นจำนวนร้อยละ 49 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมด อมตะ ชัมมิท เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานอาคารโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 และเป็นผู้ประกอบการอันดับต้นๆ ในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารโรงงานสำเร็จรูป

1.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้าง ดังนี้



ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 ท่านดังนี้

1. ประธานกรรมการ		
นายอภิรักษ์ ณ ระนอง	ประเภทของกรรมการ : กรรมการอิสระ วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ : 28 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 คุณวุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่	
อบรมหลักสูตรสถาบันกรรมการไทย:	Director Accreditation Program: DAP 35/2005 Audit Committee Program: ACP 9/2005 Monitoring the System of Internal Control & Risk Management: MIR 2/2008	
ประสบการณ์ทำงาน	ปี 2541 - 2564	ประธานบริหาร Terrene Intertrade Co., Ltd.
ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน:	ปี 2548 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ บริษัท ไทยสตีลเคเบิล จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท ไทยสตีลเคเบิล จำกัด (มหาชน)
	ปี 2557 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

2. กรรมการ

นายสรวล สนิทวงศ์ ณ อยุธยา :	<p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการ</p> <p>วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ : 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2557</p> <p>คุณวุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Cleveland State University</p>
อบรมหลักสูตรสถาบันกรรมการไทย:	<p>ปี 2563 Director Accreditation Program : DAP 168/2020</p> <p>ปี 2563 หลักสูตรการบริหาร เศรษฐกิจสาธารณะ สำหรับนักบริหารระดับสูง สถาบันพระปกเกล้า</p>
ประสบการณ์ทำงาน	<p>ปี 2561 - 2564 กรรมการบริหาร บริษัท อีทีเอส โฮลดิ้งส์ (ไทยแลนด์) จำกัด</p> <p>ปี 2556 - 2566 กรรมการบริหาร บริษัท ซีล เทค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด</p>
ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน:	<p>ปี 2552 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท มาสเดอ เมกเคอ จำกัด</p> <p>ปี 2552 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท อีสเทิร์น เทค เซอร์วิสเชส จำกัด</p> <p>ปี 2557 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> <p>ปี 2567 - ปัจจุบัน อนุกรรมการ หน่วยงาน การทางพิเศษแห่งประเทศไทย</p>

3. กรรมการ

นางสาวกานต์มา เจริญไชยประเสริฐ :	<p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการ</p> <p>วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ : 14 กุมภาพันธ์ 2562</p> <p>คุณวุฒิการศึกษา :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ปริญญาโท สาขาธุรกิจระหว่างประเทศ, West Coast University • Mini MBA จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • Mini MRE มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • ปริญญาตรีคณะเศรษฐศาสตร์และบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
อบรมหลักสูตรสถาบันกรรมการไทย:	<p>Director Certification Program : DCP 108/2008</p> <p>Company Secretary Program : CSP 32/2009</p> <p>Advanced Audit Committee Program : ACP 44/2022</p>
ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน:	2560 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

คณะกรรมการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้จัดการ

1. นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาธุรกิจระหว่างประเทศ, West Coast University
- Mini MBA จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Mini MRE มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์และบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

- Director Certification Program : DCP 108/2008
- Company Secretary Program : CSP 32/2009
- Advanced Audit Committee Program: ACP 44/2022

ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน

พ.ค. 2560 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน

ก.ค. 2553 - มี.ค. 2568 กรรมการ บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 3 จำกัด

ก.ค. 2556 - พ.ค. 2560 ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาข้อมูลองค์กร บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

2551 - มี.ย. 2556 ผู้จัดการฝ่ายบริหารความเสี่ยง/บริหารการลงทุน บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ก.ค. 2551 - เม.ย. 2558 กรรมการ บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด

พ.ค. 2551 - พ.ย. 2557 กรรมการ บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

ต.ค. 2551 - ส.ค. 2557 Member of Inspection Committee, Amata (Vietnam) Joint Stock Company

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

2. นางสาวติลดา แซ่เตี๋ย

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ
- มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน

มี.ย. 2563 - ปัจจุบัน ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน

ก.ย. 2556 - มี.ย. 2563 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน)

ก.ค. 2550 - ก.ย. 2556 ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

3. นางสาวเรณูภา สุวรรณ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะวิทยาการจัดการ สาขาบัญชี
- มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์

ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน

ต.ค. 2564 - ปัจจุบัน เจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน
บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน

พ.ย. 2556 - ก.ย. 2564 ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชี
บริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน)

ส.ค. 2553 - พ.ย. 2556 ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี
บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

4. นายพีรภัฏ เอี่ยมธีระไพบุลย์

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน

ม.ค. 2564 - ปัจจุบัน ผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน

ธ.ค. 2562 - มี.ค. 2563 วิศวกรโยธา / สำนักงานใหญ่
บริษัท อิตาเลียน-ไทย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ก.ค. 2560 - ธ.ค. 2562 วิศวกรโยธา / โครงการประเทศลาว
บริษัท อิตาเลียน-ไทย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

5. นางสาวนฤกร หงส์ศิริกาญจน์

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาวิชาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ภาคภาษาอังกฤษ)

ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน

พ.ย. 2565 - ปัจจุบัน เจ้าหน้าที่ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง
บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน

ต.ค. 2563 - มี.ค. 2565 ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี
บริษัท ดีลรอยท์ ทัช โธมัส ไซยยศ สอบบัญชี จำกัด

หน้าทและความรบัผดชอบของอผู้จ้การกรรฐ์

อผู้จ้การกรรฐ์ มีหน้าทและความรบัผดชอบหลกในการดูแลจ้การกรรฐ์ ซึ่งรวมถึงการลงกนในทรพยสนของกรรฐ์และควบคุมการปฏบตหน้าทของอผู้รหารอสังหารมทรพย โดยบรชช ในฐานะอผู้จ้การกรรฐ์จะปฏบตหน้าทภายใต้การกำกกับดูแลของกรรฐ์โดยมีหน้าทและความรบัผดชอบดงน

1. หน้าทโดยก้วบ

- (1) อผู้จ้การกรรฐ์จะปฏบตหน้าทในฐานะทเป็นอผู้ทมีรชาชพซึ่งได้รบัความไว้วางจ ด้วยความระมัดระว้ง ซ้อสตัยสุจรตเพื่อประยชนทททสุดของอผู้ทอหน่วยกรรฐ์โดยรวม และเป็นไปตามลัญญาก่อต้งกรรฐ์ ลัญญาแต่งต้งอผู้จ้การกรรฐ์กฏหมายทเกยวข้อง ตลอดจนอผู้กพนทได้ให้ไว้เพมเดมในเอกสารทเปดเผยเพื่อประยชนในการเสนอขายอหน่วยกรรฐ์แก่อผู้ลงกนและมตของอผู้ทอหน่วยกรรฐ์นอกจากนอผู้จ้การกรรฐ์ต้องไม่กระทการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย่งกับประยชนของอผู้ทอหน่วยกรรฐ์และอผู้ลงกนโดยรวม และต้องรบัผดอย่างไม่มีอจกักตความรบัผดในกรณทอผู้จ้การกรรฐ์ไม่ปฏบตหน้าทและ/หรือปฏบตหน้าทที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน
- (2) อผู้จ้การกรรฐ์มีหน้าทปฏบตให้เป็นไปตามหลกการดำเนนรฐกรการเป็นอผู้จ้การกรรฐ์ดงต่อไปนี้
 - (2.1) มีเงินกนทเพียงพอต่อการดำเนนรฐกรและความรบัผดชอบอันอาจเกดข้จากการปฏบตหน้าทในฐานะอผู้จ้การกรรฐ์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (2.2) เปดเผย ให้ความเห่น หรือให้อูลทที่มีความสำคัญและเกยวข้องอย่างเพียงพอในการตลสนจลงกนของอผู้ลงกนโดยอูลทดงกล่าวต้องลือสารได้อย่างชัดเจ่น ไม่บดเบือนและไม่ทำให้อสำคัญผด
 - (2.3) ไม่นำอูลทจากการปฏบตหน้าทอผู้จ้การกรรฐ์ไปใช้ประยชนอย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือเพื่อบุคคลอ่นใดหรือทำให้อเกดความเสยหาย หรือกระทบต่อผลประยชนโดยรวมของกรรฐ์
 - (2.4) ปฏบตงานด้วยความระมัดระว้งไม่ให้อเกดความขัดแย่งทางผลประยชนและในกรณทมีความขัดแย่งทางผลประยชนเกดข้ขึ้น ต้องดำเนนการให้อั่นจได้ว่าอผู้ลงกนได้รบัการปฏบตทเป็นธรรมและเหมาะสม ท้งนอผู้จ้การกรรฐ์จะดำเนนการดงต่อไปนี้ เพ้อป้องกันความขัดแย่งทางผลประยชน
 1. อผู้จ้การกรรฐ์ต้องไม่มีผลประยชนอ่นทอาจขัดแย่งกับผลประยชนทททสุดของกรรฐ์และหากมกรณทอาจก่อให้อเกดความขัดแย่งทางผลประยชน ต้องสามารถแสดงได้ว่ามกลไกทจะทำให้เช้อมั่นได้ว่า การบรหารจ้การกรรฐ์จะเป่นไปเพื่อประยชนทททสุดของกรรฐ์และอผู้ทอหน่วยกรรฐ์โดยรวม
 2. ในกรณทอผู้จ้การกรรฐ์จ้การกรรฐ์อ่นอยู่ด้วย ทรพยสนหลกของกรรฐ์ทขออนุญาตเสนอขายอหน่วยกรรฐ์ต้องไม่เป่นประภทเดยวกันกับทรพยสนหลกของกรรฐ์อ่นนอ

นอกจากนอ ก่อนการเข้าทำรฐกรรทเป็นการขัดแย่งกับผลประยชนของกรรฐ์ให้อผู้จ้การกรรฐ์เปดเผยอูลทอย่างเพียงพอต่ออผู้ทอหน่วยกรรฐ์ หรืออผู้ลงกน ดงน

- (1) เป่นการเปดเผยผ่านตลาดหลกทรพย ตามอบบังค้บของตลาดหลกทรพยทเกยวกับเรอื่งดงกล่าว หรืออองทางอ่นใดทอผู้ทอหน่วยกรรฐ์สามารถเข้าถ้่ออูลทการจะเข้าทำรฐกรรทได้อย่างท่วถ้
- (2) มีระยเวลาในการเปดเผยอูลททสมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- (3) มการเปดเผยอองทาง วธการ และระยเวลาในการแสดงการค้ดค้านทชัดเจ่น โดยระยเวลาดงกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว่นแต่ในกรณทมีการขอมตอผู้ทอหน่วยกรรฐ์เพื่อเข้าทำรฐกรรทดงกล่าว ให้อการค้ดค้านการกระทำในการขอมตอผู้ทอหน่วยกรรฐ์นอ

โดยในกรณทอผู้ทอหน่วยกรรฐ์แสดงการค้ดค้านอย่างชัดเจ่นตามวธการทมีการเปดเผยตามอ (3) นอในจ้นวนเก่นกว่า 1 ใน 4 ของจ้นวนอหน่วยกรรฐ์ทจ้่านายได้ล้แล้วท้งหมด กรรฐ์จะกระทำหรือย่นยอมให้อการทำรฐกรรทเป็นการขัดแย่งกับผลประยชนของกรรฐ์ไม่ได้

- (2.5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (2.6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
1. จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 2. ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตน ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (4.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (4.2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 1. ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 2. วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (6) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป

- (7) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (7.1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (7.2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
 - (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัท ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้น ต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 - (9) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ
 - (11) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้สนับสนุนผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
 - (12) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันหรือ ได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้บริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- (13) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วนโดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
 - (1.1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
 - (1.2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
 - (1.3) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง
 - (1.4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)

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

ทั้งนี้การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) คัดเลือกและตรวจสอบ อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
 - (4.1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (4.2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และความไม่ให้เกิดที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (4.3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (4.4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (4.5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (4.6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (4.7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและผู้ให้บริการ
 - (4.8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการ
 - (4.9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (4.10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี 6 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์และความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - (4.11) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)

- (4.12) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (4.13) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ กองทรัสต์ ได้ลงทุนเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพัน หรือสามารถบังคับได้ตามกฎหมายที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสาร ดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือ ข้อมูลดังกล่าว
- (7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายใน ระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบ การตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือ เชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (8) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแล อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชีซึ่ง หมายความว่ากำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีหรือ รอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุน สะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และมีการจัดทำรายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารของ บัญชีที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน ติดตามดำเนินการสถานะเช็คค้างและอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ใน การจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ทั้งนี้รายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารจะจัดทำเป็นรายเดือนและถือเป็นส่วนหนึ่ง ในการจัดทำงบการเงิน
- (11) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าว กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินการงานและบัญชีประจำวัน ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับ อนุมัติจากทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์ในการลงนามแทนทรัสต์ภายใต้วงเงินตามที่ได้ รับการอนุมัติจากทรัสต์
- (12) ดำเนินการจัดทำและ/หรือจัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ใน ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่ เกี่ยวข้อง หรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

- (13) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (14) จัดเตรียมแผนเรื่องเงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป โดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (15) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มี หรือจัดทำแผนการดำเนินงาน รวมถึงแผนการตลาดในการลงทุนและการหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยแผนดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (16) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเองภายใต้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์
- (17) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 29/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้ การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสิทธิของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

3. หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลภายนอกเป็นผู้ดำเนินการ แต่อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คัดสรรผู้ที่มาทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบเพื่อให้ได้ผู้ที่เหมาะสม มากด้วยประสบการณ์และความชำนาญที่จะช่วยจัดหาประโยชน์จากการปล่อยเช่าโรงงานสำเร็จรูปของกองทรัสต์ และยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นวอร์ทรัสต์ โดยมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1.1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ให้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- (1.2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (1.3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (1.4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (1.5) ในกรรฐ์ที่ผู้จัดการกรรฐ์พบวอผู้บรหารอสังหาริมกรรฐ์กระทำกรรหรือละเว้นกรรกระทำกรรอันเป็นเหตุให้ขาดควมนำอือถือในการปฏิบัติหน้าทที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกรรฐ์ต้องดอเนินกรรบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บรหารอสังหาริมกรรฐ์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกรรฐ์จะสามารถอ้าไปดอเนินงานแทน หรือค้ดเลือกผู้บรหารอสังหาริมกรรฐ์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม ออย่างร้กก็ตาม ในกรรฐ์ที่กรรฐ์มีกรรกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีอ้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บรหารอสังหาริมกรรฐ์ การเปลี่ยนแปลงผู้บรหารอสังหาริมกรรฐ์โดยออคยเหตุตามทที่กำหนดไว้จะกรรทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกรรฐ์

