

## ส่วนที่ 1

### สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่

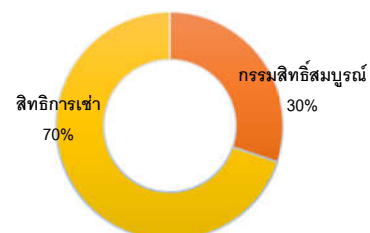
31 ธันวาคม 2568

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	AMATA SUMMIT GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ชื่อย่อหลักทรัพย์	AMATAR
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	16 มิถุนายน 2558
ชื่อทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อมตะ ซัมมิท รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร์วอเดอเรลล์เอสเคอเพอร์ส เอเปเอส จำกัด

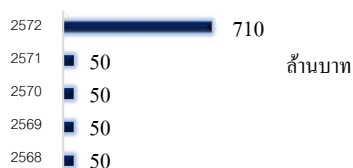
Market Cap	2,415.76 ล้านบาท	ทุนจดทะเบียน	3,282.21 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,644.20 ล้านบาท	จำนวนหน่วย	357,890,000
Par ต่อหน่วย	9.171 บาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	6.75 บาท/หน่วย
NAV ต่อหน่วย	10.1824 บาท	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	16 มิถุนายน 2558
Price/NAV	0.663 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	19 ปี 206 วัน
(เฉพาะส่วนสิทธิการเช่า)			

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (หน่วย: ล้านบาท)			
สินทรัพย์รวม	4,669.08	กำไรสะสม	361.99
หนี้สินรวม	1,024.89	สัดส่วนการกู้ยืมของสินทรัพย์รวม	18%
ส่วนทุน	3,644.20		

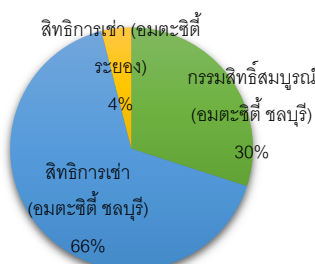
### สัดส่วนการลงทุน



### รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



### โครงสร้างรายได้

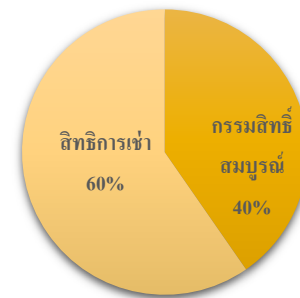


### ประเภททรัพย์สิน



ตามมูลค่าประเมิน

ทรัพย์สินที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ที่ดินพร้อมอาคาร 25 โรงงาน	1,787.71	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
สิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี 63 โรงงาน	2,642.99	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด



นักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลรายงานการประเมินได้ที่

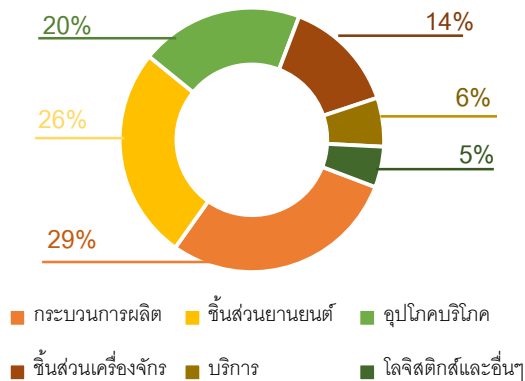
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่		จำนวนหน่วย	สัดส่วน (ร้อยละ)
1.	บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดีบีลท์ จำกัด	60,890,000	17.01
2.	AIA Company Limited -EQDP-D Fund 1	30,439,600	8.51
3.	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด	29,587,400	8.27
4.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,660,500	5.77
5.	บริษัท อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันชีวิต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

นโยบายการจ่ายปันผล

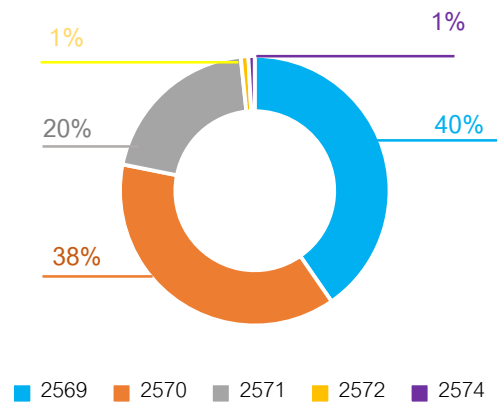
		2564	2565	2566	2567	2568	ตั้งแต่จัดตั้ง
คำนวณจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.4750	0.5080	0.5460	0.5800	0.5980	6.0453
	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-	-	-	-	0.3967
ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี	เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	0.1600	0.1550	0.1200	0.1140	-	0.8290
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90							

### รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

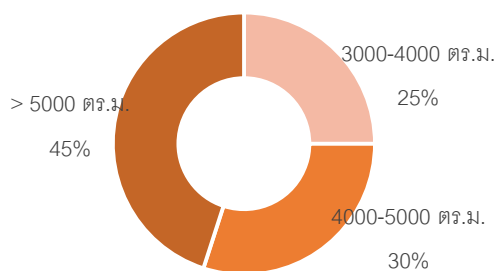
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ  
(คำนวณจากรายได้)



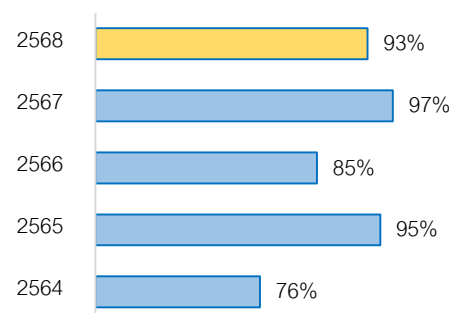
สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า 10 อันดับแรก

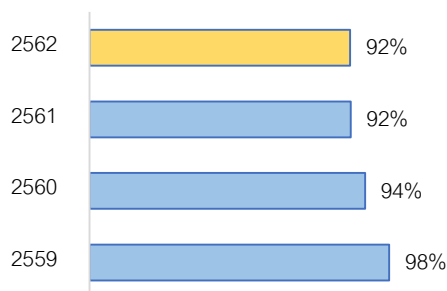


อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

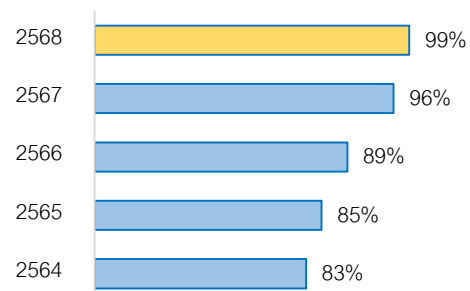


### ผลการดำเนินงาน

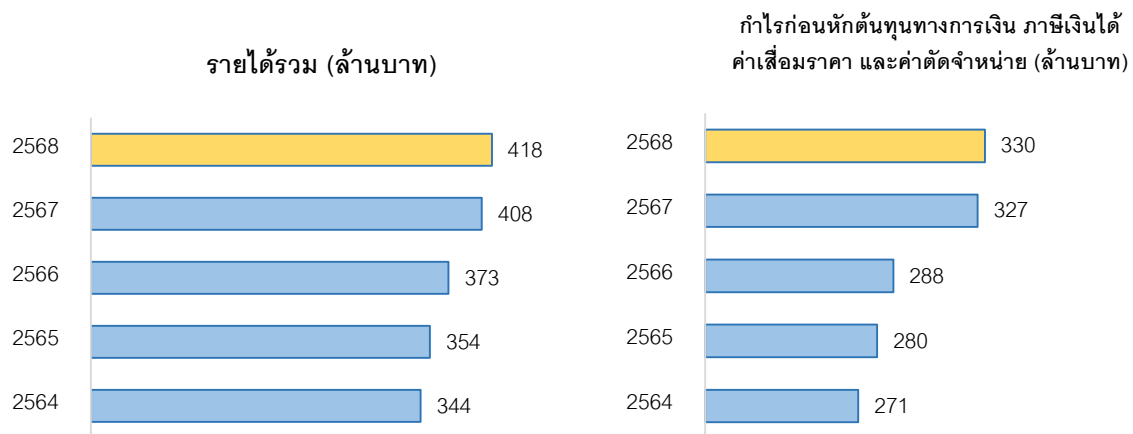
อัตราการเช่าเฉลี่ย  
(รวมประกันรายได้)