(2) กรรทำกับทดูแลการปฏิบัติงานของผู้บรหารอสังหาริมกรรฐ์

ให้ผู้จัดการกรรฐ์มีหน้าทที่กับทดูแลการบรหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บรหารอสังหาริมกรรฐ์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดืที่สุดของกรรฐ์และผู้ถือหน่วยกรรฐ์ โดยให้ดอเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (2.1) ผู้จัดการกรรฐ์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บรหารอสังหาริมกรรฐ์ที่แสดงรายละอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บรหารอสังหาริมกรรฐ์ต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรฐ์
- (2.2) ผู้จัดการกรรฐ์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บรหารอสังหาริมกรรฐ์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กรรฐ์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยกรรฐ์
- (2.3) ผู้จัดการกรรฐ์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บรหารอสังหาริมกรรฐ์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบรการพื้นที่ให้แก่กรรฐ์ และควบคุมให้ผู้บรหารอสังหาริมกรรฐ์ดอเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (2.4) ผู้จัดการกรรฐ์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการค้ดเลือกผู้เช่าและผู้ใช้บรการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจ้ดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บรหารอสังหาริมกรรฐ์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบรการพื้นที่ในแต่ละปี
- (2.5) ผู้จัดการกรรฐ์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบรการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่าและ/หรือ ค่าบรการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บรการในขณะนั้น
- (2.6) ผู้จัดการกรรฐ์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารเพื่อให้กรรฐ์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรมใกล้เคียงหรือคล้ายคลึงกับกรรฐ์
- (2.7) ผู้จัดการกรรฐ์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจ้ดซื้อจ้ดจ้างของผู้บรหารอสังหาริมกรรฐ์เพื่อให้กรรฐ์ได้รับลินค่าหรือบรการที่ค้ดค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (2.8) ผู้จัดการกรรฐ์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บรหารอสังหาริมกรรฐ์เพื่อให้กรรฐ์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบรการพื้นที่ครบถ้วน
- (2.9) ผู้จัดการกรรฐ์ต้องกำหนดให้ผู้บรหารอสังหาริมกรรฐ์มีหน้าทที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้บรการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

โครงสร้างองค์กร การแบ่งฝายงาน และหน้าทที่ควมรับผิดชอบของแต่ละฝายงานในผู้จัดการกรรฐ์

บรชัฯได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกรรฐ์ตามพ.ร.บ.กรรฐ์เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บรชัฯ ได้แบ่งฝายงานออกเป็น 3 ฝายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าทในการเป็นผู้จัดการกรรฐ์ของบรชัฯ เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งกรรฐ์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกรรฐ์ มติของผู้ถือหน่วยกรรฐ์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ฝายงานต่างๆ ของบรชัฯ และขอบเขตของงานและหน้าทที่ควมรับผิดชอบของแต่ละฝายสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องโดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์, พ.ร.บ. ทรัสต์และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ทราบดีถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

(2) ฝ่ายการตลาดและพัฒนารูปร่าง

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและดำเนินงานตามแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์ โดยจะทำหน้าที่วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ กำหนดวางแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด และจัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) รวมถึงทำหน้าที่ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และดูแลการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ รวมทั้งจัดให้มีการอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

(3) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต., ตลาดหลักทรัพย์, ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน ทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงการติดต่อและดูแลผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม

นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก ซึ่งรวมถึงงานด้านการจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อ การจัดเตรียมเอกสาร งานด้านนายทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์

วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใดๆ

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ทั้งนี้ ตามประกาศ สช. 29/2555
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน

การถอดถอนจากการทำหน้าที่

- (1) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้บริหารจัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น ทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลา 60 วัน นับแต่วันที่ทรัสต์แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตาม ประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (3) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

การถอดถอนจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการที่จะได้รับชดใช้ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา

การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

(1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ได้รับประโยชน์และทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วันก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

(2) หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (2.1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็ข้อมูลที่เป็นความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (2.2) ไม่ดำเนินการหรือประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับ หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกันกับธุรกิจของกองทรัสต์เป็นระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่ในข้อนี้ให้รวมถึงการไม่ชักชวน ติดต่อกับ หรือดำเนินการใดๆ โดยมีวัตถุประสงค์หรือเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกหรือผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีนี้ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์สิ้นสุดลงมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าปัจจุบันของกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์

- (2.3) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่ หรือเป็นกรณีที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่งใดๆ ที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (2.4) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์

วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ทรัสต์ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ในปัจจุบัน บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่เป็นไปตามหลักเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้
 - (ก) กองทรัสต์ที่ขออนุญาตเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม ซึ่งบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
 - (ข) กองทรัสต์ที่ขออนุญาตหรือกองทรัสต์อื่น แล้วแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้ผู้ขออนุญาตเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน
3. กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน รวมถึงการทำ Due Diligence ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อมตะ ซัมมิท รีลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (อมตะ ซัมมิท) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และมีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง มาโดยตลอดให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว

ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด											
ที่ตั้งสำนักงาน	700 หมู่ 1 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี 20000											
โทรศัพท์	+66 38 939 007											
เว็บไซต์	www.amatasummit.com											
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	15 ธันวาคม พ.ศ. 2547											
ทุนจดทะเบียน	400,000,000 บาท											
คณะกรรมการบริษัท	<table><tr><td>1. นายภราดร สรวงสุวรรณ</td><td>6. นายอนุชา สีนาทกถากุล</td></tr><tr><td>2. นางสาวจันจิรา แยมยิ้ม</td><td>7. นายสิริศ พัฒนะเมธียง</td></tr><tr><td>3. นายกรรณ จุฬางกูร</td><td>8. นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ</td></tr><tr><td>4. นายทวีวัฒน์ จุฬางกูร</td><td>9. นางสาวทรงไฉม ตั้งนพพันธ์</td></tr><tr><td>5. นายสันติ พัฒนะเมธียง</td><td></td></tr></table>		1. นายภราดร สรวงสุวรรณ	6. นายอนุชา สีนาทกถากุล	2. นางสาวจันจิรา แยมยิ้ม	7. นายสิริศ พัฒนะเมธียง	3. นายกรรณ จุฬางกูร	8. นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ	4. นายทวีวัฒน์ จุฬางกูร	9. นางสาวทรงไฉม ตั้งนพพันธ์	5. นายสันติ พัฒนะเมธียง	
1. นายภราดร สรวงสุวรรณ	6. นายอนุชา สีนาทกถากุล											
2. นางสาวจันจิรา แยมยิ้ม	7. นายสิริศ พัฒนะเมธียง											
3. นายกรรณ จุฬางกูร	8. นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ											
4. นายทวีวัฒน์ จุฬางกูร	9. นางสาวทรงไฉม ตั้งนพพันธ์											
5. นายสันติ พัฒนะเมธียง												

ที่มา: หนังสือรับรองบริษัท กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ผู้ถือหุ้นของบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1,960,000	49.0
2	บริษัท ซัมมิท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1,000,000	25.0
3	นายสิริศ พัฒนะเมธียง	320,000	8.0
4	นายสันติ พัฒนะเมธียง	320,000	8.0
5	นางสาวจันจิรา แยมยิ้ม	40,000	1.0
6	นางสมหะทัย พานิชชีวะ	40,000	1.0
7	นางสาวสิริณา พัฒนะเมธียง	320,000	8.0
รวม		4,000,000	100.0

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารองค์การสหกรณ์ทรัพย์

1. หน้าที่ในการบริหารจัดการองค์การสหกรณ์ทรัพย์ทั่วไป

- 1.1 นอกเหนือจากที่ระบุให้เป็นหน้าที่ของผู้เข้าภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้บริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารองค์การสหกรณ์ทรัพย์จะดูแลและจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง พื้นฟู และบำรุงรักษาให้องค์การสหกรณ์ทรัพย์อยู่ในสภาพที่ดีและดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควร ตามแผนการดำเนินงานประจำปีและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติและกำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ให้องค์การสหกรณ์ทรัพย์พร้อมที่จะใช้หาประโยชน์ได้ตลอดเวลา รวมถึงระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน นอกจากนี้ ผู้บริหารองค์การสหกรณ์ทรัพย์จะจัดให้มีการดูแลรักษาความปลอดภัยในพื้นที่ทรัพย์สินตามที่กำหนดในสัญญาเช่ากับผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการ
- 1.2 ผู้บริหารองค์การสหกรณ์ทรัพย์จะจัดให้มีการตรวจสอบและซ่อมแซมความแข็งแรงของทรัพย์สินเป็นประจำทุกปีตามบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ ถือเป็นค่าใช้จ่ายของผู้บริหารองค์การสหกรณ์ทรัพย์ และตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง และกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม
- 1.3 ผู้บริหารองค์การสหกรณ์ทรัพย์จะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่บริหาร ซึ่งรวมถึงค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ และอยู่นอกเหนือหน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สินที่บริหารภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์
- 1.4 บริหารและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.5 พัฒนาการตลาดและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขายสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทรัสต์
- 1.6 ดำเนินการใดๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 1.7 อำนาจความสะดวกในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ ตามที่ได้รับการร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสมให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ ในการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 1.8 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ สามารถตรวจสอบได้
- 1.9 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า หรือจำนอง (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผลเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขาย โอน ให้เช่า หรือจำนองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่นได้
- 1.10 ติดตาม ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำเสนอค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีอื่นใดอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ และชำระค่าภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่กองทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 1.11 ดำเนินการจัดหาและจัดทำประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ติดตาม ประสานงาน ให้ข้อมูล และชำระเบี้ยประกันภัย (โดยค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) โดยจะต้องนำส่งกรมธรรม์ประกันภัย หรือเอกสารอื่นใด

อันเนื่องมาจากการจัดทำประกันภัยดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ภายใน 30 วันนับแต่วันที่จัดทำกรรมกรรมประกันภัย

(ก) ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน โดยมีวงเงินประกันภัยที่เพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย

(ข) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก

- 1.12 ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ โดยแสดงข้อมูลเกี่ยวกับกำหนดการชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ, การชำระค่าเบี้ยประกันภัย หรือการชำระค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ก่อนถึงกำหนดชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว
- 1.13 ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการตรวจสอบอาคารในโครงการประจำปี โดยกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกผู้ตรวจสอบอาคาร ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเสนอผู้ตรวจสอบอาคารให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาได้
- 1.14 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์
- 1.15 ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

2. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

- 2.1 จัดทำรายงานผลการดำเนินการ และนำเสนอให้กับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ ภายใน 7 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของทุกไตรมาส
- 2.2 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันสุดท้ายของไตรมาส รวมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- 2.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีต่างๆตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับไว้ และ/หรือ พึงรับไว้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี นับแต่วันที่ทำเอกสารนั้นๆ ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ
- 2.4 อำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายในโดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ
- 2.5 อำนวยความสะดวกและช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์และต้องรับผิดชอบร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

3. หน้าที่เกี่ยวกับผู้เช่าของโครงการ

- 3.1 จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการให้เต็มพื้นที่ที่สามารถนำออกหาประโยชน์ได้ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่า และจัดทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (หากเป็นกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า) หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด รวมทั้งมีอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมโดยไม่ต่ำไปกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก้ไข และ/หรือ เลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่ม ลด หรือย้ายสถานที่เช่า รวมถึงการบริหารงานต่างๆ ให้เป็นไปตามสัญญากับผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการ และสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้เข้าทำตามข้อนี้

ห้ามมิให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนไปให้เช่า/ให้บริการแก่บุคคลที่มีเหตุอันสมควรสงสัยว่าจะนำทรัพย์สินนั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

- 3.2 เรียกเก็บ ติดตาม ทวงถามให้ผู้เช่าชำระหนี้สิน และรับชำระหนี้สินจากผู้เช่าของโครงการให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องและนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับชำระหนี้สินจากผู้เช่าของโครงการ โดยให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงาน ระเบียบ ประกาศ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการออกใบแจ้งหนี้ และใบเสร็จรับเงินในนามของกองทรัสต์ และนำส่งหลักฐานและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์โดยเร็ว
- 3.3 ดำเนินการ และ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการให้ผู้เช่าของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบไฟฟ้า ระบบน้ำ ประปา แก๊ส โทรศัพท์ การกำจัดขยะ การบำรุงรักษาเครื่องใช้ และ/หรือ อุปกรณ์ต่างๆ การรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับโครงการ ทั้งนี้ ต้องดำเนินการให้สอดคล้องกับสัญญากับผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการแต่ละราย
- 3.4 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการ ในโครงการ รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของโครงการ หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการควบคุมดูแล เรียกเก็บและส่งคืนเงินประกันการเช่า
- 3.5 จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- 3.6 ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เมื่อผู้เช่าประสงค์จะโอน และ/หรือ เปลี่ยนแปลง และ/หรือ แก้ไขสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมทั้งการเลิกสัญญา ดังกล่าว เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปโดยราบรื่น
- 3.7 จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่เช่าหาผลประโยชน์
- 3.8 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการประสานงานกับผู้เช่าของโครงการเพื่อให้กองทรัสต์เข้าตรวจสอบพื้นที่เช่าอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 3.9 ดำเนินการตามนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด เช่น ภายใน 6 เดือน ก่อนสัญญาเช่าพื้นที่จะสิ้นสุดลง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำบันทึกแสดงความต้องการเบื้องต้นของผู้สนใจจะเช่าพื้นที่เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด เป็นต้น

4. หน้าที่อื่นๆ

- 4.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดให้มีระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด รวมทั้งคู่มือระบบการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใดๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อกำหนดหน้าที่เพิ่มเติมแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของโครงการและ/หรือ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิเสธหน้าที่ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถว่าจ้างบุคคลอื่นเข้ามาดำเนินการได้
- 4.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อตรวจสอบ และดูแลจัดการบริหารโครงการ ในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรดังกล่าวจะต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดโครงสร้างทีมจัดการบริหารโครงการ เพื่อให้กองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารโครงการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้กองทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารโครงการในแต่ละคราว

5. หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล

การปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าทำรายการใดๆ กับกองทรัสต์ ซึ่งเป็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดส่งข้อมูลการทำรายการดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการติดตามดูแลและดำเนินการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์

6. หน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

6.1 มาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกระบวนการจัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องสอบถามความต้องการที่แท้จริงของผู้สนใจจะเช่าอสังหาริมทรัพย์ว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อันไหนมีคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และของอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์อื่นมีคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ของตนให้แก่ผู้สนใจพร้อมกัน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ไม่มีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ให้อสังหาริมทรัพย์อื่น ยังคงต้องนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้สนใจจะเช่าพิจารณาด้วย เว้นแต่ผู้สนใจจะเช่าจะแจ้งให้อสังหาริมทรัพย์ ทราบโดยชัดแจ้งว่าไม่ประสงค์จะพิจารณาข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการนำเสนอข้อมูลด้านราคาเช่าทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ ตกลงที่จะไม่นำเสนอราคาในราคาต่ำกว่าราคาเสนอของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีลักษณะและอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน และการนำเสนอราคาข้างต้น อสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำไปโดยประสงค์ให้ผู้สนใจจะเช่าตัดสินใจเลือกเช่าทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์มากกว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

6.2 มาตรการในการตรวจสอบความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการเข้าตรวจสอบ หรือดำเนินการให้ทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ เข้าตรวจสอบทรัพย์สินและการจัดการดูแลทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตกลงที่จะจัดทำรายงานซึ่งแสดงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่าของตนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

กรัสดิ

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรสิกรไทย จำกัด (“กรัสดิ”) เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2535 เป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ในวันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2556

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรสิกรไทย จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048487
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	18 มีนาคม 2535
ที่ตั้งของบริษัท	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกรสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์: +66 2 673 3888
เว็บไซต์	www.kasikornasset.com
ทุนจดทะเบียน	135,771,370.00 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 27,154,274 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5.00 บาท)
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

ผู้ถือหุ้นของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรสิกรไทย จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	ธนาคารกรสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.9990
2	นายประทาน อัจฉรวรรณ	1	0.0005
3	นางสาวศรัญญา ศิริวันสานนท์	1	0.0005
	รวม	27,154,274	100.0000

หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นกรัสดิ

กรัสดิมีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง

กรัสดิ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่สำคัญของกรัสดิตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

1. หน้าที่ในการจัดระบบงานของกรัสดิ

กรัสดิมีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของกรัสดิครอบคลุมเรื่องต่างดังต่อไปนี้

(1.1) การแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของกรัสดิ

- (1.2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (1.3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (1.4) ตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- (1.5) การจัดสรรสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (1.6) การควบคุม ตรวจสอบและป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญา ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- (1.7) การแยงงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของทรัสต์อื่นหรือของทรัสต์โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในประกาศ ก.ล.ด. 1/2553 โดยต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. และผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องมีใบกรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์ ก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- (1.8) การจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน นอกจากนี้ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกองทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (2.1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามต่อไปนี้
 - (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่ไปเป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (2.2) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (2.3) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (2.4) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆกับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (2.5) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าชื่อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้
- (2.6) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติดำเนินการแทนได้

- (2.7) ทริสต์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทริสต์ หรือใบหน่วยทริสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทริสต์
- (2.8) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทริสต์ขอให้ทริสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทริสต์ใหม่หรือใบหน่วยทริสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือนหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทริสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทริสต์หรือใบหน่วยทริสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทริสต์ภายในระยะเวลาอันควร
- (2.9) ทริสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทริสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทริสต์ในรายงานประจำปีของกองทริสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทริสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทริสต์ โดยทริสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทริสต์เป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาฯ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทริสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาฯ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทริสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- (2.10) ทริสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์และมูลค่าหน่วยทริสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทริสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
- นอกจากนี้ทริสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทริสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทริสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทริสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทริสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทริสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทริสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทริสต์ด้วย
- (2.11) ทริสต์อาจก่อนนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ พระราชบัญญัติทริสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- (2.12) ทริสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทริสต์ และทริสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทริสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใดนอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ว่าการที่ทริสต์เข้าทำสัญญานี้มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทริสต์หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เข้าไม่ว่ารายใด
- (2.13) เมื่อกองทริสต์สิ้นสุดลง ให้ทริสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินโดยต้องชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทริสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทริสต์
- (2.14) ตลอดระยะเวลา 2 ปีภายหลังจากการสิ้นสุดความเป็นทริสต์ ทริสต์ตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลที่มีสาระสำคัญต่อกองทริสต์ และทริสต์ได้รับข้อมูลนั้นมาจากการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้สัญญาฯ พระราชบัญญัติทริสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์ โดยทริสต์จะไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทริสต์ หรือทริสต์รายใหม่เสียก่อน
- ทั้งนี้หน้าที่ดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่ทริสต์ต้องเปิดเผยข้อมูลนั้นต่อบุคคลภายนอกเพราะเหตุดังต่อไปนี้
- (ก) กฎหมายทริสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นใด ที่กำหนดให้ทริสต์เปิดเผย หรือ
 - (ข) เจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือคณะกรรมการอื่นใดกำหนดให้เปิดเผย หรือ
 - (ค) ทริสต์เปิดเผยเพราะปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล คำสั่งของศาล หรือคำสั่งของเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย
 - (ง) ข้อมูลที่สาธารณชนทราบโดยทั่วไปอยู่แล้ว
- (2.15) ให้ทริสต์ตั้งแต่วันการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทริสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทริสต์

3. หน้ากัติดตามดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

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

- (3.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
 - (3.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่เป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายและผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายและผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.3 การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญา ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (3.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (3.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำความธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
 - (3.6) ในกรณีที่จำเป็น และเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ทรัสต์เห็นสมควรโดยในการดำเนินการดังกล่าวหากเป็นกรณีที่นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์อาจกำหนดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเรื่องที่ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์เสียก่อนที่จะดำเนินการข้างต้น
 - (3.7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังนี้
 - (ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
 - (3.8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่โดยในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ประกาศ กร.14/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้
- นอกจากนี้เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมก็ได้
- (3.9) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และการจัดการกองทรัสต์ หรือข้อมูลต่างๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

นอกจากนี้ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอความช่วยเหลือจากทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามสมควร เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

- (3.10) ทริสต์ซึ่งกระทำในนามกองทริสต์มีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทริสต์โดยเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทริสต์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์ ผู้จัดการกองทริสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทริสต์ก่อนจึงจะสามารถดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

4. หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทริสต์

ทริสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทริสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทริสต์ ให้ทริสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (4.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาตามข้อ 20 แห่งสัญญาก่อตั้งทริสต์ให้ทริสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และตามพระราชบัญญัติทริสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทริสต์โดยรวม
- (4.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทริสต์หรือการจัดการกองทริสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตามพระราชบัญญัติทริสต์มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทริสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทริสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญานี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทริสต์

ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ทริสต์

ทริสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทริสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจากกองทริสต์ โดยกำหนดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทริสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)



ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อผู้สอบบัญชี

นายบุญเลิศ กมลชนกกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5339

ชื่อบริษัท

บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์เคอเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

ที่อยู่

ชั้น 7, 11, 13-16 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์

เลขที่ 179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์

+66 2 884 1000

4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อบริษัท

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่

อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์

+66 2 009 9000

4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อบริษัท

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

ที่อยู่

อาคารพีเอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 4 เลขที่ 731 ถนนพระราม 9 แขวงดินแดง เขตดินแดง

กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์

+66 2 248 0116

การกำกับดูแลองค์กร

นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลองค์กร

บริษัท อมตะ ซัมมิท รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการทำงานหลักและระบบการทำงานย่อย คู่มือแสดงขั้นตอนการทำงานระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เกี่ยวข้อง ตลอดจนระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงในองค์กรขึ้น เพื่อกำหนดขอบเขต หน้าที่ และการดำเนินงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างถูกต้อง มีประสิทธิภาพสูงสุด สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินงาน สอดคล้องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎระเบียบที่ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ยกตัวอย่างนโยบายที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลองค์กร ได้แก่ การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน, พิจารณาตัดสินใจลงทุน, ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ เป็นต้น

โดยบริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ทำหน้าที่บริหารความเสี่ยงขององค์กร อัปเดตข่าวสาร ประกาศของ ก.ล.ต. ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงของกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวกับทรัสต์ให้กรรมการ ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานได้รับทราบ ตลอดจนกำกับและตรวจสอบการทำงานของทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่ากฎระเบียบและนโยบายต่างๆ ได้ถูกนำมาประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติหน้าที่ของกองทรัสต์ ภายใต้หลักการกำกับกิจการที่ดี มีคุณธรรมในการทำธุรกิจ มีความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้เพื่อให้การทำงานของกองทรัสต์เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น และผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียโดยรวม

คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัท มีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 ท่านดังนี้

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

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 1 ท่าน และกรรมการ 2 ท่าน เป็นผู้มีบทบาทหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง และกำหนดนโยบายของบริษัท เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจ ทั้งระยะสั้น และระยะยาว กำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัท มีดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ตามหลักความไว้วางใจให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ความระมัดระวัง มีความรับผิดชอบ และมีจริยธรรม
- (2) บริหารจัดการกิจการของบริษัท และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปี และแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น

- (3) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหา ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (5) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัท มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (7) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัท ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการฝ่าย รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (8) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่าง หนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติ รายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

(10.1) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติม

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - 1.1 เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2 เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 1.3 มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 1.4 ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 1.5 ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
2. ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 2.1 ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - 2.2 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - 2.3 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(10.2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 2.1 การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอนุโลม
 - 2.2 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ของบริษัทฯ ด้วย
 - 2.3 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - 2.4 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

(10.3) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายใน

โดยในการออกเสียงลงคะแนน หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระใด กรรมการท่านนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณารับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้อง:

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

กรรมการอิสระ:

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ:

- (1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัท และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- (2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจ ว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัท มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้ กรรมการอิสระ พิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ:

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

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของ บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัท มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

- (1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัท และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
- (3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) เป็นตัวแทนบริษัท ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (7) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัท ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

1. ข้อกำหนดในการประชุมและกระบวนการประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัท และกองทรัสต์ในทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัท ต้องเข้าประชุมไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมาก โดยมีกระบวนการจัดประชุมดังต่อไปนี้

1. ในการจัดประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง เลขานุการบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับการให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันล่วงหน้าก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม
2. ในการประชุมกรรมการทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่ง มติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม
3. ในการประชุม คณะกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็น อภิปรายในประเด็นที่สำคัญ และเสนอวาระการประชุม
4. ในการจัดประชุมคณะกรรมการจะจัดให้มีวาระการประชุมต่างๆ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบหรืออนุมัติการดำเนินการต่างๆ ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัท และกองทรัสต์ งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
5. เลขานุการบริษัท จัดทำบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน สามารถตรวจสอบได้และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากการประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

2. ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทในทุกไตรมาสนั้น เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบและอนุมัติในเรื่องที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัท โดยเรื่องที่กำหนดให้มีการนำเข้าสู่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ของผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังนี้

- | | |
|-----------|---|
| วาระที่ 1 | พิจารณารับทราบรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา |
| วาระที่ 2 | พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ |
| วาระที่ 3 | เรื่องเสนอเพื่อพิจารณาอนุมัติ |
| | 3.1 พิจารณาอนุมัติงบการเงินของกองทรัสต์ |
| | 3.2 พิจารณาอนุมัติจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ |
| | 3.3 พิจารณาอนุมัติงานซ่อมบำรุง |
| วาระที่ 4 | พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี) |

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานบริษัท ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของทรัสต์ที่เป็นสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่น โดยบริษัท มีนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์มายังฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

นโยบายและแนวทางปฏิบัติ

ข้อห้ามในการซื้อขายหลักทรัพย์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออกโดยใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานผู้รับผิดชอบในการดำเนินงานหรือผู้สอบบัญชีของบริษัท และพนักงานซึ่งอยู่ในตำแหน่งหรือฐานะที่สามารถล่วงรู้ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์จากการปฏิบัติหน้าที่ จะต้องปฏิบัติตามข้อห้ามในการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน ซึ่งกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 มาตรา 241 “ในการซื้อหรือขายซึ่งหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือ หลักทรัพย์ที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์ ห้ามมิให้บุคคลใดทำการซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่น ซื้อ หรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขาย ซึ่งหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือหลักทรัพย์ที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ในประการที่น่าจะเป็นการเอาเปรียบต่อบุคคลภายนอก โดยอาศัยข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ที่ยังมิได้เปิดเผยต่อประชาชนและตนได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะ เช่นนั้น และไม่ว่าการกระทำดังกล่าวจะกระทำเพื่อประโยชน์ต่อตนเอง หรือผู้อื่น หรือนำข้อเท็จจริงเช่นนั้นออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำการดังกล่าวโดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทน”

ช่วงเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ห้ามกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัท ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วงเวลา 30 วันก่อนการเปิดเผยงบการเงินประจำรายไตรมาสและประจำปี อย่างไรก็ตามในสถานการณ์พิเศษ บุคคลที่บริษัท กำหนดข้างต้นอาจขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในระหว่างช่วงเวลาห้ามซื้อขายได้ หากตกอยู่ในสถานการณ์ เช่น มีความยากลำบากทางการเงินอย่างรุนแรง หรือต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ ทางกฎหมาย หรือตกอยู่ภายใต้คำสั่งศาล โดยต้องจัดทำบันทึกเหตุผลเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท

การรายงานการถือหลักทรัพย์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

การรายงานครั้งแรก

กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัท ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของบริษัท โดยให้ส่งรายงานมายังฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

การรายงานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง

กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัท ต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทภายใน 7 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ซื้อขายหลักทรัพย์ โดยให้ส่งรายงานมายังฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณโดยตรง

- (1.1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (1.1.1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
 - (1.1.2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- (1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- (1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (1.5) ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1.5.1) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย (ถ้ามี) และ
- (1.5.2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (1.5.1) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (1.5.2.1) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (1.5.2.2) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (ข) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- (ค) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล
- (1.6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (1.7) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างงเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรองรับการปฏิบัติตามสัญญา และชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ประกอบกิจการของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

- (1.8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

- (2.1) เป็นการลงทุนอย่างใดอย่างหนึ่งระหว่างการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์หรือลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้งนี้บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ.49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

- (2.1.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ

- (2.1.2) ในกรณีที่ผู้จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ขออนุญาต ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- (2.1.2.1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

- (2.1.2.2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (2.1.2.1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

- (2.1.2.3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ (2.1.2.1) หรือ (2.1.2.2)

การถือหุ้นในบริษัทตาม (2.1.2) วรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วนแล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

- (2.1.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม (2.1.1) หรือ (2.1.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (2.1.1) หรือ (2.1.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนขั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

- (2.2) ในกรณีเป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (2.2.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ (2.1) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตาม (2.1) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (2.2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว

- (2.2.1.2) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาออกตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้

- (ก) เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 - (ข) ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
 - (ค) เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น
- (2.2.2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (2.1.2) หรือ (2.1.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้
- (2.2.2.1) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
 - (2.2.2.2) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว
- (2.2.3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (2.2.1) หรือ (2.2.2) แล้วแต่กรณีโดยอนุโลม
- (2.3) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

3. วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

- (3.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
- (3.1.1) ตรวจสอบหรือสอบทานการทำ Due Diligence ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้นๆ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
 - (3.1.2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
 - (3.1.2.1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - (3.1.2.2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง
 - (3.1.2.3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน ในกรณีดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปี
 - (ข) เมื่อครบกำหนด 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - (ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
 - (ง) เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
 - (3.1.2.4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

- (3.1.3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
 - (3.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย
 - (3.2.1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - (3.2.1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (3.2.1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (3.2.1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (3.2.1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (3.2.1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - (3.2.2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (3.2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (3.2.2.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (3.2.2.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
 - (3.2.3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (3.2.3.1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - (3.2.3.2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้าน การขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อย ในเรื่องต่อไปนี้

1. มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพที่เสี่ยง และผลงานในอดีตของผู้บริหารองค์การหรือหน่วยงานในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ให้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
2. มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารองค์การหรือหน่วยงาน ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารองค์การหรือหน่วยงานพยายามเพิ่มรายได้ให้แก่องค์กร เช่น ผลตอบแทนของ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

3. จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
4. จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

5. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อกำหนดในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินงานและการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณานุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรมเดียวกัน

- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ครบถ้วน
- (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า อมตะ ชัมมิต ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นอย่างดี แต่อย่างไรก็ตามทางผู้จัดการกองทรัสต์ก็ได้จัดให้มีระบบการติดตามและประเมินผลงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และในส่วนของผลการประเมินประจำปี 2568 สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพและโปร่งใส เป็นไปตามนโยบายของกองทรัสต์ อีกทั้งอยู่ในขอบเขตอำนาจหน้าที่ และสอดคล้องตามกฎระเบียบต่างๆ ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ใช้ความรู้ ความสามารถเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

- (1) บริษัท และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบกิจการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดหวัง บริษัท และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์หาค่าใช้จ่ายเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- (2) บริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรและอัตรากำไรสุทธิ และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน บริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- (3) บริษัท จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- (4) บริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
 - การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาดระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 - การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

- (5) กองทรัสต์และบริษัท มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่โดยการโฆษณาผ่านสื่อ Internet และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม
- (6) บริษัท จะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้
- การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้ให้กู้ยืมเงินเป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรณีกองทรัสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้วให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
 - การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ
- (7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล



คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

อัตราพื้นฐานรายเดือน	ไม่เกินร้อยละ 0.4 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยมีกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) กรณีผลการดำเนินงานเป็นไปตามที่กำหนด	ไม่เกินร้อยละ 25 ของส่วนที่เกินจากรายได้จากการลงทุนสุทธิ ในปีบัญชีล่าสุด หักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้าซึ่งจะได้รับเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่าร้อยละ 3.0 ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าไม่รวมส่วนลดทุน โดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะต้องมีจำนวนเดือนเท่ากับ 12 เดือน
ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) กรณีเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากออมตะ ชัมมิต หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของออมตะ ชัมมิต

¹ รายได้จากการลงทุนสุทธิหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์บวกกับรายได้เงินปันผลและหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมในการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย และต้นทุนทางการเงิน

² แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะมีขั้นตอนดังต่อไปนี้ (1) เปรียบเทียบประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อหน่วยในปีบัญชีก่อนหน้าและปีบัญชีล่าสุด โดยถ้ามีการเติบโตมากกว่าร้อยละ 3.0 ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจะไม่เกินร้อยละ 25 x (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีล่าสุด - (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า x 1.03)) ตัวอย่างเช่น หากประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในปีแรกเท่ากับ 0.80 บาทต่อหน่วย โดยมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (ตามงบการเงินฉบับตรวจสอบของกองทรัสต์) เท่ากับ 280.13 ล้านบาท ในขณะที่ในปีถัดไปนั้นประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่ากับ 0.85 บาทต่อหน่วย และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 300 ล้านบาท ในกรณีเช่นนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษเนื่องจากประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดมากกว่าร้อยละ 3.0 ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าตามเกณฑ์ที่จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษร้อยละ $(0.85 - 0.80) / 0.80 = 6.25$ โดยค่าธรรมเนียมพิเศษที่จะได้รับจะไม่เกินร้อยละ $25 \times (300 - (280.13 \times 1.03)) = 2.87$ ล้านบาท

การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังต่อไปนี้ เว้นแต่เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์และดำเนินการแจ้งเหตุที่ทำให้หน้าที่ในการจัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสิ้นสุดลงต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนถึงกำหนดเวลาส่งรายงาน

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลาดังต่อไปนี้

1.1 ระยะเวลาในการนำส่งงบการเงิน

(ก) กรณีทั่วไป

- งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ฉบับสอบทาน ภายในสี่ 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว
- งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

(ข) กรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ก่อนส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ

- งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 ไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว
- งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้สามารถเลือกส่งงบการเงินไตรมาส 2 ฉบับสอบทาน หรืองบการเงินประจำงวด 6 เดือน ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก็ได้ โดยในกรณีที่เลือกส่งงบการเงินประจำงวด 6 เดือน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำส่งงบการเงินดังกล่าวภายใน 2 เดือนนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือนแรกของปีบัญชี

1.2 ระยะเวลาในการนำส่งรายงานประจำปี

- (ก) นำส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ วันที่ส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- (ข) นำส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ ในรูปแบบเอกสารสิ่งพิมพ์ หรือข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือ

2. การเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยตามทีกล่าวในวรรคหนึ่งต้องใช้ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

3. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างในรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างนี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

3.1 ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา

- 3.2 ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

เมื่อกองทรัสต์พัฒนาทรัพย์สินหลักจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักโดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ การเปิดเผยรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

4. ให้จัดทำและเปิดเผยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุดด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ

5. เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า

- 5.1 กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง
- 5.2 กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน
- 5.3 กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์ หรือเปลี่ยนนโยบายการลงทุน
- 5.4 เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์

6. ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หรือผู้ลงทุน ดังนี้

- (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน

- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นเพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านการกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นนั้น

โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นแสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 6 (3) นี้ ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มิได้ประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

7. ผู้จัดการกองทรัสต์จะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์เมื่อมีการชำระบัญชีของกองทรัสต์และต้องดำเนินการแจ้งเหตุที่ทำให้หน้าที่ในการจัดทำและส่งรายงานที่ แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสิ้นสุดลงต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนถึงกำหนดเวลาส่งรายงาน

การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มีสิทธิเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา สถานที่ประชุม การออกเสียงลงมติ และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ ด้วย โดยจัดส่งหนังสือประชุมถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (1) 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (2) 7 วัน ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในข้อ (1) ของข้อนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่งฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่พักประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

องค์ประชุม

- (ก) การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม
- (ข) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาล่วงไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ใน (ก) หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอให้การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม โดยในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์มีสิทธิเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมการดำเนินการประชุมทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- (4) ในการลงมติในที่ประชุมและปรากฏว่าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ผู้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาดโดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็น ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (2.1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (2.2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน
 - (2.3) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (2.4) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (2.5) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (2.6) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (2.7) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
 - (2.8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (2.9) การเลิกกองทรัสต์
 - (2.10) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (2.11) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรเพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม หากเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัด หรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร.26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ให้ถือว่า มตินั้นไม่มีผลบังคับ

บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกการรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ และผู้บริหารระดับสูง

กรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 3 ท่าน โดยวิธีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทฯ จะดำเนินการผ่านที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ที่สามารถสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงความสามารถ คุณลักษณะต่างๆ และความเป็นอิสระ เป็นต้น

หากเป็นกรรมการอิสระจะต้องเป็นกรรมการที่อิสระจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหาร และผู้เกี่ยวข้อง โดยต้องมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง โดยให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องกับกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย

2. ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานลูกจ้างพนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ ผู้มีอำนาจควบคุมของ บริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งในปัจจุบันและก่อนเป็นกรรมการอิสระ ไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่ อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตนทั้งในปัจจุบันและก่อนเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 2 ปี ดังนี้
 - 3.1 ไม่เป็นผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ ให้รวมถึงการไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วน ผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชีต้นสังกัด
 - 3.2 ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพอื่นๆ เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นต้น ที่มี มูลค่าการให้บริการทางวิชาชีพอื่นเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี บริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ให้รวมถึงการไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วน ผู้จัดการของผู้ให้บริการวิชาชีพอื่นๆ
 - 3.3 ไม่ได้รับประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีส่วนได้เสียจากการทำธุรกรรมทางการค้าหรือธุรกิจ ได้แก่ รายการ ที่เป็นธุรกิจปกติ รายการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือรายการให้ ความช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วมที่มีมูลค่า 20 ล้านบาทหรือตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า โดยให้นับรวมมูลค่ารายการในระหว่าง 1 ปีก่อน วันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ทั้งนี้ ให้รวมถึงการไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว
4. ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และ บุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอชื่อเป็นผู้บริหาร หรือมีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
5. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้เกี่ยวข้อง รายใหญ่ของบริษัทฯ
6. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯหรือกองทรัสต์ หรือไม่เป็นหุ้นส่วน ที่มีนัยในหุ้นส่วนหรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงานลูกจ้างพนักงาน ที่ปรึกษาได้รับเงินเดือนประจำหรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่ มีนัยกับกิจการของบริษัทฯหรือกองทรัสต์
7. สามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยอย่างเท่าเทียมกัน
8. สามารถดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
9. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯเพื่อตัดสินใจในเรื่องต่างๆ ได้โดยอิสระ
10. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
11. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยธุรกิจ สถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันชีวิต กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทย หรือกฎหมาย ต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉลหรือทุจริต
12. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัท จะเป็นผู้พิจารณาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง อาทิ กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่าย โดยพิจารณาคัดเลือกผู้มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและประสบการณ์การทำงานให้สอดคล้องตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยบริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท ไพร์วอเดอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอเอส จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบและลงความเห็นในงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีคำตอบแทนจากการสอบบัญชีจำนวนรวมทั้งสิ้น 663,000 บาท โดยแยกเป็นรายการได้ดังต่อไปนี้

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee) จำนวนทั้งสิ้น 663,000 บาท
2. ค่าบริการอื่น (non-audit fee) จำนวนทั้งสิ้น 0 บาท



ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักและให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อการดำเนินธุรกิจด้วยความถูกต้อง โปร่งใส และคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในทุกมิติ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมที่ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1. การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

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

2. ต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

กองทรัสต์ตระหนักดีว่าการให้สินบนและการคอร์รัปชันนั้นเป็นภัยร้ายแรงที่ทำลายการแข่งขันอย่างเสรีและเป็นธรรม รวมทั้งก่อให้เกิดความเสียหายต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม กองทรัสต์ไม่มีนโยบายเสนอเงิน สิ่งจูงใจ ของกำนัลในรูปแบบใดๆ แก่หน่วยงานภายนอกหรือเจ้าหน้าที่รัฐ เพื่อประโยชน์หรือความได้เปรียบทางธุรกิจ รวมทั้งไม่มีนโยบายการจ่ายเงินอื่นใดเพื่อเร่งการดำเนินการหรืออำนวยความสะดวก

มีการป้องกัน Insider trade หรือการนำข้อมูลภายในของกองทรัสต์ไปเผยแพร่แก่บุคคลภายนอกในเวลาที่ไม่สมควรอันจะส่งผลให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยท่านอื่นๆ รวมทั้งไม่อนุญาตให้กรรมการ ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานถือครองหลักทรัพย์ที่บริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในช่วง blackout period และกำหนดให้กรรมการ ผู้จัดการ และ/หรือ เจ้าหน้าที่ในตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เท่านั้นที่มีหน้าที่ในการสื่อสารและเผยแพร่ข้อมูลภายในสู่บุคคลภายนอก

นอกจากนี้กองทรัสต์มีการสอบทานระบบควบคุมภายในเพื่อให้มั่นใจว่ามีประสิทธิภาพในการต่อต้านการให้สินบนและคอร์รัปชัน และได้จัดให้ความรู้แก่พนักงานเพื่อให้สามารถหลีกเลี่ยงการกระทำดังกล่าว บริษัทฯ กำหนดให้พนักงานทุกคนต้องผ่านการทดสอบความรู้ความเข้าใจในเรื่อง การกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจประจำปี โดยได้คะแนนมากกว่าร้อยละ 80

ในปี 2568 พนักงานทุกคน (ร้อยละ 100) ได้ทำการทดสอบโดยแบบทดสอบออนไลน์ และพนักงานร้อยละ 100 ผ่านการทดสอบที่คะแนนมากกว่าร้อยละ 80 บริษัทฯ ได้เผยแพร่คลิปการบรรยายนี้ผ่านระบบภายในบริษัทฯ เพื่อให้พนักงานทุกคนสามารถเข้าชมย้อนหลังได้เพื่อทบทวนความรู้ความเข้าใจ

3. การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

กองทรัสต์และบริษัทฯ ถือว่าพนักงานเป็นทรัพยากรที่สำคัญในการสร้างความสำเร็จให้แก่กองทรัสต์ จึงสนับสนุนและให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคลากรทุกคนให้มีสิทธิได้รับสวัสดิการอย่างเท่าเทียมกันตามกฎหมายขององค์กร โดยไม่คำนึงถึงเพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนา บริษัทฯ มีนโยบายฝึกอบรมเพื่อพัฒนาพนักงานทั้งในด้านต่างๆ ให้เป็นระดับมืออาชีพ มีนโยบายให้ความมั่นใจในคุณภาพชีวิตในการทำงาน เช่น สวัสดิการด้านสุขภาพ วันลาพักผ่อนประจำปี เป็นต้น หรือกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน โดยนโยบายให้พนักงานได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

บริษัท มี “นโยบายการแจ้งเบาะแส” (Whistleblowing Policy) และจัดให้มีช่องทางการสื่อสารต่างๆ เพื่อเปิดโอกาสให้พนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย สามารถแจ้งเบาะแสร้องทุกข์เกี่ยวกับการถูกละเมิดสิทธิมนุษยชน และบริษัท มีกระบวนการพิจารณาและจัดการข้อร้องเรียนอย่างรอบคอบ ยุติธรรม และโปร่งใส และขั้นตอนการเยียวยาพนักงานหรือผู้มีส่วนได้เสียที่ได้รับผลกระทบ พนักงานผู้กระทำการละเมิดสิทธิมนุษยชน เป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณของบริษัท จะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่กำหนดไว้ นอกจากนี้อาจจะได้รับโทษตามกฎหมายหากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

นอกจากนี้ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“อมตะ คอร์ป”) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัท ได้ร่วมกันกับกลุ่มบริษัทลูกในเครือ ได้ร่วมกันออกนโยบายและจัดให้มีแผนในการประเมินและตรวจสอบสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence) โดยอ้างอิงหลักการชี้แนะของสหประชาชาติว่าด้วยการดำเนินธุรกิจและสิทธิมนุษยชน (UN Guiding Principles on Business and Human Rights) เป็นกรอบในการดำเนินงาน

ในปี 2568 นี้ บริษัท ไม่ได้มีการร้องเรียนด้านสิทธิมนุษยชนจากการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจที่มีนัยสำคัญจากผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงไม่มีการรายงานด้านการละเมิดด้านสิทธิมนุษยชนจากทั้งลูกค้า ผู้รับเหมา ผู้เช่า ลูกค้า และผู้ถือหุ้น

4. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

กองทรัสต์มีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและมั่นใจให้กับลูกค้าว่าได้รับผลิตภัณฑ์และบริการที่ดีมีคุณภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่า ผู้รับเหมาทุกรายจะผ่านการคัดกรองและคัดสรรว่ามีฝีมือที่ได้มาตรฐาน ก่อนจะส่งมอบอาคารให้ลูกค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งทีมวิศวกรเข้าตรวจสอบจนมั่นใจว่าอาคารโรงงานของกองทรัสต์มีคุณภาพ ปลอดภัย และตรงตามมาตรฐานเพื่อให้มั่นใจว่าลูกค้าจะได้รับการส่งมอบสินค้าที่ดี

5. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน มีการส่งเสริมให้พนักงานใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และได้กำหนดนโยบายส่งเสริม เช่น มาตรการประหยัดพลังงาน และสนับสนุนให้มีการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ โดยพนักงานทุกคนต้องได้รับความรู้ในเรื่องสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และปฏิบัติตามมาตรการอย่างเคร่งครัด

นอกเหนือจากความรับผิดชอบต่อสังคมที่ได้ปฏิบัติตามที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้รับนโยบายและหลักในการพัฒนาอย่างยั่งยืนจากอมตะ คอร์ป ในฐานะบริษัทแม่มาใช้ในการดำเนินกิจการด้วย ตามปรัชญากลุ่มที่ว่า “ALL WIN” หมายถึง บริษัทจะไม่ได้มุ่งเน้นเอาแต่ผลประโยชน์ของตนเองเป็นที่ตั้ง แต่บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมดในห่วงโซ่อุปทานด้วย ไม่ว่าจะเป็นพนักงานของบริษัท ลูกค้า คู่ค้า และชุมชนโดยรอบ และพยายามที่จะสร้างสมดุลระหว่างด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ให้อยู่ร่วมกันอย่างมีคุณภาพสูงสุด

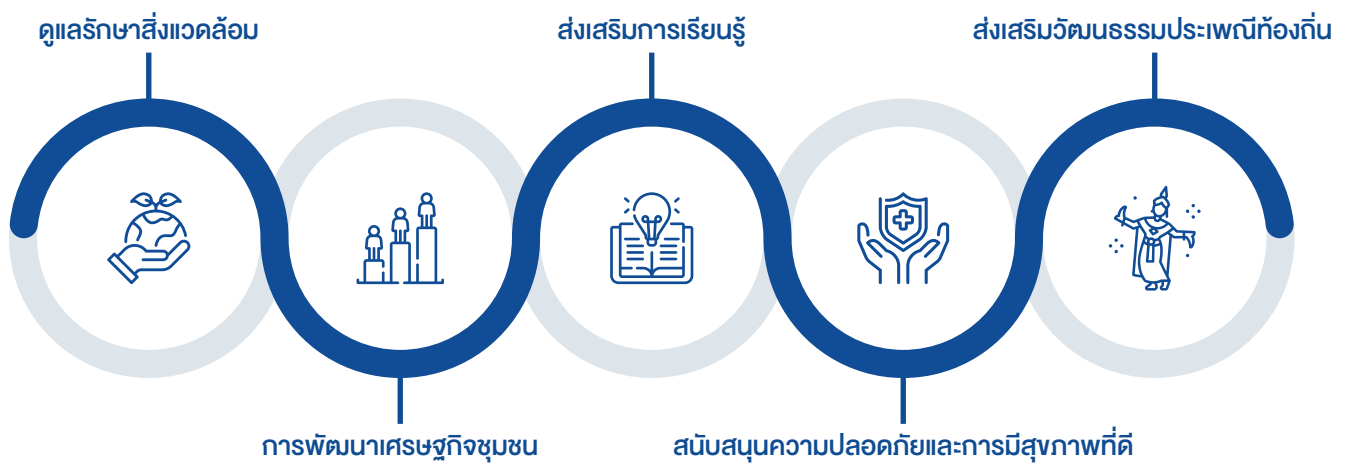
สำหรับรายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนของอมตะ คอร์ป ท่านสามารถอ่านข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ www.amata.com



การดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมในปี 2568

ในปี 2568 บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์) และบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ภายใต้การนำทีมดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมของบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ต่อไปนี้จะเรียกรวมว่า “กลุ่มอมตะ”)

จากปรัชญา “ALL WIN” กลุ่มอมตะได้ยึดถือเป็นหลักในการดำเนินธุรกิจมาโดยตลอด และมีเป้าหมายในการสร้างการเติบโตทางธุรกิจควบคู่ไปกับการพัฒนาชุมชนและสังคมอย่างยั่งยืน กลุ่มอมตะจึงได้กำหนดกลยุทธ์หลักด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนที่เชื่อมโยงกับการพัฒนาชุมชนและสังคมในด้านต่างๆ และกำหนดกลยุทธ์การพัฒนาชุมชนและรูปแบบกิจกรรมต่างๆ ให้สอดคล้องกับความต้องการและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มอย่างเหมาะสม โดยมุ่งเน้นที่ความร่วมมือระหว่างกลุ่มอมตะชุมชน ลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม และหน่วยงานภาครัฐ ในการขับเคลื่อนโครงการพัฒนาชุมชน ซึ่งกลุ่มอมตะ ได้นำเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนของสหประชาชาติ (UN Sustainable Development Goals: SDGs) มาใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาชุมชนด้วย กลุ่มอมตะ ได้กำหนดกรอบการดำเนินงานเพื่อพัฒนาชุมชนใน 5 มิติ และมีเป้าหมายคะแนนความพึงพอใจของชุมชนที่มีต่อกลุ่มอมตะ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 85 ในปี 2568



ในปี 2568 กลุ่มอมตะ ได้ดำเนินกิจกรรมและโครงการจำนวนทั้งสิ้น 31 โครงการ โดยใช้งบประมาณในการลงทุนทางสังคม (ไม่รวมเงินบริจาค) รวม 8.20 ล้านบาท มีผู้เข้าร่วมกิจกรรมทั้งสิ้น 30,759 คน และผู้ที่ได้รับประโยชน์ทั้งทางตรง และทางอ้อมจากกิจกรรมและโครงการที่กลุ่มอมตะ ดำเนินการจำนวนกว่า 77,896 คน

	นิคมอมตะซิตี้ ชลบุรี		นิคมอมตะซิตี้ ระยอง	
	ชุมชน (ตำบล)	โรงงานในนิคม	ชุมชน (ตำบล)	โรงงานในนิคม
กลุ่มเป้าหมาย*	31	862	10	524
จำนวนชุมชน / โรงงานที่ร่วมกิจกรรม	31	348	6	144
ร้อยละของชุมชน / โรงงานที่ร่วมกิจกรรม	100	40.37	60	27.48
จำนวนผู้เข้าร่วมกิจกรรม (คน)	17,124		13,635	
การลงทุนทางสังคม ปี 2568 (ล้านบาท)	4.84		3.36	

*ชุมชนกลุ่มเป้าหมายมีจำนวนมากกว่าจำนวนชุมชนที่ระบุอยู่ในเขตพื้นที่พัฒนาของกลุ่มอมตะ

<p>ด้านที่ 1: การพัฒนาเศรษฐกิจชุมชน</p>	<ul style="list-style-type: none"> • โครงการ Farm to Factory • การพัฒนาช่องทางการขายสินค้าออนไลน์ของชุมชนบนเว็บไซต์ https://amatachuanshop.com/ เพื่อส่งเสริมให้มีการซื้อขายระหว่างโรงงานในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะทั้งสองแห่งกับชุมชนท้องถิ่น เป็นการสนับสนุนให้ชุมชนท้องถิ่นได้มีโอกาสขายสินค้าได้ในระยะยาว โดยเฉพาะผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรและสินค้าแปรรูป สามารถสร้างเศรษฐกิจท้องถิ่นให้เติบโตได้อย่างยั่งยืน และผู้ซื้อได้รับสินค้าที่สดใหม่และมีคุณภาพจากผู้ผลิตโดยตรง • การพัฒนาอาชีพเสริมเพิ่มรายได้ให้ชุมชน • โครงการคาราวานอมตะ สร้างรอยยิ้ม เพื่อส่งเสริมเศรษฐกิจท้องถิ่น การสร้างรายได้จากอาชีพเสริม และช่วยลดค่าใช้จ่ายในครัวเรือนของชุมชนโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะ
<p>ด้านที่ 2: ดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม</p>	<ul style="list-style-type: none"> • โครงการชุมชนต้นแบบด้านการจัดการน้ำและขยะอย่างยั่งยืน โดยใช้ความชำนาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการน้ำและขยะของกลุ่มอมตะพัฒนาชุมชนต้นแบบ เพื่อให้ประชาชนในชุมชนเกิดความรู้และความเข้าใจในการกำจัดขยะมูลฝอยอย่างถูกวิธีและสามารถคัดแยกขยะตามหลัก 3Rs และนำขยะไปใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่า และสร้างมูลค่าเพิ่มตามหลักเศรษฐกิจหมุนเวียน ช่วยลดผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะลดผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อแหล่งน้ำชุมชน • โครงการอุทยานพิทักษ์น้อมร่วมแบ่งปันทรัพยากรและองค์ความรู้ (SPARK) โดยใช้ความชำนาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการน้ำของ กลุ่มอมตะช่วยอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่พัฒนาการจัดการน้ำเสียบนอุทยานฯ เพื่อให้มั่นใจว่าคุณภาพน้ำในแหล่งน้ำทั้งภายในและภายนอกอุทยานจะไม่ได้รับผลกระทบเชิงลบจากการใช้น้ำของนักท่องเที่ยวและเจ้าหน้าที่อุทยาน
<p>ด้านที่ 3: สนับสนุนความปลอดภัยและการมีสุขภาพที่ดี</p>	<ul style="list-style-type: none"> • โครงการส่งเสริมความปลอดภัยบนท้องถนน แก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากโครงสร้างของถนนและรูปแบบของช่องทางเดินรถ และรณรงค์สร้างความตระหนักในการปฏิบัติตามกฎหมายจราจร การสวมหมวกนิรภัย การคาดเข็มขัดนิรภัย การขับขี่ตามกฎหมายจราจร และน้ำใจบนท้องถนน โดยดำเนินการเชิงรุก ในการอบรมให้ความรู้ด้านการจราจรและสร้างความตระหนักในด้านความปลอดภัยทางท้องถนนทั้งในนิคมอุตสาหกรรมและในชุมชนและโรงเรียนในพื้นที่ใกล้เคียง • โครงการครูอาสาให้ความรู้หลักสูตรการดับเพลิงเบื้องต้น เป็นหนึ่งในวิชาเรียนของโครงการครูอาสาที่กลุ่มอมตะ ได้จัดขึ้น เพื่อให้นักเรียนและคณะครูได้เข้าใจและเรียนรู้ถึงวิธีการดูแลและช่วยเหลือตนเองในกรณีเกิดอัคคีภัย และมีทักษะในการใช้เครื่องดับเพลิงชนิดต่างๆ ได้อย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ สามารถลดการสูญเสียชีวิตและทรัพย์สินได้ • โครงการบริจาคโลหิต “100 ล้านซีซี โลหิตชาวอมตะเพื่อสภากาชาดไทย” เพื่อเป็นแหล่งโลหิตสำรองให้กับสภากาชาดไทยฯ โดยมีเป้าหมายในการรับบริจาคโลหิตเพื่อสนับสนุนโลหิตให้กับสภากาชาดไทยไม่ต่ำกว่าปีละ 1 ล้านซีซี ในปี 2568 สามารถจัดหาโลหิตสำรองให้แก่สภากาชาดไทยได้จำนวน 3.68 ล้านซีซี แบ่งเป็นจากนิคมอุตสาหกรรมอมตะซีดี ชลบุรี รวม 3,250,000 ซีซี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซีดี ระยอง 432,100 ซีซี รวมปริมาณโลหิตสะสมที่ได้รับบริจาครวมตลอดระยะเวลา 14 ปี ทั้งหมดจำนวน 33.38 ล้านซีซี

	<ul style="list-style-type: none"> กีฬาเพื่อมิตรภาพอมตะ AMATA FRIENDSHIP SPORT กีฬาเยาวชน เพื่อมิตรภาพ “อมตะ จูเนียร์ลีก” เพื่อเสริมสร้างความสามัคคี ความมีน้ำใจนักกีฬา มีพลานามัยที่ดี ของคนในชุมชนทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งสนับสนุนและส่งเสริมทักษะความสามารถทางกีฬาให้แก่กลุ่มเยาวชน ใช้เวลาว่างให้เกิดประโยชน์ และมีสุขภาพร่างกายแข็งแรงสมบูรณ์
ด้านที่ 4: ส่งเสริมการเรียนรู้	<ul style="list-style-type: none"> โครงการตามรอยพ่อเพื่อโรงเรียนพอเพียง โดยร่วมกับโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จัดกิจกรรมเรียนรู้การเพาะเห็ดนางฟ้า และกิจกรรมปลูกผักสวนครัวเพื่อครัวโรงเรียน เพื่อสนับสนุนวัตถุดิบในการประกอบอาหารกลางวันของโรงเรียน, ลดค่าใช้จ่าย ทั้งยังสามารถขายเป็นรายได้เสริมให้แก่โรงเรียน นอกจากนี้ยังเป็นการเรียนรู้แนวทางเศรษฐกิจพอเพียงตามรอยในหลวงรัชกาลที่ 9 อีกด้วย โครงการพัฒนาโรงเรียนโดยรอบนิคมฯ โดยร่วมกับชมรม CSR อมตะซิตี้ ชลบุรี ชมรมอมตะจิตอาสา ระยอง และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ดำเนินโครงการพัฒนาโรงเรียน ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี และระยอง โดยปรับปรุงห้องพยาบาล พัฒนาห้องสมุด และจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมให้เยาวชนได้เข้าถึงการศึกษาที่มีคุณภาพ พัฒนาทักษะด้านกีฬาและภาษาอังกฤษ รวมทั้งอบรมการดับเพลิงขั้นพื้นฐานให้แก่นักเรียน โครงการครูอาสาอมตะ ร่วมกับผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และอมตะซิตี้ ระยอง สนับสนุนการเสริมสร้างทักษะความรู้รอบตัวให้กับเยาวชนด้วยหลักสูตร “การลดเวลาเรียนเพิ่มเวลารู้” โดยจัดกิจกรรมให้แก่เด็กนักเรียนในระดับชั้นประถมศึกษาปีที่ 4-6 รวม 3 โรงเรียนในพื้นที่จังหวัดชลบุรี และระยอง โครงการ “นักประดิษฐ์น้อยอมตะ” ชิงทุนการศึกษา เพื่อเสริมสร้างศักยภาพทางด้านความคิดสร้างสรรค์ ความกล้าแสดงออก ให้แก่เยาวชน โดยรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะ
ด้านที่ 5: ส่งเสริมวัฒนธรรมประเพณีท้องถิ่น	<p>ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย บริษัทผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะทั้งสองแห่ง ร่วมงานและสนับสนุนกิจกรรมทางวัฒนธรรมและประเพณีท้องถิ่นของชุมชนอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชน</p>

สามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมของแต่ละโครงการและกิจกรรมได้ในรายงานความยั่งยืนประจำปี 2568 ของอมตะ คอร์ป

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางการกำกับดูแลกิจการ ตลอดจนการควบคุมภายในด้านต่างๆ ได้แก่ องค์กร และสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติการของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัท ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลดังนี้

ส่วนที่ 1 องค์กรและสภาพแวดล้อม

บริษัท คำนึงถึงการมีโครงสร้างองค์กรและสภาพแวดล้อมที่ดีซึ่งเป็นรากฐานที่สำคัญของระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่ต้องมีกลไกในการควบคุมองค์กรและสภาพแวดล้อมเพื่อให้การดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามที่มุ่งหวัง และส่งเสริมให้ทุกคนรับทราบและเข้าใจถึงรายละเอียดหลักๆ ของระบบการควบคุมภายในดังต่อไปนี้

- คณะกรรมการของบริษัท ได้จัดการดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจอย่างชัดเจน โดยมีการประชุมร่วมกันของฝ่ายบริหาร เพื่อกำหนดแผนการดำเนินงานอยู่ตลอด อีกทั้งมีการแจ้งให้ผู้บริหารแต่ละฝ่ายรับทราบ เพื่อบริหารงานภายในให้สอดคล้องกับเป้าหมายที่ตั้งไว้
- บริษัท จัดให้มีการพิจารณาทบทวนถึงการตั้งเป้าหมายของการทำงานในแต่ละหน้าที่อย่างรอบคอบ เป็นประจำตอนปลายปีอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อทบทวนถึงผลการดำเนินงานที่ผ่านมา ระบบปฏิบัติงานแต่ละฝ่าย กลยุทธ์องค์กรเทียบกับสถานะเศรษฐกิจและปัจจัยต่างๆ นอกจากนี้ยังกำหนดเป้าหมาย ให้เกิดแรงจูงใจ เช่น มีเกณฑ์และมาตรการให้ผลตอบแทน แก่พนักงานอย่างเหมาะสม
- บริษัท มีการกำหนดโครงสร้างองค์กร โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการองค์กร และมีการประกาศให้พนักงานทราบโดยทั่วกัน
- บริษัท มีการจัดทำข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรมข้อกำหนด ระเบียบการปฏิบัติและบทลงโทษของฝ่ายบริหารและพนักงาน
- บริษัท มีการกำหนดนโยบายและระเบียบในการอนุมัติธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารสินทรัพย์ เพื่อป้องกันการทุจริต
- บริษัท มีนโยบายเกี่ยวกับหลักการกำกับกิจการที่ดีและมีการกำหนดหลักเกณฑ์พร้อมทั้งแผนการปฏิบัติงาน โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมในการดำเนินธุรกิจกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องและผู้มีส่วนได้เสีย

ส่วนที่ 2 การบริหารความเสี่ยง

บริษัท มีการกำหนดวัตถุประสงค์ที่ชัดเจน ทั้งวัตถุประสงค์ระดับองค์กรและระดับกิจกรรมให้สอดคล้องกันเพื่อที่จะสามารถทำงานให้สำเร็จด้วยงบประมาณประจำปีที่ได้รับการอนุมัติและทรัพยากรที่มีอยู่อย่างเหมาะสม อีกทั้งบริษัท มีฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ซึ่งทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

- ประเมินถึงความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจอย่างสม่ำเสมอและวิเคราะห์ถึงสาเหตุที่ทำให้เกิดเป็นความเสี่ยง ตลอดจนมีการติดตามสถานการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยง เพื่อกำหนดมาตรการป้องกันหรือลดความเสี่ยงดังกล่าว
- แจ้งให้ผู้บังคับบัญชาของแต่ละฝ่ายทราบถึงแนวทางการปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อนำไปถ่ายทอดแก่พนักงานทุกคนเพื่อปฏิบัติให้ถูกต้อง และติดตามผลการปฏิบัติตามแนวทางการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้
- จัดให้มีแผนดำเนินธุรกิจต่อเนื่องและมีการประกาศใช้เพื่อให้บุคลากรภายในรับทราบ เพื่อที่จะรับมือและตอบสนองได้อย่างเหมาะสมในสถานการณ์ฉุกเฉิน

ส่วนที่ 3 การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีปฏิบัติงานที่มีการตรวจสอบซึ่งกันและกันตลอด ทำให้มั่นใจได้ว่าทุกฝ่ายจะปฏิบัติงานถูกต้องตามนโยบายที่บริษัทกำหนดไว้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

ส่วนที่ 4 ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทฯ มีการจัดการระบบข้อมูลสารสนเทศในการปฏิบัติงาน เพื่อให้มั่นใจว่ามีการติดต่อสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายขององค์กรได้ดียิ่งขึ้น ดังนั้นการสื่อสารข้อมูลดังกล่าวยังคงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งและเป็นสิ่งที่จะช่วยให้เกิดความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน ดังนี้

- บริษัทฯ ได้จัดให้มีข้อมูลที่สำคัญต่างๆ อย่างเพียงพอเพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการตัดสินใจ โดยเฉพาะข้อมูลที่มีนัยสำคัญ โดยจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการมีเวลาศึกษาข้อมูลต่างๆ อย่างเพียงพอ เว้นแต่ในกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วนซึ่งทำให้ไม่สามารถจัดส่งเอกสารล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันได้
- บริษัทฯ กำหนดให้มีการบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการโดยมีเนื้อหารายละเอียดตามควร ซึ่งเป็นเนื้อหาสำคัญต่อการตัดสินใจในแต่ละเรื่อง อีกทั้งยังมีการบันทึกข้อซักถาม ความเห็น และข้อสังเกตของกรรมการในเรื่องที่พิจารณารวมทั้งความเห็นของกรรมการในการประชุมในส่วนของบริษัทฯ
- บริษัทฯ ได้จัดให้มีทะเบียนคุมเอกสารเข้า-ออก ตลอดจนการจัดเก็บเอกสารภายใน เพื่อให้การจัดเก็บเอกสารต่างๆ มีประสิทธิภาพและไม่สูญหาย
- บริษัทฯ จัดให้มีการเก็บข้อมูลลงในหน่วยความจำสำรองต่างๆ โดยจะดำเนินการทุกสัปดาห์ เพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลสำคัญของบริษัทจะสามารถกู้คืนในกรณีฉุกเฉิน
- บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างมากต่อความปลอดภัยของข้อมูล จึงจัดให้มีระบบป้องกันการเข้าถึงข้อมูลบริษัททั้งทางกายภาพและด้วยระบบเทคโนโลยี

ส่วนที่ 5 ระบบการติดตาม

บริษัทฯ มีการติดตามงานที่ได้ดำเนินการไปอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีการตรวจสอบ ปรับปรุง และแก้ไขระบบควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป และเพื่อให้ข้อบกพร่องต่างๆ ได้รับการแก้ไขอย่างทันท่วงที โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ มีการติดตามประเมินผลระบบควบคุมภายในโดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานจริงเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมติดตามและนำเสนอผลการดำเนินการกับทรัสต์ และประชุมติดตามการดำเนินงานกับผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อติดตามงานขออนุมัติต่างๆ ตลอดจนติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อให้งานสามารถดำเนินได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ และเพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นว่ามีความแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือไม่ ตลอดจนเสนอแนวทางการปฏิบัติที่จำเป็น เพื่อให้ฝ่ายปฏิบัติจะได้ดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

รายการระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

1.1 รายการระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัท เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยบริษัท เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นกลุ่มคนเดียวกันกับ อมตะ ชัมมิท ตามประกาศ สช. 29/2555

ความสัมพันธ์

ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555

เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัท เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ที่เป็นไปตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดโดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำแต่ไม่เกิน 0.4 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) ไม่เกินร้อยละ 25 ของส่วนที่เกินจากรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีล่าสุดหักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยชำระให้เป็นรายปีเมื่อปรากฏว่าประโยชน์ตอบแทนไม่รวมส่วนลดทุนในรอบปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่าร้อยละ 3 ของประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีก่อนหน้า โดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะต้องมีจำนวนเดือนเท่ากับ 12 เดือน

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนอัตราพื้นฐาน นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น นอกเหนือจากนั้น โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ยังจัดให้มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนค่าธรรมเนียมสะท้อนจากผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ

1.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง อมตะ ชัมมิท เพื่อทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย อมตะ ชัมมิทเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เนื่องจากอมตะ ชัมมิทเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอมตะ ชัมมิท ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

เงื่อนไขนโยบายราคา

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

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นเป็นไปตามปกติวิสัยที่เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์) โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น นอกเหนือจากนั้น โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังจัดให้มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนค่าธรรมเนียมพิเศษซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ส่วนนั้นจะสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

1.3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด

ความสัมพันธ์

เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

เงื่อนไขนโยบายราคา

ทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจากกองทรัสต์ โดยกำหนดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ

ตารางสรุปรายละเอียดความสัมพันธ์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมาดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการธุรกรรม
บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	• รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	• รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ • รับค่าธรรมเนียมพิเศษ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์	• รับค่าธรรมเนียมทรัสต์
ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์	• รับฝากเงิน

ในระหว่างปี กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น สามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567
บริษัท อมตะ ซิมมิก เรดดี บิลท์ จำกัด ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	20,578	21,432
บริษัท อมตะ ซิมมิก รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	22,124	15,190
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,092	14,007
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ดอกเบี้ยรับ	159	203

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย	2,361	2,336
บริษัท อมตะ ซิมมิก รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	2,606	2,541
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยค้างรับ	16,930 7	17,142 10

2. หลักเกณฑ์ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

(1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

(2) กรณีกำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(2.1) นโยบายการทำการรายการกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ในกรณีที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

(2.2) การอนุมัติการกำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย

(3) กรณีกำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ จะต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นนั้น

อนึ่ง โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยนี้ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงาน ของกองทรัสต์



จท.อ.031/2569

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรัสต์

23 กุมภาพันธ์ 2569

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์)

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวศศนันท์ สิริวิญญ์)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สรุปการแก้ไขหรือการเปลี่ยนแปลงข้อมูล ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในรอบปีบัญชีนั้น (ถ้ามี)

ในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 5 เพื่อให้การดำเนินการของกองทรัสต์ เป็นไปและสอดคล้องตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฉบับต่างๆ ที่ออกมาใหม่ในภายหลัง ได้แก่ สช.10/2567 สร.9/2567 และ สร.11/2567 เป็นต้น โดยการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าว ได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ซึ่งดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 และได้จัดส่งหนังสือแจ้งไปยังสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์ฯ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามวิจรณ์ญาณเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	วิธีการปฏิบัติงานของข้าพเจ้าสำหรับเรื่องดังกล่าวประกอบด้วย
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.5 เรื่อง นโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ข้อ 9 เรื่องประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจรณ์ญาณ และข้อ 11 เรื่องเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม	<ul style="list-style-type: none"> • สอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ออกแบบไว้ • สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 4,430 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 94.89 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดให้มีผู้ประเมินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)	<ul style="list-style-type: none"> • ประเมินความรู้ความสามารถ และความเป็นอิสระ พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ • ประเมินวิธีการวัดมูลค่าและความเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า • ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่าง ๆ ดังนี้
ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า นั้น เป็นรายการที่ใช้วิจรณ์ญาณและข้อสมมติที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีรายได้ โดยการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีข้อมูลและข้อสมมติที่สำคัญ ได้แก่ อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่า อัตราการเช่า อัตราผลตอบแทน ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต และอัตราคิดลด	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่า โดยตรวจสอบกับสัญญาเช่าพื้นที่ที่มีอยู่ในปัจจุบัน - อัตราการเช่า โดยเปรียบเทียบกับอัตราการเช่าเฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต - กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยเปรียบเทียบกับประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรจากการลงทุนสุทธิ - อัตราผลตอบแทน โดยพิจารณาเทียบเคียงกับค่าเฉลี่ยในอุตสาหกรรมเดียวกัน - อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลดและเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
	<ul style="list-style-type: none"> • ใช้ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าในสำนักงานของข้าพเจ้า พิจารณาความเหมาะสมและความสมเหตุสมผลของวิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ตรรกะของวิธีการคำนวณ การประมาณอัตราคิดลดและปัจจัยในการคิดลด รวมถึงคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยอิสระแล้วนำผลลัพธ์มาเปรียบเทียบกับประมาณการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดทำขึ้น • ทดสอบการคำนวณค่าความอ่อนไหวของมูลค่ายุติธรรม และผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานที่สำคัญ • ตรวจสอบความถูกต้องของการปรับมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นปี <p>จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชี และการใช้วิจารณญาณของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล</p>

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้วิจญาณญาณเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจาก การทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในรอบระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด



บุญเลิศ กมลชนกกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5339

กรุงเทพมหานคร

13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

งบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน			
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568: 209,105,331 บาท และ			
พ.ศ. 2567: 152,921,362 บาท)	8, 10	214,415,771	157,367,492
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ			
พ.ศ. 2567: 4,792,951,897 บาท)	8, 11	4,430,700,000	4,449,910,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12	16,930,348	17,141,880
เงินฝากประจำที่ครบกำหนดเกินกว่าสามเดือน		1,031	-
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	13	6,939,468	8,402,334
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		7,128	9,703
สินทรัพย์อื่น		90,000	128,400
รวมสินทรัพย์		4,669,083,746	4,632,959,809
หนี้สิน			
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		14,748,050	10,451,620
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		4,680,301	3,425,462
เงินมัดจำค่าเช่า		145,458,040	143,708,116
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	14	860,000,000	910,000,000
รวมหนี้สิน		1,024,886,391	1,067,585,198
สินทรัพย์สุทธิ		3,644,197,355	3,565,374,611