อัตราการเช่าเฉลี่ย  
(ไม่รวมประกันรายได้)



ผลการดำเนินงาน



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	2568	2567	2566
รายได้	418	408	373
รายได้อื่น	0.36	3.09	0.17
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและ ตัดจำหน่าย	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

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ 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 โดยมีปัจจัยหลักจากการมี ผู้เช่ารายใหม่เพิ่มในระหว่างปี 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 ซึ่งเกิดจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามวิธีการประเมินโดยพิจารณาจากรายได้

### 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 ซัมมิทโกรท
อัตราดอกเบี้ย	THOR + อัตราคงที่
การชำระเงินต้น	ทยอยชำระเป็นงวดๆ อย่างไม่เกินตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้คือวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2572
การชำระดอกเบี้ย	ชำระคืนภายในวันทำการสุดท้ายของเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อาคารโรงงาน ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าที่ดิน ในสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร 2. ให้ดำเนินการทำประกันภัย (All Risk Insurance) สลากหลังกรรมสิทธิ์ประกันภัยให้ธนาคาร เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม

### ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของ NAV อัตราขั้นต่ำ 8 ล้านบาทต่อปี	7.73%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ อัตราขั้นต่ำ 8 ล้านบาทต่อปี	4.92%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกิน 0.05% ต่อปีของเงินทุน จดทะเบียนของกองทรัสต์	0.49%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่เกิน 1% ของ NAV	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 3% ของมูลค่า หน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่ เกิน 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. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

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

## สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ (ต่อ)

### 2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

### 3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และอาจส่งผลถึงการดำเนินงานที่กองทรัสต์คาดการณ์ไว้ เช่น ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน ความเสี่ยงจากกำไรขั้นต้นที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น ความเสี่ยงอันเกิดจากความสามารถในการปล่อยเช่าและการชำระค่าเช่าของผู้เช่า เป็นต้น

### 4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

เป็นความเสี่ยงที่อาจจะกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม เป็นต้น

### 5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

เป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และอาจส่งผลถึงการดำเนินงานที่กองทรัสต์คาดการณ์ไว้ เช่น ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ



**ข้อมูลติดต่อ**

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ 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

## ส่วนที่ 2

### การดำเนินกิจการกองทรัสต์

## 1. 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	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ที่ตั้ง: 2126 อาคารกรมดิษฐ์ ชั้น 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์: 02 792 0089
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อมตะ ซัมมิท เรตส์ 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 ไพรัชขอเตอร์เฮาส์เคอเปอร์ส เอพีเอส จำกัด ที่ตั้ง: ชั้น 7,11,13-16 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์: 02 884 1000

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์กองทรัสต์

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

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

อนึ่ง บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ซัมมิท”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน 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 ซัมมิท และ/หรือนิติบุคคลที่ อมตะ ซัมมิท มีอำนาจควบคุมเป็นเจ้าของหรือได้ทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า ให้เช่าในประเทศไทย และปรากฏว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของปีใด โครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีลักษณะครบทุกลักษณะดังต่อไปนี้

- เป็นโครงการซึ่งพัฒนาแล้วเสร็จและมีผลการดำเนินการอยู่ในเกณฑ์ดี (อัตราการใช้ (Occupancy Rate) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 85))

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

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจพิจารณาใช้สิทธิเพื่อที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) กล่าวคือทรัพย์สินซึ่งอมาตย์ ชัมมิต และ/หรือนิติบุคคลที่ อมาตย์ ชัมมิต 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) ปรากฏในสรุปลัญญาตกลงกระทำการซึ่งอยู่ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 หัวข้อ ราคาที่จะลงทุน และสรุปลัญญาสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน

- (2) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและ/หรือคลังสินค้า หากบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (3) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆเพิ่มเติม บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (4) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง
- (5) กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินต่างประเทศ

## 2. การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้
  - (ก) พันธบัตรรัฐบาล
  - (ข) ตัวเงินค้ำ
  - (ค) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
  - (ง) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
  - (จ) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
  - (ฉ) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
  - (ช) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
    - 1. เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
    - 2. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้
    - 3. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
  - (ซ) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
  - (ณ) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

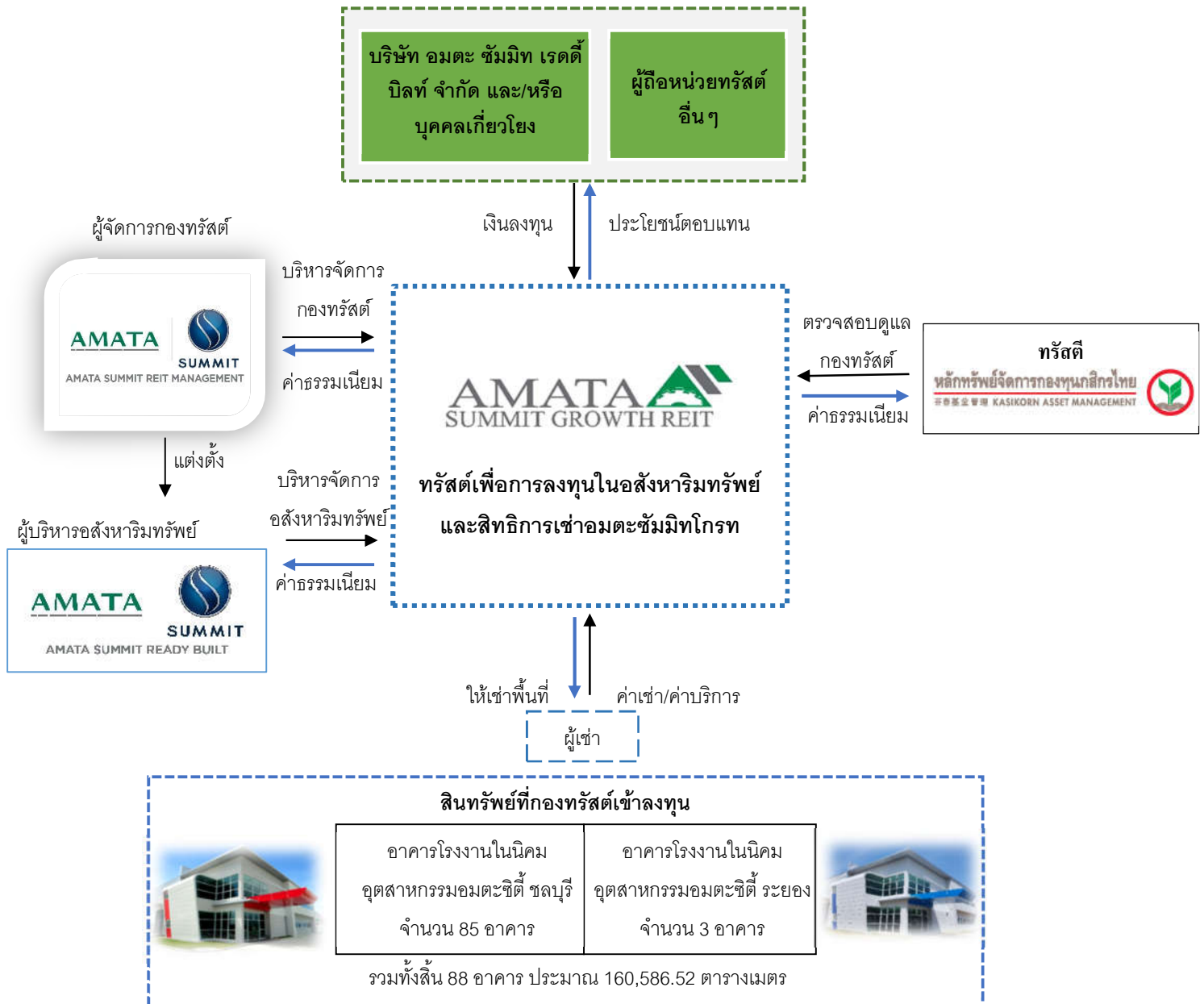
1. Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
  2. มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ 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) สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ
  - (2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกิน 1 หุ้น โดยอย่างน้อยข้อบังคับดังกล่าวจะกำหนดให้สิทธิของกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นประเภท Golden Share ของนิติบุคคลนั้นสามารถที่จะป้องกันไม่ให้นิติบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ทำกับกองทรัสต์ หรือไม่ให้นิติบุคคลนั้นดำเนินการทำให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำรุดบกพร่องหรือได้รับความเสียหาย

## 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปี 2568 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัสต์

## 2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

### แผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทรัสต์



กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์("REIT") เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นขอให้หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อ "AMATAR"



บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิท”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าดังกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ค่าเช่า โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ลงทุนหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถขอคำแนะนำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ผ่านช่องทางโทรศัพท์ : +66 2 792 0089 และ/หรือ อีเมล : [ir@amatareit.com](mailto:ir@amatareit.com)

## 2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์

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

1.รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 25 อาคาร	
ลักษณะการลงทุน	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารปั๊มน้ำมัน พร้อมระบบงาน มาตรฐานต่างๆ จำนวน 25 อาคาร
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ” ถนนเทพรัตน (ทางหลวง หมายเลข 34) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และ ตำบลหนองกะขะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี
เนื้อที่ดิน	61-2-85 ไร่ (24,685.00 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	48,408 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและ ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วยระบบ สาธารณูปโภคต่างๆ 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 อาคารปั๊มน้ำมัน พร้อมระบบงาน มาตรฐานต่างๆ จำนวน 60 อาคาร
ระยะเวลาลงทุน	ภาระการเช่าตามสัญญาเช่า มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ปัจจุบันสิทธิเช่าคงเหลือ 19 ปี 206 วัน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ” ถนนเทพรัตน (ทางหลวง หมายเลข 34) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และ ตำบลหนองกะขะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี
เนื้อที่ดิน	153-3-49 ไร่ (61,549.00 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	105,516.02 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและ ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภค ต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบ บำบัดน้ำเสีย 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

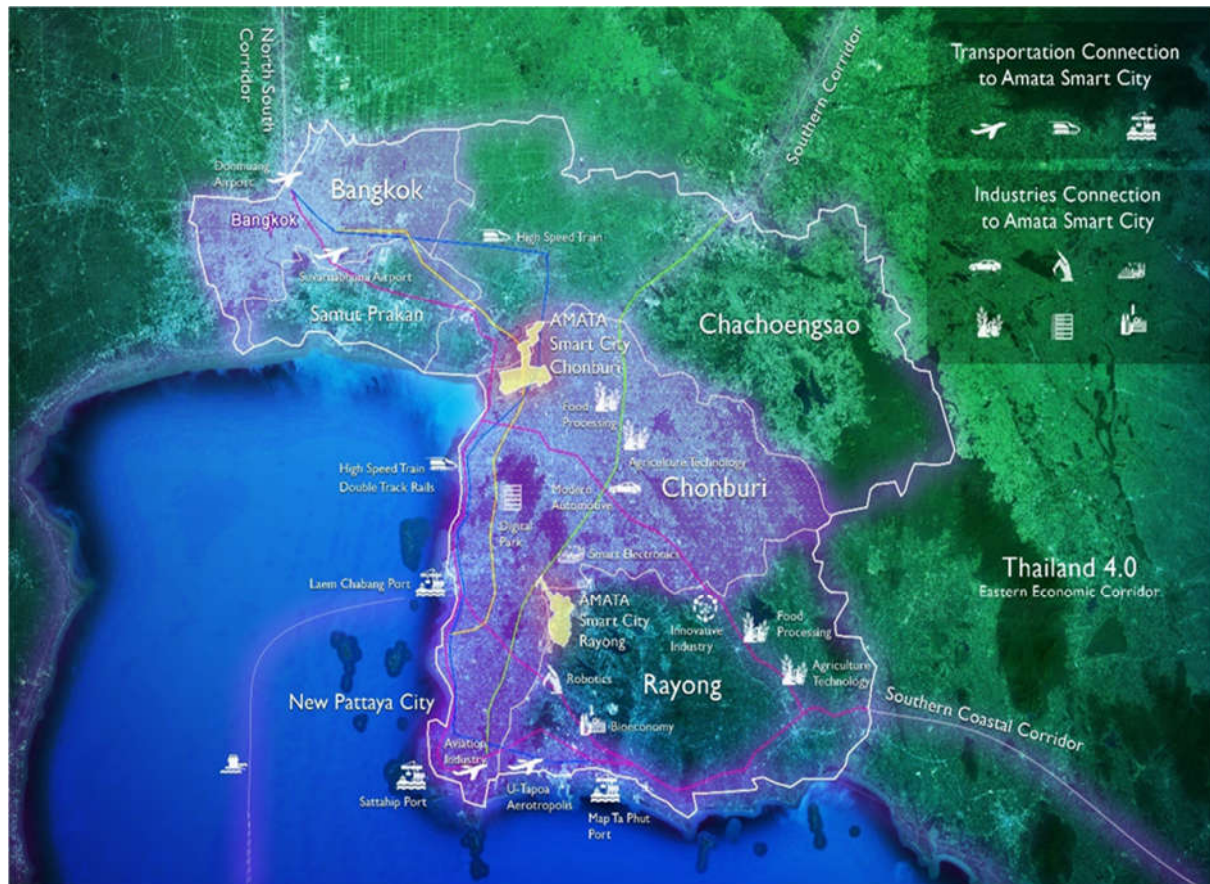
หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 3,644.20 ล้านบาท

**3.รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 3 อาคาร**

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

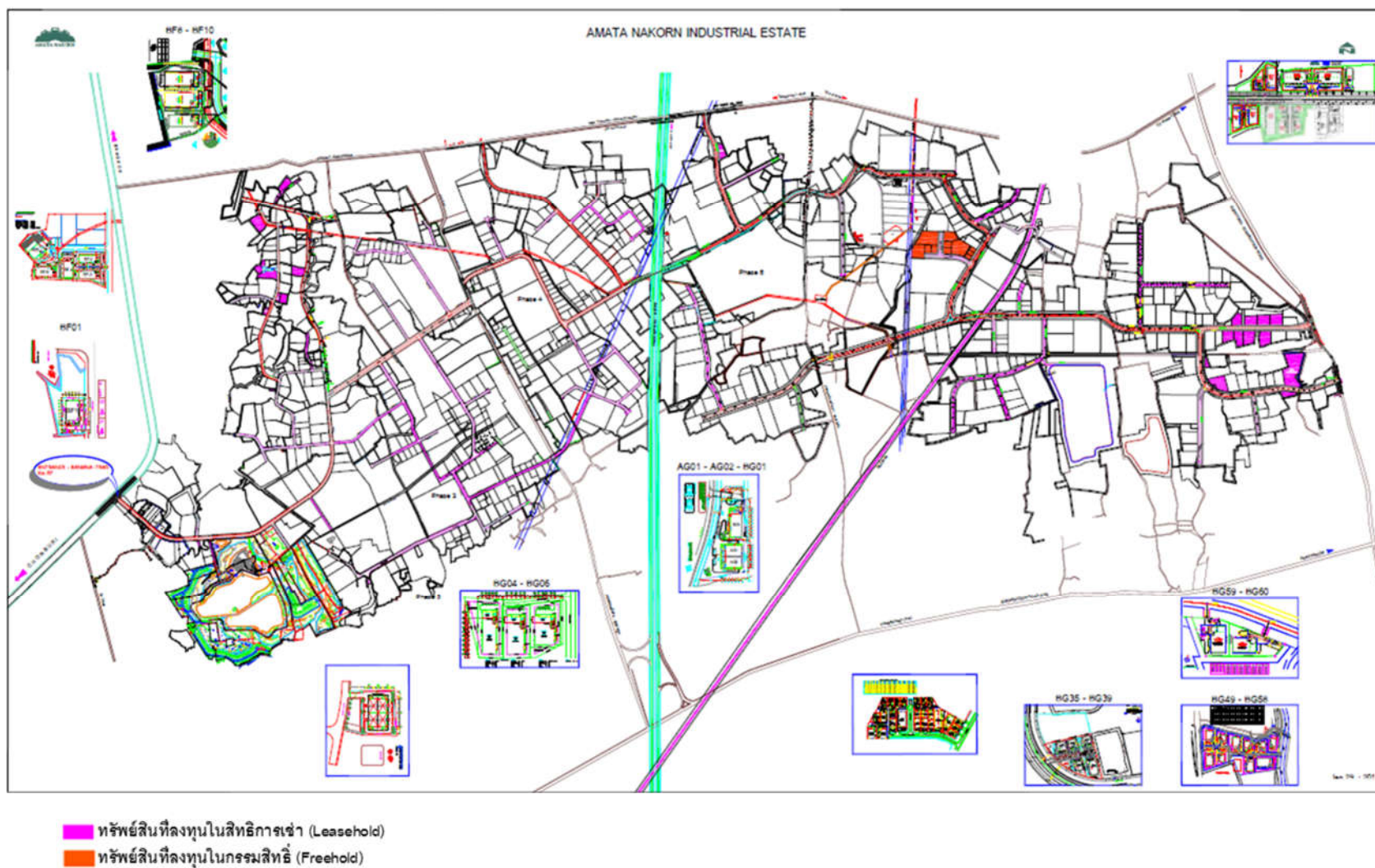
**หมายเหตุ** มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 3,644.20 ล้านบาท