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์			
หน่วยทรัสต์จำนวน 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.171 บาท		3,282,209,190	3,282,209,190
กำไรสะสม	15	361,988,165	283,165,421
สินทรัพย์สุทธิ		3,644,197,355	3,565,374,611
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.1824	9.9622
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		357,890,000	357,890,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ไร่-งาน-ตารางวา	ขนาดพื้นที่ ของอาคารโรงงาน ตารางเมตร	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568				ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			
			ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (หมายเหตุ 8, 11)										
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 60 หลัง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	153-3-49.0	105,516.02	2,992,606,936	2,496,750,000	53.75	2,992,606,936	2,530,890,000			54.93
ตำบลบ้านเก่า อำเภอพนมทอง จังหวัดชลบุรี										
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 25 หลัง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	61-2-85.0	48,408.00	1,619,375,965	1,787,710,000	38.49	1,619,375,965	1,771,060,000			38.44
ตำบลบ้านเก่า อำเภอพนมทอง จังหวัดชลบุรี										
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 3 หลัง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	8-3-48.1	6,662.50	180,968,996	146,240,000	3.15	180,968,996	147,960,000			3.21
ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง										
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	224-1-82.1	160,586.52	4,792,951,897	4,430,700,000	95.39	4,792,951,897	4,449,910,000			96.58
เงินลงทุนในหลักทรัพย์										
กองทุนรวม (หมายเหตุ 8, 10)										
กองทุนเปิดเคเคพี ดราสทอนี้ลิส ชนิดทั่วไป			11,152,935	11,470,432	0.24	40,964,684	42,793,646			0.93
กองทุนเปิดกรุงศรีสมาร์ทตราสารหนี้			197,952,396	202,945,339	4.37	110,786,076	113,397,533			2.46
กองทุนเปิดเคเคพี มีนี่ โพลีฟ ชนิดทั่วไป			-	-	-	1,169,581	1,175,282			0.03
รวมเงินลงทุนในกองทุนรวม			209,105,331	214,415,771	4.61	152,920,341	157,366,471			3.42
เงินฝากประจำที่ครบกำหนดเกินกว่าสามเดือน										
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)			1,031	1,031	-	1,021	1,021			-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			209,106,362	214,416,802	4.61	152,921,362	157,367,492			3.42
รวมเงินลงทุน			5,002,058,259	4,645,116,802	100.00	4,945,873,259	4,607,277,492			100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า		417,835,418	404,538,538
รายได้ดอกเบี้ย		159,036	202,953
รายได้อื่น		363,266	3,085,703
รวมรายได้		418,357,720	407,827,194
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	17, 19	(22,124,028)	(15,190,363)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	17, 19	(14,091,622)	(14,006,613)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	17	(1,408,120)	(1,401,646)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	17, 19	(20,578,185)	(21,431,817)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		(1,328,707)	(1,240,175)
ค่าใช้จ่ายอื่น		(28,537,191)	(27,605,544)
ต้นทุนทางการเงิน		(28,919,813)	(35,810,359)
รวมค่าใช้จ่าย		(116,987,666)	(116,686,517)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		301,370,054	291,140,677
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	10	3,369,654	2,128,178
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	10, 11	(18,345,690)	(14,803,491)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(14,976,036)	(12,675,313)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		286,394,018	278,465,364

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		301,370,054	291,140,677
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		3,369,654	2,128,178
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(18,345,690)	(14,803,491)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		286,394,018	278,465,364
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	16	(207,571,274)	(195,373,453)
การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	15	-	(40,799,460)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		78,822,744	42,292,451
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นรอบระยะเวลา		3,565,374,611	3,523,082,160
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี		3,644,197,355	3,565,374,611
		หน่วย	หน่วย
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน			
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี		357,890,000	357,890,000
หน่วยลงทุน ณ วันสิ้นปี		357,890,000	357,890,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภท ไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ โครงการได้จัดตั้งเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2558 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีเงินทุนจำนวน 3,579 ล้านบาท

กองทรัสต์ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ จะนำเงินลงทุนที่ได้จากการระดมทุนไป ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558 เป็นต้นไป

บริษัท อมตะ ชัมมิท รีลีส แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือ หน่วยทรัสต์ ร้อยละ 17.01 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเรียกชำระแล้ว

2 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ มีนโยบายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปี บัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปี บัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้น จากการกู้ยืมได้ (ถ้ามี)

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อ หน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในนโยบายการบัญชีลำดับถัดไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีในแนวปฏิบัติทางบัญชีซึ่งกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณญาณของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณญาณของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุข้อ 9

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินภาษาไทยที่จัดทำตามกฎหมาย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความที่แตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่นำมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ที่เกี่ยวข้องต่อกองทรัสต์ฯ

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนอของงบการเงิน อธิบายว่าหนี้สินจะถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ขึ้นอยู่กับสิทธิที่มีอยู่ ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงาน การจัดประเภทจะไม่ได้รับผลกระทบจากความคาดหวังของกิจการหรือเหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน (เช่น การได้รับการยกเว้นหรือการละเมิดการดำรงสถานะของข้อตกลง (a breach of covenant))

การดำรงสถานะของข้อตกลง (covenant) ของการกู้ยืมจะไม่ส่งผลต่อการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงานหากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะดังกล่าวหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน อย่างไรก็ตาม หากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะก่อนหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน ก็จะส่งผลต่อการจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน แม้ว่าการดำรงสถานะจะถูกทดสอบการปฏิบัติตามภายหลังรอบระยะเวลา รายงานก็ตาม

ทฤษฎีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การปรับปรุงดังกล่าวกำหนดให้เปิดเผยข้อมูลหากกิจการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนและหนี้สินนั้นขึ้นอยู่กับ
การดำรงสถานะที่กิจการต้องปฏิบัติตามภายใน 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยรวมถึง:

- มูลค่าตามบัญชีของหนี้สิน
- ข้อมูลเกี่ยวกับการดำรงสถานะ และ
- ข้อเท็จจริงและสถานการณ์ (ถ้ามี) ที่บ่งชี้ว่ากิจการอาจมีความยากลำบากในการปฏิบัติตามการดำรงสถานะ

การปรับปรุงยังชี้แจงความหมายของ 'การชำระ' หนี้สินตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เมื่อคู่สัญญาสิทธิเลือก เงื่อนไขของ
หนี้สินที่ให้ผู้ชำระด้วยการโอนตราสารทุนของกิจการเองไม่มีผลต่อการจัดประเภทเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่
หมุนเวียน หากกิจการจัดประเภทสิทธิเลือกนั้นเป็นตราสารทุน

การปรับปรุงต้องถูกนำมาถือปฏิบัติย้อนหลังตามข้อกำหนดปกติในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี
การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

ทั้งนี้การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

5 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินมีดังต่อไปนี้

5.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

5.2 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายของสิ่งตอบแทนที่กิจการมีสิทธิในการ
ได้รับชำระโดยปราศจากเงื่อนไข หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ทั้งนี้ การพิจารณาการต่ออายุของลูกหนี้การค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุ 5.3

5.3 สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่า
ในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับและ
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การด้อยค่า

กองทรัสต์ฯ พิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กองทรัสต์ฯ ได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้างตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อ การจ่ายชำระของลูกหนี้

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายอื่น

5.4 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่า - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ให้เช่า

กองทรัสต์ฯ จัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ รับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรง

5.5 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ารับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งหมดที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงแต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่ วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

ทฤษฎีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

5.6 เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กองทรัสต์จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือเมื่อกองทรัสต์ โอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสด ความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมด หรือการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหลักทรัพย์รับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์ มีสิทธิในเงินลงทุน โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันทีเมื่อเกิดขึ้น

เงินลงทุนในกองทุนเปิดแสดงในงบฐานะการเงินด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบฐานะการเงินและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง กองทรัสต์ บันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในรายการกำไรสุทธิที่เกิดจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งแยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้เป็น “ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

5.7 ประเมินการหนี้สิน

กองทรัสต์ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.8 หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กองทรัสต์ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การตัดรายการ

กองทรัสต์ฯ ตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้นแล้ว

5.9 เงินมัดจำค่าเช่า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับมอบสถานที่เช่าคืนจากผู้เช่าในสภาพเรียบร้อยดีและผู้เช่าได้ชำระภาระผูกพันทั้งหมดตามสัญญาแล้ว

เงินมัดจำรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับและมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุของสัญญาเช่า เงินมัดจำวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

5.10 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

5.11 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประเมินภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

5.12 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

5.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนของทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

7 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนในหลักทรัพย์ ลูกหนี้ เจ้าหนี้ และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

7.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดตามที่แสดงไว้ในงบการเงินหรือหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

การที่อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 เพิ่มขึ้นหรือลดลงร้อยละ 0.25 โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ มีผลทำให้สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปีลดลงหรือเพิ่มขึ้นดังนี้

	ผลกระทบต่อกำไรจากการ ลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2568 ล้านบาท	พ.ศ. 2567 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.25 *	(2)	(2)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 0.25 *	2	2

* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

7.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับ เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในฐานะการเงิน

7.2.1 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับ

ผู้จัดการกองทรัสต์ บริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมสินเชื่ออย่างเหมาะสม เช่น การเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ มีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้ค่าเช่าค้ำรับอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้การให้ สินเชื่อของกองทรัสต์ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์มีฐานลูกค้าจำนวนมากและหลากหลาย ดังนั้น กองทรัสต์ จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ

7.2.2 เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร

ผู้จัดการกองทรัสต์ บริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนและเงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้น

กองทรัสต์ มีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นสถาบันการเงินที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิต

7.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ มีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง และมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ เงินกู้ยืมระยะยาวมีการครบกำหนดชำระตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือน จะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

วันครบกำหนดของ หนี้สินทางการเงิน	เมื่อทวงถาม พ้นบาท	ภายใน 1 ปี พ้นบาท	2 - 5 ปี พ้นบาท	มากกว่า 5 ปี พ้นบาท	รวม พ้นบาท	มูลค่าตามบัญชี พ้นบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568						
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	14,748	-	-	14,748	14,748
เงินมัดจำค่าเช่า	-	60,443	85,015	-	145,458	145,458
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	50,000	810,000	-	860,000	860,000
รวมหนี้สินทางการเงิน	-	125,191	895,015	-	1,020,206	1,020,206
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	10,452	-	-	10,452	10,452
เงินมัดจำค่าเช่า	-	47,955	95,753	-	143,708	143,708
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	50,000	860,000	-	910,000	910,000
รวมหนี้สินทางการเงิน	-	108,407	955,753	-	1,064,160	1,064,160

8 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่รวมถึงกรณีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	ข้อมูลระดับ 1 พ้นบาท	ข้อมูลระดับ 2 พ้นบาท	ข้อมูลระดับ 3 พ้นบาท	รวม พ้นบาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในกองทุนรวม	-	214,416	-	214,416
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	4,430,700	4,430,700
รวมสินทรัพย์	-	214,416	4,430,700	4,645,116
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เงินลงทุนในกองทุนรวม	-	157,366	-	157,366
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	4,449,910	4,449,910
รวมสินทรัพย์	-	157,366	4,449,910	4,607,276

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้ มีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567

สินทรัพย์ทางการเงิน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- เงินฝากประจำที่ครบกำหนดเกินกว่าสามเดือน
- ลูกหนี้รายได้อสังหาริมทรัพย์
- ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

หนี้สินทางการเงิน

- เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย
- เงินมัดจำค่าเช่า
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับที่ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณจากราคาตลาด) ของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

8.1 การโอนระหว่างระดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

8.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบฐานะการเงินของกองทุนรวมที่อ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

ทฤษฎีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

8.3 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่าสุทธิตามระดับที่ 3

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ประเมินมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ฯ โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้สอบทานและพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการประเมิน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐาน ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่าสุทธิของสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปอย่างเป็นสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่าสุทธิดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่าสุทธิตามระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลดกระแสเงินสด โดยพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 9.00 ถึง 10.00 ต่อปี โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการ การตลาด และจากภาวะเศรษฐกิจ

9 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณ์

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบการเงินด้วยมูลค่าสุทธิ โดยถือพื้นฐานจากมูลค่าสุทธิที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการปล่อยให้เช่า อัตราการเช่า อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทน และมูลค่า ณ ปีสิ้นสุดประมาณการ กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่าสุทธิดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตามผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

10 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่าสุทธิผ่านกำไรหรือขาดทุน

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท
ยอดคงเหลือต้นปี	157,367	122,884
ซื้อระหว่างปี	182,000	169,000
ขายระหว่างปี	(129,185)	(138,931)
กำไรสุทธิที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	3,370	2,128
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิ	864	2,286
ยอดคงเหลือปลายปี	214,416	157,367

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

11 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสะสม	4,792,952	4,792,952
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนสะสม	(343,042)	(325,952)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต้นปี - สุทธิ	4,449,910	4,467,000
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
- จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	(19,210)	(17,090)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าปลายปี - สุทธิ	4,430,700	4,449,910

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน พ.ศ. 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินและสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีอายุสิทธิการเช่า 30 ปี และมีรายละเอียดการลงทุนโดยสรุปดังต่อไปนี้

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

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ไม่รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและรายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

ในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ ได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินกำหนดอัตราคิดลดของกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอยู่ที่อัตราร้อยละ 9.00 และร้อยละ 10.00 ตามลำดับ (พ.ศ. 2567: ร้อยละ 9.00 และร้อยละ 10.00 ตามลำดับ) และกำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอยู่ที่อัตรา ร้อยละ 6.50 (พ.ศ. 2567: ร้อยละ 6.50) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นมูลค่ายุติธรรมใหม่เท่ากับมูลค่า 4,431 ล้านบาท (พ.ศ. 2567: จำนวน 4,450 ล้านบาท) และรับรู้ผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 19 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (พ.ศ. 2567: จำนวน 17 ล้านบาท)

รายละเอียดการประเมิน/สอบทานราคาแสดงในตาราง ดังนี้

โครงการและรูปแบบการลงทุน	วันที่ประเมิน/ สอบทานล่าสุด	ราคาประเมิน/ สอบทานล่าสุด (พันบาท)	วันที่ประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน	ราคาประเมิน/ สอบทานครั้งก่อน (พันบาท)	รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า (พันบาท)
1) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงงาน จำนวน 60 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	2,496,750	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	2,530,890	(34,140)
2) กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร โรงงาน จำนวน 25 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,787,710	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,771,060	16,650
3) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงงาน จำนวน 3 หลัง	1 ธันวาคม พ.ศ. 2568	146,240	1 ธันวาคม พ.ศ. 2567	147,960	(1,720)

ผลกระทบต่อการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติฐานที่สำคัญ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
พ.ศ. 2568 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท

อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50

กรรมสิทธิ์ร้อยละ 9.50 และสิทธิการเช่าร้อยละ 10.50

(พ.ศ. 2567: กรรมสิทธิ์ร้อยละ 9.50 และสิทธิการเช่าร้อยละ 10.50) (156,359) (160,252)

อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.50

กรรมสิทธิ์ร้อยละ 8.50 และสิทธิการเช่าร้อยละ 9.50

(พ.ศ. 2567: กรรมสิทธิ์ร้อยละ 8.50 และสิทธิการเช่าร้อยละ 9.50) 164,901 169,145

อัตราผลตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5

พ.ศ. 2568: ร้อยละ 7.00 (พ.ศ. 2567: ร้อยละ 7.00)

(68,648) (67,981)

อัตราผลตอบแทนลดลงร้อยละ 0.5

พ.ศ. 2568: ร้อยละ 6.00 (พ.ศ. 2567: ร้อยละ 6.00)