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์

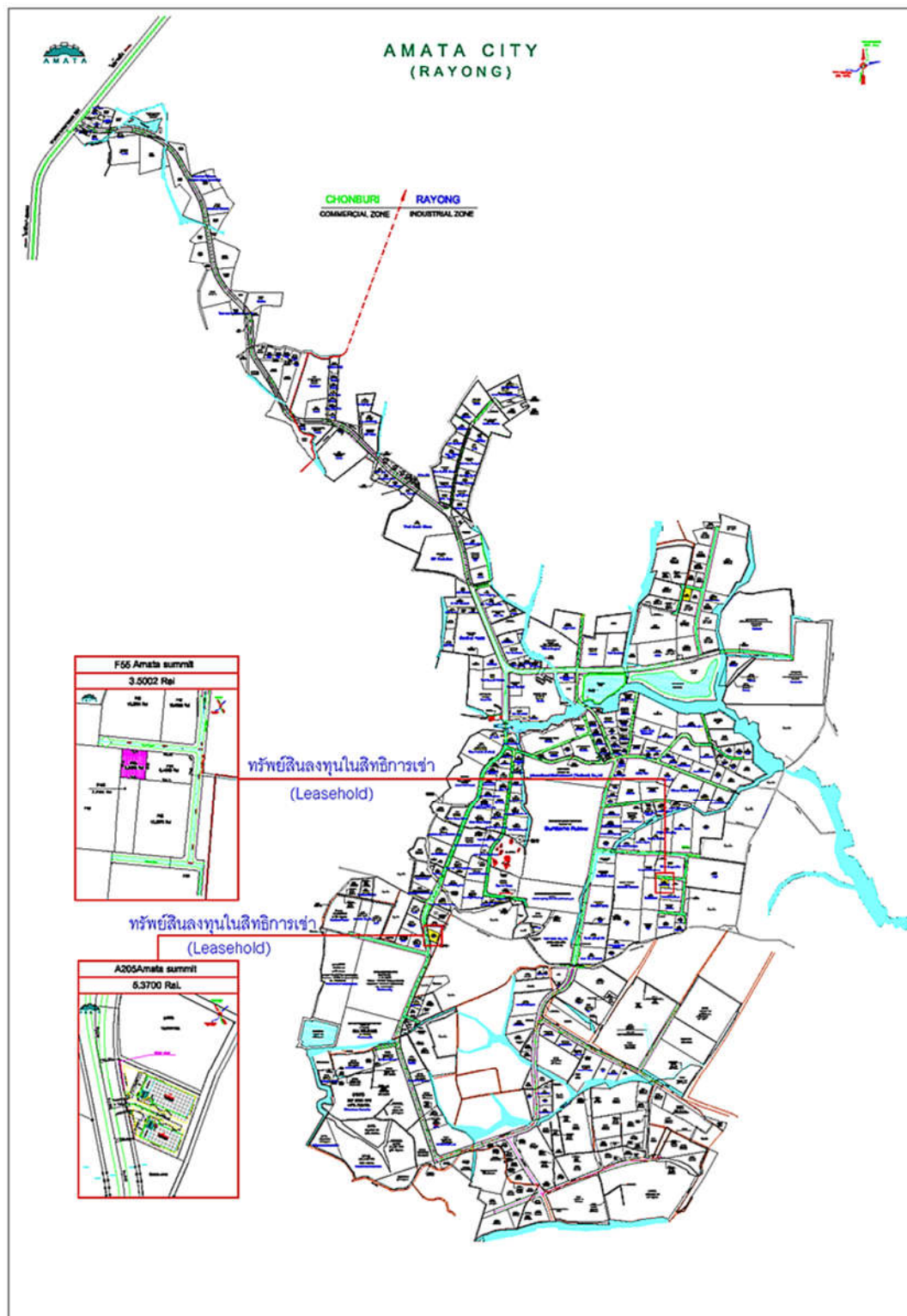




แผนที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (ภาพรวม)



แผนที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง (ภาพรวม)



รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจำนวน 88 อาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงา น	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิ์ที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	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	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG08	7	1,290.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	28288 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	03	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	18
3	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG09	7	1,290.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26788 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	04	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	18
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	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG11	7	5,200.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	17
							26726 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	0	0	34		



ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงา น	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
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	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG13	7	1,449.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	17
							26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05		
8	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG14	7	2,160.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	17
							26791 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	02		
9	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG15	7	1,620.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	17
							26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00		
10	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG16	7	2,160.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	17
							26791 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	02		

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงา น	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
11	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG17	7	1,620.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	17
							26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00		
12	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG18	7	1,025.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	17
13	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG19	7	1,025.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	17
14	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG20	7	1,025.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	17
15	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG21	7	4,650.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
							26793 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	02		
16	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG22	7	1,525.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงา น	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
17	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG23	7	2,005.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย 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 ชั้นเดียวมีชั้นลอย 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 ชั้นเดียวมีชั้นลอย 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 ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	16
							26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	3	47		
21	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG27	7	1,300.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
							26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	3	47		

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงา น	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
22	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG28	7	1,150.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
23	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG29	7	1,150.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
24	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG30	7	1,150.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
25	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG31	7	1,150.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ ถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold) ในนิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ชลบุรี					48,408.00			61	2	85		

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงา น	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
26	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	AF01	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	3	39	สิทธิการเช่า	20
							21498 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี					
27	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	AF02	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	20
							21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี					
28	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	AF03	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	91	สิทธิการเช่า	20
							21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี					
29	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	AF04	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	20
							21498 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี					

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงา น	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
30	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	AG01	6	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	2	71	สิทธิการเช่า	20
31	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	AG02	6	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	20
32	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF01	2	1,218.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย 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	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 4 อาคาร	22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	1	46	สิทธิการเช่า	19
34	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF03	2	1,280.52		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	19
35	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF04	2	1,515.14		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	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26250 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	3	29	สิทธิการเช่า	19

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงา น	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
38	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF07	2	1,288.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย 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	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร	26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	2	24	สิทธิการเช่า	18
40	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF09	2	2,430.00		26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	18
41	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF10	2	2,430.00		26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	18
42	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG01	6	1,203.60	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	ตั้งอยู่บนโฉนดเดียวกับ โรงงาน AG 01 และ AG 02			สิทธิการเช่า	20
43	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG02	2	1,777.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 2 อาคาร	24991 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	2	48	สิทธิการเช่า	19
44	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG03	2	1,215.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย 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		

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงา น	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
45	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG04	2	1,223.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร	25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	96	สิทธิการเช่า	18
46	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG05	2	1,416.00		25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	18
47	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG06	2	1,553.70		25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	18
48	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG32	2	1,041.50	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร	32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	3	73	สิทธิการเช่า	14
49	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG33	2	1,266.50		32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	14
50	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG34	2	1,562.50		32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	14



ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เช่า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
51	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG35	9	1,570.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	11	1	95	สิทธิการเช่า	14
52	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG36	9	1,329.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	14
53	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG37	9	1,329.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	14
54	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG38	9	1,312.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	14
55	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG39	9	2,170.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	14