80,096 79,313

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 กองทรัสต์ฯ ได้จดจำนองกรรมสิทธิ์ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิจำนวน 3,089 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 จำนวน 3,091 ล้านบาท) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

กองทรัสต์ฯ มีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอาคารโรงงาน อายุของสัญญา มีระยะเวลา 3 ปี และ 6 ปี โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

	พ.ศ. 2568 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท
ภายใน 1 ปี	340,828	350,036
มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	241,937	311,846
รวม	582,765	661,882

12 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พ.ศ. 2568 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท
เงินฝากประเภทออมทรัพย์	16,697	17,079
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน	233	63
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	16,930	17,142

เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

	พ.ศ. 2568 ร้อยละ	พ.ศ. 2567 ร้อยละ
อัตราดอกเบี้ย	0.45 - 0.65	0.55 - 0.70

13 ลูกหนี้รายได้อสังหาริมทรัพย์

ยอดคงเหลือของลูกหนี้รายได้อสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	พ.ศ. 2568 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท
ไม่เกิน 3 เดือน	2,819	2,397
มากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 6 เดือน	-	58
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	4,120	5,947
รวมลูกหนี้รายได้อสังหาริมทรัพย์	6,939	8,402

ทฤษฎีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

14 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

รายละเอียดของเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินของกองทรัสต์ฯ มีดังนี้

ลำดับที่	จำนวนคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (ล้านบาท)	จำนวนคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	การชำระคืนเงินต้น	กำหนดการ จ่ายชำระ ดอกเบี้ย
1	860	910	THOR บวกอัตรา ร้อยละคงที่ต่อไป	ชำระคืนทุก ๆ สิ้นปี	ชำระทุกเดือน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2568 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท
ยอดคงเหลือต้นปี	910,000	960,000
<u>กระแสเงินสด</u>		
เงินสดจ่ายคืนในระหว่างปี	(50,000)	(50,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	860,000	910,000

วงเงินกู้

กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2568 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	60,000	60,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 860 ล้านบาท ภายใต้บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาสินเชื่อ ครั้งที่ 1 โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทุก ๆ สิ้นปี และชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2572 และชำระดอกเบี้ยภายในวันทำการสุดท้ายของเดือนในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ THOR บวกอัตราคงที่ต่อไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- การจดจำนองกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 25 โรงงานซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ชลบุรี จังหวัดชลบุรี
- การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนจำนวน 25 โรงงาน ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี จังหวัดชลบุรี

ภายใต้บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาสินเชื่อ ครั้งที่ 1 กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (Interest Bearing Debt to Total Assets Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายและปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาสินเชื่อ เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ซึ่งพิจารณาว่าเป็นอัตราดอกเบี้ยตลาด และอยู่ในข้อมูลระดับที่ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

15 ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 หน่วยทรัสต์ที่จัดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 357,890,000 หน่วย มูลค่าตราไว้หน่วยละ 9.171 บาท

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีดังนี้

	พ.ศ. 2568		พ.ศ. 2567	
	จำนวนหน่วย พันหน่วย	จำนวนเงิน พันบาท	จำนวนหน่วย พันหน่วย	จำนวนเงิน พันบาท
หน่วยทรัสต์ที่จัดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	357,890	3,282,209	357,890	3,282,209
ยอดต้นปี	357,890	3,282,209	357,890	3,323,008
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	(40,799)
ยอดปลายปี	357,890	3,282,209	357,890	3,282,209

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การเปลี่ยนแปลงของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	พ.ศ. 2568 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท
กำไรจากการลงทุนสุทธิสะสม	2,661,771	2,370,630
กำไรสุทธิที่เกิดจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์สะสม	8,252	6,124
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนสะสม	(331,197)	(316,393)
หัก: การแบ่งปันผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สะสม	(2,055,660)	(1,860,287)
กำไรสะสมต้นรอบระยะเวลา	283,166	200,074
บวก: กำไรจากการลงทุนสุทธิ	301,370	291,141
กำไรสุทธิที่เกิดจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	3,370	2,128
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(18,346)	(14,804)
หัก: การแบ่งปันผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระหว่างรอบระยะเวลา (หมายเหตุ 16)	(207,571)	(195,373)
กำไรสะสมสิ้นปี	361,989	283,166

16 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ผลประโยชน์ตอบแทนที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติอนุมัติการจ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 มีรายละเอียดดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568	1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	0.100	35,788
14 พฤษภาคม พ.ศ. 2568	1 มกราคม พ.ศ. 2568 - 31 มีนาคม พ.ศ. 2568	0.160	57,258
8 สิงหาคม พ.ศ. 2568	1 เมษายน พ.ศ. 2568 - 30 มิถุนายน พ.ศ. 2568	0.160	57,263
13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2568 - 30 กันยายน พ.ศ. 2568	0.160	57,262
รวมเงินปันผลสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			207,571
14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567	1 ตุลาคม พ.ศ. 2566 - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566	0.066	23,621
10 พฤษภาคม พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2567 - 31 มีนาคม พ.ศ. 2567	0.160	57,261
9 สิงหาคม พ.ศ. 2567	1 เมษายน พ.ศ. 2567 - 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567	0.160	57,229
8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 - 30 กันยายน พ.ศ. 2567	0.160	57,262
รวมเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			195,373

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

17 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมการจัดการต้องไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี และผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะได้รับก็ต่อเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่าร้อยละ 3.00 ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้า โดยไม่รวมส่วนลดทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ได้มาจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินต้องไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

นายทะเบียนของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะได้รับก็ต่อเมื่อกองทรัสต์ฯ มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปี เฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7.00 ต่อปี (คำนวณทุก 3 ปี)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัมมิทโกทร

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

18 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจ
ในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรจากการดำเนินงาน
ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรจากการดำเนินงานในงบทางการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และ
สินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในข้อมูลทางการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

19 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ฯ	- รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	- รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจากกองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมพิเศษจากกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์	- รับฝากเงิน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์
ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ก) ค่าใช้จ่าย

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		นโยบายการกำหนดราคา
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	
	พันบาท	พันบาท	
บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	22,124	15,190	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 17
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน			
กลสิกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,092	14,007	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 17
บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	20,578	21,432	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 17
ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
ดอกเบี้ยรับ	159	203	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ข) ยอดคงเหลือ

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท
บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค้างจ่าย	2,606	2,541
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย	2,361	2,336
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	16,930	17,142
ดอกเบี้ยค้างรับ	7	10

20 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารมีจำนวนเงินรวม 311.18 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 8.58 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 จำนวน 307.93 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 8.68 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

21 การระดมทุน

กองทรัสต์ฯ มีการระดมทุนที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17

22 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบฐานะการเงิน

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.118 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 42.23 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายในวันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2569

23 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none">ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายเป็นรายปี ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน)ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน)ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	<p>ไม่เกิน 5.0%</p> <p>ไม่เกิน 8.0%</p> <p>0.5%</p> <p>0.75%</p>	<p>อัตราพื้นฐาน : ไม่เกิน 0.4% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี</p> <p>ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) : ไม่เกิน 25% ของส่วนที่เกินจากรายได้จากกองทรัสต์สุทธิ ในปีบัญชีล่าสุด หักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า ซึ่งจะได้รับเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่า 3.0% ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าโดยรวมนำมาคำนวณต้นทุนโดยรวมปีบัญชีก่อนหน้าจะตั้งมีจำนวนเงินเท่ากับ 12 เดือน</p>	<p>รายเดือน</p> <p>กรณีผลการดำเนินงานเป็นไปตามที่กำหนด</p>

¹ รายได้จากการลงทุนสุทธิหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของสังหาริมทรัพย์ที่รวมกับรายได้จากกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมในการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย และต้นทุนทางการเงิน

² แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะมีขั้นตอนดังต่อไปนี้ (1) เปรียบเทียบประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นต่อหน่วยในปีบัญชีก่อนหน้าและปีบัญชีล่าสุด โดยถ้ามีการเติบโตมากกว่า 3.0% ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจะไม่เกิน 25% x (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีล่าสุด - (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า x 1.03)) ตัวอย่างเช่น หากประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปีแรกเท่ากับ 0.80 บาทต่อหน่วย โดยมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (ตามงบการเงินฉบับตรวจสอบของกองทรัสต์) เท่ากับ 280.13 ล้านบาท ในขณะที่ไม่ได้มีประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากับ 0.85 บาทต่อหน่วย และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 300 ล้านบาท ในกรณีเช่นนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษเนื่องจากประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าตามเกณฑ์ที่จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ $(0.85 - 0.80) / 0.80 = 6.25\%$ โดยค่าธรรมเนียมพิเศษที่จะได้รับจะไม่เกิน $25\% \times (300 - (280.13 \times 1.03)) = 2.87$ ล้านบาท

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
	1.0%	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) : ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ได้มาจากอมตะ ชัมมิท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ของอมตะ ชัมมิท	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มา ซึ่งทรัพย์สิน
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน 	1.0%	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 	0.5%	ไม่เกิน 0.05% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน

ของกองทรัสต์เท่ากับ 280.13 ล้านบาท ในขณะที่เมื่อได้ไปนั้น ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากับ 0.85 บาทต่อหน่วยและมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 300 ล้านบาทในกรณีเช่นนี้ ผู้ถือการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษเนื่องจากประโยชน์ตอบแทนในปีผู้ ซึ่งสูงสุดมากกว่า 3.0% ของประโยชน์ตอบแทนในปีผู้ ซึ่งก่อนหน้าตามเกณฑ์ที่จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษจะได้นับจะไม่เกิน $25\% \times (300 - (280.13 \times 1.03)) = 2.87$ ล้านบาท

คำอธิบายนโยบายและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราพื้นฐาน : ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านดอลลาร์ ต่อปี	รายละเอียด
<ul style="list-style-type: none">ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าภาษีเงินได้)	3.0%		กรณีที่เกิดการดำเนินงานเป็นไปตามที่กำหนด
	1.0%	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) : ไม่เกิน 25% ของส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น 3 ปีในรอบปีบัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณา เมื่อกองทรัสต์มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 ต่อปี (คำนวณทุก 3 ปี)	

๓ ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริการจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม บำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เสื่อมสภาพลงอย่างเห็นได้ชัดของอาคารหลัก เช่น รั้ว, ลานจอดรถ, ทางเท้า, ถนน, ห้องยก, พื้นที่สีเขียว เป็นต้น รวมทั้ง ซ่อมแซม บำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สินในอาคารอื่นๆ ที่อยู่ภายใต้การดูแลของเจ้าของอาคารหลัก ภายใต้การควบคุมดูแลของเจ้าของอาคารหลัก และภายใต้การควบคุมดูแลของหน่วยงาน ทั้งนี้ การซ่อมแซม บำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สินจะต้องทำให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ไม่แตกต่างไปจากเดิม

⁴ กำไรขั้นต้นหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของสหวิมทรพย์ ซึ่งคำนวณจากรายได้หักต้นทุนค่าใช้สอยที่เกี่ยวข้องกับการบริหารหอสังหาริมทรัพย์

5 แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้บริหารของสหวิริยาฯ โดยมีขั้นตอนต่อไปนี้ (1) จำนวนอัตราการเติบโตเฉลี่ยของกำไรขั้นต้น โดยเปรียบเทียบปี 0 กับ ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 3 ถือเป็นกรอบบัญชีของภารกิจงาน ซึ่งถ้าเกินนั้น หมายถึง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ด้วยค่าธรรมเนียมผู้บริหารร้อยละ 7.0% ผู้บริหารต้องส่งกรณียกข้อ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารต้องส่งกรณียกข้อ (3) ปีในกรอบบัญชีของภารกิจงาน (ปีที่ 1-3) - (กำไรขั้นต้นในกรอบบัญชีก่อนหน้าของภารกิจงาน (ปีที่ 0) \times 1.07) ตัวอย่างเช่น หากปีที่ 3 กองทรัสต์มีกำไรขั้นต้น และอัตราการเติบโตดังนี้

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

อัตราดอกเบี้ย 3 ปีเท่ากับ 8.8% ((20.0% - 12.5%) + 19.0%) / 3) ซึ่งสูงกว่า 7.0% ดังนั้นผู้บริหารจึงควรที่จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ และค่าธรรมเนียมพิเศษจะได้รับเงิน 25% x (466.18 - 427.61) = 9.64 ล้านบาท

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	แผน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การก่อธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่าอื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> (1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็น หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและ การตรวจสอบภายใน (3) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน (4) ค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย (5) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุนหรือทรัพย์สิน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร เป็นต้น (6) ดอกเบี้ยค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการ เงินหรือบริษัทประกันภัย ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษา ในการจัดหาเงินกู้ยืม ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมจาก สถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้เดิม และ ค่าธรรมเนียม ในการดำเนินการด้านหลักประกันรวมถึงค่าจดจำนอง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง 	<p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>รายปี</p> <p>รายปี</p> <p>รายปี</p> <p>รายปี</p>

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(7) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ค่าจัดทำ และจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายละคน ตลอดจนค่าแปลและ จัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(8) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือ บอกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข้าราชการ ประกาศ และรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึง การลงประกาศหนังสือพิมพ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณีย์การ ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสาร การลงบัญชีของทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(11) ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไข เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจาก การปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของ คณะกรรมการ ก.ล.ด.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทางกฎหมายหรือการ ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการชำระหนี้ใดๆ หรือ ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อ รักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(13) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(14) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของ ทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์ หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(17) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีในระหว่างการบริหารบัญชีกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(18) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	1.0%	ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มา ซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	1.0%	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มา ซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าธรรมเนียมการจัดการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มา ซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสถาปัตยกรรมทรัสต์ ⁶ ส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) ⁶	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีมีการซ่อมแซมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์	2.0%	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มา ซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มา ซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน หรือได้มา ซึ่งทรัพย์สิน (1) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการ จัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และค่าให้จ่าย ในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มา ซึ่งทรัพย์สิน
(2) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	3.0%	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มา ซึ่งทรัพย์สิน

⁶ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสถาปัตยกรรมทรัสต์เป็นส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) หมายถึงการซ่อมแซมและบำรุงรักษาในส่วนอาคารหลักที่ใช้คิดค่าเช่าและส่วนควบของอาคารหลักได้แก่ งานระบบ ทรัพย์สินที่มีลักษณะติดตั้งติดอยู่กับอาคารหลัก

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การก่อธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(3) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอน สิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(4) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่ เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขาย หลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมี การขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือ ขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(5) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมิน ค่าทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(6) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมิน ระบุวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณ การงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือ บทวิจย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(7) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การก่อธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(8) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียม และจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปล และจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	



บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แอเนจเมนต์ จำกัด

2126 อาคารกรมพิเศษ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่

แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กทม. 10310

โทรศัพท์ : +662 792 0089

www.amatareit.com