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงา น	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
56	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG49	9	2,672.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	27	2	35	สิทธิการเช่า	13
57	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG50	9	1,867.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
58	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG51	9	1,313.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
59	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG52	9	2,167.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
60	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG53	9	1,438.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
61	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG54	9	1,188.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
62	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG55	9	1,313.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงา น	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
63	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG56	9	1,807.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
64	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG57	9	1,188.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
65	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG58	9	1,717.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
66	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG59	9	1,438.00	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้น ลอย จำนวน 1 อาคาร	34030 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	0	33	สิทธิการเช่า	12
67	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG60	9	1,313.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34030 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
68	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG61	8	2,767.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40196 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	27	สิทธิการเช่า	12
69	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG62	8	2,872.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40196 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่ดินกองทรัสต์เช่า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
70	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG66	8	1,437.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40168 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	07	สิทธิการเช่า	12
71	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG67	8	3,222.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40168 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
72	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG68	8	5,032.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40178 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	62	สิทธิการเช่า	12
73	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG69	8	5,032.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย 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	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย 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	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40197 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า	11
							40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55		

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงา น	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
76	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG65	8	2,017.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40197 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า	11
							40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55		
77	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG70	8	2,312.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40180 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	17	สิทธิการเช่า	11
78	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG71	8	1,437.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40180 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	11
79	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG72	8	1,812.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40180 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	11
80	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG73	8	1,312.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55	สิทธิการเช่า	11
81	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG74	8	1,312.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	11

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงา น	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
82	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG75	9	1,032.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	28262 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	0	65	สิทธิการเช่า	11
83	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG76	8	3,572.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40193 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	2	75	สิทธิการเช่า	11
84	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG77	8	1,187.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40193 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	11
85	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG78	8	1,687.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40193 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	11
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนใน สิทธิการเช่า (Leasehold) ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี					105,516.02			153	3	49		

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงา น	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิที่กองทรัสต์เช่า ลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุ อาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
86	อมตะซิตี้ ระยอง	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	G1	-	1,563.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร	26820 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	5	1	48	สิทธิการเช่า	13
87	อมตะซิตี้ ระยอง	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	G2	-	2,617;00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร	26820 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง				สิทธิการเช่า	12
88	อมตะซิตี้ ระยอง	เขตประกอบการ เสรี	F1	-	2,482.50	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร	18344 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	3	2	0.1	สิทธิการเช่า	15
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold) ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง					6,662.50			8	3	48.1		
รวมทั้งหมด					160,586.52			224	1	82.1		

### ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ผู้ประเมินอิสระ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้เข้าดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 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 (บางส่วนของเฟส 7) / กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 12 ฉบับ (แปลง BG07 ถึง BG31) เนื้อที่รวม 61 ไร่ 2 งาน 85.0 ตารางวา (24,685.00 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน และอาคารปั๊มน้ำมัน 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
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย บาท/ตารางเมตร	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณา 230 บาท/ ตารางเมตร	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณา 230 บาท/ ตารางเมตร
อัตราค่าเช่าเดบิต	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 <sup>1</sup>	ร้อยละ 4 ของรายได้รวม <sup>1</sup>
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.00 <sup>2</sup>	ร้อยละ 9.00 <sup>2</sup>

หมายเหตุ:

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

<sup>2</sup>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

สมมติฐาน	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
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยบาท/ตารางเมตร	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 225-230 บาท/ตารางเมตร	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 225-230 บาท/ตารางเมตร
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 2.5 ทุก 1 ปี	ร้อยละ 2.5 ทุก 1 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 4 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 4 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	ร้อยละ 4 ของรายได้รวม <sup>3</sup>	ร้อยละ 4 ของรายได้รวม <sup>3</sup>
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.0 <sup>4</sup>	ร้อยละ 10.0 <sup>4</sup>

หมายเหตุ:

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

<sup>4</sup> อัตราคิดลดพิจารณาจาก

ปี 2568 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณร้อยละ 1.54, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 7-8

ปี 2567 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณร้อยละ 2.50, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 6.50

## (2) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง

ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานและอาคารปั๊มน้ำมันให้เช่าจำนวน 3 อาคาร (แปลง G1(A205), G2(A205), F1(F55)) มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 6,662.50 ตารางเมตรพร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ 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

สมมติฐาน	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
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยกิโลบาท/ตารางเมตร	เริ่มต้น 210 บาท/ตร.ม.	เริ่มต้น 210 บาท/ตร.ม.
อัตราการเติบโต	ร้อยละ 2.5 ทุก 1 ปี	ร้อยละ 2.5 ทุก 1 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 4 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกินร้อยละ 4 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	ร้อยละ 4 ของรายได้รวม <sup>5</sup>	ร้อยละ 4 ของรายได้รวม <sup>5</sup>
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.0 <sup>6</sup>	ร้อยละ 10.0 <sup>6</sup>

หมายเหตุ :

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

<sup>6</sup> อัตราคิดลดพิจารณาจาก

ปี 2568 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณร้อยละ 1.54, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 7-8

ปี 2567 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณร้อยละ 2.50, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 6.50

## 2.4.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

## 2.4.4 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

## 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 2.5.1. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

วัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างอัตรากำไรผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

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

เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางจ้าง อมตะ ชัมมิท ซึ่งเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอย่างดี ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้สนใจจะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เจรจาในข้อสัญญากับผู้สนใจเช่าพื้นที่ อีกทั้งทำการตลาด ส่งเสริมการขายต่างๆ

#### ลักษณะของสัญญา

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่/โรงงานโดยตรง สัญญาดังกล่าวส่วนใหญ่จะมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย โดยอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ปรากฏดังตารางด้านล่างดังนี้

#### อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

(หน่วย: ร้อยละ)

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ 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

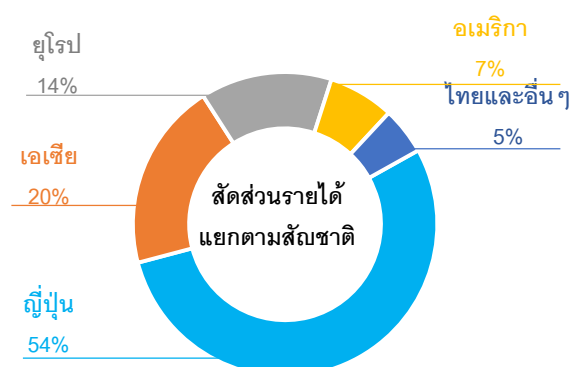
จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะยาวให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำที่ดินและอาคารโรงงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ขนส่ง ธุรกิจผลิตอะไหล่รถยนต์ ชิ้นส่วนเครื่องจักรกลสำหรับเครื่องจักร เครื่องอุปโภคบริโภค ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ต่างๆ เป็นต้น ในการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ โดยในปี 2568 กองทรัสต์มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 99

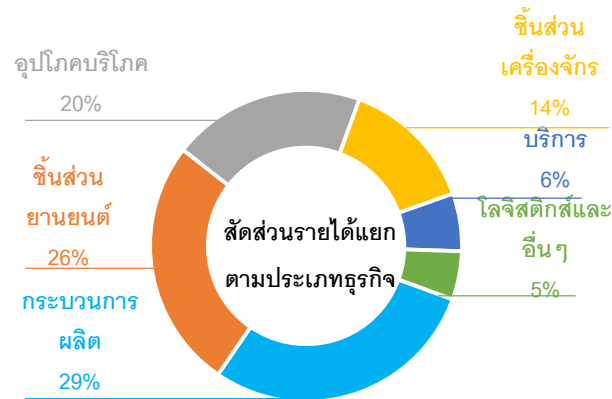
### รายละเอียดของผู้เช่า

ลักษณะของผู้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรีและนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาจัดตั้งฐานการผลิตและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย โดยมีความหลากหลายของสัญชาติและอุตสาหกรรม ณ ปี 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 การฉีดขึ้นรูปพลาสติก เป็นต้น อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอะไหล่ยานยนต์ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนเครื่องจักร อุตสาหกรรมกลุ่มเครื่องอุปโภคบริโภค อุตสาหกรรมทางการบริการ โลจิสติกส์ ทั้งนี้ รายละเอียดข้อมูลของผู้เช่าทรัพย์สินสำหรับรอบบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568 แยกตามสัญชาติและประเภทอุตสาหกรรมได้ดังนี้





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

ผู้เช่ารายใหญ่จำนวน 10 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

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

## 2.5.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้าง อมตะ ชัมมิท ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัมมิทโกท 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 โดยเป็นอาคารโรงงานให้เช่า ทั้งที่ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จำนวนทั้งสิ้น 66 อาคาร และโครงการอมตะซิตี้พลาซ่า ตั้งอยู่ในนิคมอมตะซิตี้ ระยอง เป็นโครงการทางด้านพาณิชยกรรม ปลอยเช่าพื้นที่ให้กับร้านค้า

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

อสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ตารางแสดงพื้นที่อาคารภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน

โอตะ เทคโนโลยี ปาร์ค	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
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>66</b>	<b>ยูนิต</b>		<b>172,363.37</b>	<b>ตารางเมตร</b>

#### ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน (กองทรัสต์)

อมตะ ซิตี้ ชลบุรี (ถือกรรมสิทธิ)	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
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>88</b>	<b>ยูนิต</b>		<b>160,586.52</b>	<b>ตารางเมตร</b>

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

ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

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

กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

เนื่องจาก อมตะ ชัมมิต เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
  - (1.1) ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - (1.2) ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - (1.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - (1.4) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- (2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
  - (2.1) ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการ
  - (2.2) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (2.3) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่

น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (2.4) ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้น

(3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (3.1) การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- (3.2) กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารโรงงานทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอทรัพย์สินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมกับทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ทั้งที่ยังว่างอยู่หรือกำลังจะว่างให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนด ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่าจะสามารถควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

### 2.5.3 การรับประกันรายได้

ทรัสต์นี้ไม่มีการรับประกันรายได้

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

### 2.6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

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

(1) มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1.1) ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์



- (1.2) ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

## (2) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (2.1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม
- (2.2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

## 2.6.2 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) โดยมีเงื่อนไขการชำระเงินต้นและดอกเบี้ย การคิดดอกเบี้ย การค้ำประกันและเงื่อนไขทางการเงินเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม
- วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 กองทรัสต์ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) รวมเป็นจำนวนวงเงิน 1,260 ล้านบาท กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยแบ่งเป็นวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,200 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวน 60 ล้านบาท โดยสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่มีเงื่อนไขการชำระเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 โดยมีรายละเอียดของสัญญาเงินกู้ดังนี้คือ
- ในปี 2565 และ 2566 กองทรัสต์ได้ทำการชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน จำนวนเงิน 100 ล้านบาท และ 140 ล้านบาท ตามลำดับ ให้แก่เจ้าหนี้เงินกู้ยืม ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยไม่มีการถอนหลักประกันเงินกู้ยืม
- 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	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
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 อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้คือวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2572
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จานองที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อาคารโรงงาน ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าที่ดิน ในสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร 2. ให้ดำเนินการทำประกันภัย (All Risk Insurance) สลักหลังกรรมกรรมประกันภัยให้ธนาคาร เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม
ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)	1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้

ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ก่อบุริมสิทธิหรือภาระผูกพันใดๆเหนือสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในส่วนที่ไม่ได้เป็นหลักประกันของธนาคาร ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร ยกเว้น <ul style="list-style-type: none"> <li>- ก่อภาระผูกพันทางการเงินเพื่อเป็นการประกันหนี้ที่เข้าเงื่อนไขยินยอมตามสัญญาเงินกู้</li> <li>- ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุไม่เกินกว่า 3 ปี 6 เดือน ทั้งนี้ต้องเป็นสัญญาเช่าที่ทำในทางการค้าปกติ</li> <li>- ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยได้รับการยินยอมจากธนาคาร</li> </ul> </li> <li>2. ผู้กู้จะไม่ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ในฐานะผู้ให้เช่าโดยมีระยะเวลาตามสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร</li> <li>3. ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาเช่าที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้าที่ได้รับค่าเช่าล่วงหน้ามากกว่า 1 ปี เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร</li> <li>4. ผู้กู้จะต้องไม่ทำการใดๆ ที่จะส่งผลให้เกิดการด้อยค่า เสื่อมราคา เกิดความเสียหาย หรือก่อผลกระทบอย่างหนึ่งอย่างใดต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร ยกเว้นความเสียหายหรือเสื่อมค่าอันเกิดจากการใช้สอยทรัพย์สินนั้นตามปกติ</li> </ol>
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	ร้อยละ 1 ของเงินกู้ที่ชำระคืนก่อนครบกำหนด

- วันที่ 30 ธันวาคม 2568 และวันที่ 30 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้ดำเนินการชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวน 50 ล้านบาทต่อครั้ง ให้แก่ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าหนี้เงินกู้ยืม โดยการชำระคืนดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาสินเชื่อ

### สถานะการกู้ยืมเงินระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ยอดเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561-2568 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2568	2567	2566	2565	2564	2563	2562	2561
ธนาคารกสิกรไทย 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

### 2.6.3 การกันสำรองเพื่อการชำระหนี้

กองทรัสต์มีนโยบายกันสำรองเงินเพื่อรองรับการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ โดยกำหนดแผนการกันสำรองเป็นรายปีอย่างต่อเนื่องจนถึงงวดการชำระหนี้สุดท้าย สำหรับวงเงินกู้จำนวน 960 ล้านบาท ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

#### 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 แม้ว่าจะยังมีแรงกดดันจากความไม่แน่นอนด้านนโยบายการค้าระหว่างประเทศ รวมถึงได้คาดการณ์ว่าสถานการณ์จะยังคงมีความสำคัญสูงสุด เนื่องจากคนหนุ่มสาวจำนวน 1.2 พันล้านคนในตลาดเกิดใหม่จะก้าวเข้าสู่วัยทำงานในช่วงทศวรรษหน้า

อย่างไรก็ดี แม้เศรษฐกิจโลกมีความยืดหยุ่นอย่างมาก แต่ยังคงมีความเสี่ยงที่จะเผชิญภาวะชะงัก จากสถานการณ์ตึงเครียดและความไม่แน่นอนของนโยบายการค้าและมาตรการภาษีศุลกากรของสหรัฐอเมริกา อนึ่ง การคาดการณ์ที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าจะไม่มีการปรับขึ้นภาษีนำเข้าเพิ่มเติมจากระดับที่บังคับใช้อยู่ และจะไม่มีมาตรการตอบโต้ทางการค้าจากประเทศคู่ค้า และไม่สะท้อนเหตุการณ์ทางภูมิรัฐศาสตร์และความเคลื่อนไหวล่าสุดด้านนโยบายการค้าของสหรัฐฯ รวมถึงกรณีที่มีการชู้ว่า จะเรียกเก็บภาษีนำเข้าเพิ่มเติมจากหลายประเทศในยุโรป รวมถึงชี้ให้เห็นถึงความเสี่ยงอื่น ๆ อาทิ ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับผลตอบแทนจากการลงทุนด้าน AI ซึ่งหากไม่เป็นไปตามคาด อาจทำให้การลงทุนชะลอตัวและส่งผลกระทบต่อตลาดการเงิน ปรับฐานอย่างรวดเร็ว ตลอดจนความเสี่ยงจากระดับหนี้สาธารณะและการขาดดุลงบประมาณที่สูงในหลายประเทศ ซึ่งอาจกดดันอัตราดอกเบี้ยระยะยาว และส่งผลกระทบต่อภาวะทางการเงินโดยรวม IMF จึงสนับสนุนให้ประเทศต่าง ๆ รักษากฎเกณฑ์การค้าที่มีเสถียรภาพและคาดการณ์ได้ เพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นต่อระบบเศรษฐกิจโลกในระยะยาว

ทางฝ่ายวิจัยกรุงศรี ได้ประเมินว่า เศรษฐกิจอาเซียนในปี 2569 คาดว่าจะเติบโตในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน โดยได้รับแรงหนุนจากอุปสงค์ภายในประเทศที่ยังขยายตัว จากมาตรการกระตุ้นทางการคลังและการผ่อนคลายนโยบายการเงินในช่วงก่อนหน้า รวมถึงการท่องเที่ยวที่เติบโตต่อเนื่อง นอกจากนี้ คาดว่าการส่งออกจะได้รับอานิสงส์จากวัฏจักรเทคโนโลยีขาขึ้นของโลก แม้อาจจะชะลอตัวบ้างหลังการเร่งส่งออกในปีก่อนหน้า จากความไม่แน่นอนของมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ นอกจากนี้ อาเซียนยังเผชิญความท้าทายจากความไม่แน่นอนด้านนโยบายการค้าการลงทุนทั่วโลก ผสมกับความท้าทายจากปัจจัยเฉพาะในประเทศ โดยเฉพาะความกังวลด้านความน่าเชื่อถือของภาครัฐในอินโดนีเซีย และการปราบปรามการทุจริตในฟิลิปปินส์ที่อาจกดดันการลงทุนภาครัฐและความเชื่อมั่นภาคเอกชนต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศยังคงเป็นตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจอาเซียนในระยะปานกลาง แม้ความได้เปรียบด้านต้นทุนของภูมิภาคนี้จะลดถอยลงจากมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ และความเสี่ยงจากการกำหนดกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับสัดส่วนการใช้ปัจจัยการผลิตภายในประเทศ (Transshipment Tariffs) แต่จุดแข็งเฉพาะตัวและนโยบายเร่งพัฒนาปัจจัยเชิงคุณภาพของแต่ละประเทศ รวมถึงอานิสงส์จากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจภายในภูมิภาค (Regionalization) ภายใต้กระแสการกระจายห่วงโซ่อุปทานจากจีน สะท้อนว่าอาเซียนยังคงมีศักยภาพในการดึงดูดการลงทุนท่ามกลางความไม่แน่นอนและความเสี่ยงในระยะข้างหน้า

## 2. ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2568 และแนวโน้มปี 2569

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

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

แม้ภาคการส่งออกที่เคยเป็นปัจจัยขับเคลื่อนหลักของเศรษฐกิจไทยในปีก่อนหน้า จะมีทิศทางชะลอความร้อนแรงลง แต่ยังคงสามารถประคองตัวได้โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐ จะขยายตัวเล็กน้อยที่ร้อยละ 1.0-2.0 ตามทิศทางปริมาณการค้าโลกและเผชิญการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมถึงผลของฐานที่สูงในปี 2568 และผลกระทบของมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ เต็มปี แม้มีแรงหนุนจากวัฏจักรขาขึ้นของสินค้ากลุ่มอิเล็กทรอนิกส์อยู่บ้าง และความต้องการสินค้าในกลุ่มเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (AI) ที่คาดว่าจะช่วยบรรเทาผลกระทบได้บางส่วน ด้านมูลค่าการนำเข้าสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐมีแนวโน้มชะลอลงในทิศทางเดียวกับการส่งออกโดยคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.9

อย่างไรก็ตาม แรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจจะเปลี่ยนผ่านไปสู่อุปสงค์ภายในประเทศและภาคบริการอย่างชัดเจน แม้ภาคการท่องเที่ยวและการบริการมีแนวโน้มฟื้นตัว โดยคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทยเพิ่มขึ้นจากปี 2568 แต่การแข่งขันด้านท่องเที่ยวจากประเทศในภูมิภาคและกรณีความขัดแย้งระหว่างไทย-กัมพูชาที่ยังยืดเยื้อยังคงเป็นแรงกดดัน ทั้งนี้ แรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจหลักยังคงมาจากการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนซึ่งขยายตัวที่ร้อยละ 2.1-2.5 และร้อยละ 1.9-3.2 ตามลำดับ จากการไหลเข้าของเงินลงทุนต่างชาติในอุตสาหกรรมศูนย์ข้อมูล (data center) ตามการขยายตัวของเศรษฐกิจดิจิทัลและเทคโนโลยี AI รวมถึงโครงการ Fast Pass ของภาครัฐที่มุ่งอำนวยความสะดวกและเร่งรัดกระบวนการลงทุน นอกจากนี้ กระแสการย้ายฐานการผลิตจากจีนมาสู่เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ยังคงเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ซึ่งไทยมีโอกาสได้รับอานิสงส์จากโครงสร้างพื้นฐานและซัพพลายเชนที่แข็งแกร่ง อนึ่ง แรงส่งอาจมีทิศทางอ่อนลงตามอุปสงค์ในประเทศที่ซบเซา การสิ้นสุดมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและภาวะสินเชื่อบริโภค ระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังคงสูงกว่าร้อยละ 80 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และผลบวกจากการลงทุนต่อเศรษฐกิจอาจไม่มาก เนื่องจากสัดส่วนการนำเข้าวัตถุดิบและชิ้นส่วนจากจีนของไทยสูงขึ้นมากทำให้เพิ่มความเสี่ยงต่อประเด็น Transshipment tariff กับสหรัฐฯ ขณะเดียวกัน ธุรกิจไทยยังเผชิญความสามารถทำกำไรที่ลดลงต่อเนื่องและมีสัดส่วนหนี้ที่สูงขึ้น ซึ่งเป็นข้อจำกัดสำคัญต่อการลงทุนในภาพรวม นอกจากนี้ ความไม่แน่นอนทางการเมืองจะกระทบกับการเบิกจ่ายงบประมาณ ส่งผลให้การลงทุนภาครัฐคาดว่าจะหดตัวที่ร้อยละ 1.7 ด้านการบริโภคภาครัฐ ขยายตัวร้อยละ 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 ขณะที่ราคาลงงานโลกปรับลดลง 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) รวมถึงภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งซบเซาต่อเนื่อง ขณะที่ภาคบริการ เช่น ท่องเที่ยวและค้าปลีก ยังเติบโตได้ท่ามกลางความเสี่ยงที่ต้องรับมือ อย่างไรก็ตาม หากธุรกิจสามารถปรับตัวได้ ก็ยังมีโอกาสเติบโตและอาศัยประโยชน์จากเมกะเทรนด์ได้ ทั้งนี้ ต้องอาศัยการสนับสนุนจากภาครัฐ ผ่านมาตรการเชิงรุกระยะสั้น เช่น การกระตุ้นอุปสงค์สร้างความเชื่อมั่นและเสริมสภาพคล่อง รวมถึงมาตรการระยะยาวในการจัดอุปสรรค ปรับโครงสร้าง และเสริมความแข็งแกร่งให้อุตสาหกรรมเดิม พร้อมผลักดันอุตสาหกรรมศักยภาพให้เติบโตอย่างยั่งยืน

### 3. สถานการณ์ธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

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

สำหรับภาคอุตสาหกรรม ถือเป็นกลุ่มที่ทำผลงานได้อย่างโดดเด่นที่สุดในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา โดยได้รับแรงหนุนจากความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม (SILP) ที่มีเข้ามาอย่างต่อเนื่องและยังคงได้รับอานิสงส์อย่างมหาศาลจากนโยบายเชิงรุกของภาครัฐในการดึงดูดเม็ดเงินลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) โดยเฉพาะการลงทุนจากต่างชาติในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย (S-Curve) ส่งผลให้ยอดขายที่ดินเติบโตอย่างแข็งแกร่ง รวมถึงได้มีการยกระดับสิทธิประโยชน์จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่มุ่งเน้นกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ (New S-Curve) เช่น ยานยนต์ไฟฟ้า (EV) ครัววงจร, อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ต้นน้ำ และอุตสาหกรรมดิจิทัล ทั้งนี้ ความต้องการส่วนใหญ่ในระยะหลังจากกลุ่มธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ จุดไฟกัสของผู้ประกอบการจึงเปลี่ยนจากการจัดหาที่ดินไปเป็นการบริหารจัดการระบบไฟฟ้าและแหล่งน้ำให้เพียงพอต่อความต้องการแทน

สำหรับตลาดคลังสินค้าของไทยในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา มีการเติบโตต่อเนื่อง พื้นที่รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 อยู่ที่ราว 6.5 ล้านตารางเมตร พื้นที่ใช้งานเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เป็น 5.58 ล้านตารางเมตร ขณะที่อัตราการเช่าลดลงร้อยละ 0.7 ค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 161.5 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และยังคงเติบโตร้อยละ 0.9 สะท้อนถึงความแข็งแกร่งของตลาด ซึ่งการลงทุนคลังสินค้า



จะยังคงกระจุกตัวในทำเลหลัก 3 อันดับ ได้แก่ ถ.บางนา-ตราด, โซนไทรน้อย จ.นนทบุรี จ.พระนครศรีอยุธยา จ.ปทุมธานี และพื้นที่ EEC (ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา)

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

ซึ่งปีการคาดการณ์ว่า ปี 2569 จะเป็นอีกหนึ่งปีที่ตลาดที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมมีความตื่นตัวอย่างมีนัยสำคัญ โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากความต้องการที่อยู่ในระดับสูง ประกอบกับนโยบายการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องจากภาครัฐ

สำหรับความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 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) นโยบายส่งเสริมการลงทุนของประเทศในอาเซียน เช่น การพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษร่วมสิงคโปร์-มาเลเซียที่มีแนวโน้มดึงดูดความสนใจของนักลงทุนต่างชาติได้ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวมีโอกาสส่งผลต่อทิศทางการเข้ามาลงทุนในไทย รวมถึงความต้องการที่ดินนิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของไทยในระยะข้างหน้า

สำหรับตัวศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เอง ที่ตั้งอยู่ในนิคมอมตะซิตี้ซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศ นอกจากจะตั้งอยู่ในใจกลางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก (EEC) ที่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ พื้นที่เชื่อมต่อโดยตรงกับทางด่วนพิเศษสายหลักบางนา – ตราด และทางด่วนพิเศษกรุงเทพฯ - ชลบุรี ทำให้สามารถเดินทางไปยังท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังและท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุดได้สะดวก อีกทั้งอยู่ใกล้กับสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ซึ่งนอกจากความได้เปรียบในการคมนาคมที่กล่าวถึงข้างต้นแล้ว นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ยังพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ โรงแรม โรงเรียน โรงพยาบาล ศูนย์การค้า และสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่จะดึงดูดลูกค้าให้สนใจเข้ามาลงทุนอีกมาก และทางทีมบริหารอสังหาริมทรัพย์ มี อมตะ ซัมมิท ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มากด้วยประสบการณ์ที่จะคอยบริการและอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าเพื่อให้ได้รับบริการที่ดีที่สุดตั้งแต่เริ่มต้นและตลอดระยะเวลาการเช่าที่อยู่กับกองทรัสต์ ร่วมกับบริษัทแม่และบริษัทในกลุ่มอมตะ ที่คอยสนับสนุนด้านต่างๆ แก่นักลงทุนและลูกค้าของบริษัท ซึ่งเหล่านี้สร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนใหม่ๆ ที่เข้ามาเยี่ยมชมอาคาร และนับว่าเป็นอีกปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้นักลงทุนต้องการเข้ามาตั้งโรงงานภายในนิคมอุตสาหกรรม เพื่อรับสิทธิประโยชน์เพิ่มเติม แทนการออกไปตั้งโรงงานเองหรือไปอยู่กับผู้ประกอบการรายย่อยอื่นภายนอกนิคมอุตสาหกรรม



อย่างไรก็ดีทางผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงเฝ้าติดตามสถานการณ์ เพื่อเฝ้าระวังและปรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน และด้วยประสิทธิผลของเจ้าของกองทรัสต์ฯ นั้นกระจายอยู่ในหลากหลายประเภทอุตสาหกรรม และหลากหลายสัญชาติดังที่ได้กล่าวมาในหมวดผู้เช่าของกองทรัสต์ ซึ่งมีได้กระจุกตัวอยู่เพียงประเภทใดประเภทหนึ่ง ประกอบกับอายุของสัญญาเช่าก็กระจายตัว จึงจัดว่าเป็นการกระจายความเสี่ยงเบื้องต้นไปในระดับหนึ่ง

#### 4. กลยุทธ์การแข่งขัน

แม้ว่าธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมเป็นธุรกิจที่เข้ายาก ไม่ใช่ใครจะสามารถเข้ามาเล่นในตลาดนี้ได้ แต่พบว่าในระยะปีหลังๆ มานี้มีนิคมอุตสาหกรรมบางแห่งเกิดขึ้นมาใหม่ในบริเวณใกล้เคียง อันอาจนับได้ว่าเป็นคู่แข่งที่ต้องคอยจับตาดูอย่างใกล้ชิด และแม้ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในตำแหน่งทางการตลาดที่ดีและเป็นที่ได้เปรียบก็ตาม แต่อย่างไรก็ตาม ทางบริษัท ยังคงมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า และทำนุบำรุง รักษา พัฒนา ปรับปรุงผลิตภัณฑ์และการให้บริการต่างๆ ให้ดียิ่งขึ้น เพื่อสร้างความประทับใจและความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้เช่าโรงงานของกองทรัสต์ โดยบริษัท มีความเชื่อมั่นว่าลูกค้าปัจจุบันจะเป็นแบรนด์แอมบาสเดอร์ที่ดีที่สุดในการบอกต่อและชักชวนนักลงทุนรายใหม่ๆ ให้มาอยู่กับกองทรัสต์

ในขณะที่ทางบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ระยอง ซึ่งเป็นสถานที่ที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่นั้น ก็มีการปรับปรุง พัฒนา เสริมศักยภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อพัฒนาให้เป็นนิคมอันดับต้นๆ ของประเทศ มีการเตรียมทั้งทางด้านสาธารณูปโภคที่เพียงพอและเพียงพอ 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 ด้านทำเลที่ตั้งสิ่งพิจารณาเป็นอันดับต้นๆ คือ ใกล้กับบริษัทคู่ค้า เพื่อการบริหารด้านโลจิสติกส์ให้สามารถจัดส่งสินค้าได้รวดเร็ว ลดภาระต้นทุนค่าใช้จ่ายในการขนส่ง และเวลา และหากเป็นสินค้าที่ส่งออกก็เน้นที่ใกล้กับท่าเรือหรือสนามบิน และการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมก็มีส่วนช่วยสนับสนุนเพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์การลงทุนจากกรมส่งเสริมการลงทุน เป็นต้น

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

สำหรับกลยุทธ์การกำหนดราคาให้เช่านั้น เนื่องจากอาคารสำเร็จรูปให้เช่าของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมใกล้ EEC และเป็นทำเลที่มีศักยภาพ จึงเป็นไปได้ว่าอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นอาจจะสูงกว่าผู้ประกอบการที่อาคารตั้งอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรม หรือทั่วไป แต่อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดอัตราค่าเช่า บริษัทฯ ยังคงต้องคำนึงถึงอัตราค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของตลาดและคู่แข่ง จำนวนโรงงานที่ว่างอยู่ในขณะนั้นประกอบกัน โดยทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคอยตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้มั่นใจว่าราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ 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: ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ 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

## 4. ปัจจัยความเสี่ยง

### 4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

#### (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้เวลาใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่ สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ ทั้งนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของ อสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือ เทคนิคที่ใช้ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นอาจไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยเฉพาะ อย่างยิ่ง ค่ารับรอง ค่ารับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ซึ่ง อมตะ ชัมมิท ที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะให้ให้แก่ กองทรัสต์นั้นมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้ค่ารับรอง ค่ารับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง ค่ารับประกัน อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับชดเชยตามคำรับรอง ค่ารับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณี ที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบของกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณี ดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

#### (2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตาม ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการ ควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่า ทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

#### (3) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้จำนวนผู้เช่าลดลง และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการลงทุน พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผล กระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งต่างมีแหล่งเงินทุนและ ปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนใน การบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

**(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม**

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

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

นอกจากนี้ ในกรณีที่ อมตะ ชัมมิท ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนไม่สามารถต่อใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้ อมตะ ชัมมิท ไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่ทำขึ้นกับ อมตะ ชัมมิท ว่า อมตะ ชัมมิท จะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ฉะนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจาก อมตะ ชัมมิท ได้เนื่องจากผิดสัญญา

**(5) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่า ผู้เช่าและผู้สัญญาเช่าของกองทรัสต์****(5.1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า**

แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จาก อมตะ ชัมมิท ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 30 ปีต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าคือ อมตะ ชัมมิท ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และอมตะ ชัมมิท สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

การที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งจะเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาเช่า

#### (5.2) การบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้เช่าทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาซึ่งกองทรัสต์อาจต้องบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าเดิมอีกด้วย

#### (5.3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา แต่คู่สัญญาก็อาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรืออาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสัญญาที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคู่กรณีให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่ได้คาดการณ์ไว้

#### (5.4) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารได้

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

### 4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้ง

การได้รับเงินไหลทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

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

การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

**(3) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น**

บริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ อมตะ ชัมมิท ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และได้แต่งตั้งให้ อมตะ ชัมมิท ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนตาม กลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้เสนอขายและผู้ให้เข้าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

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

- ในการเลือกลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยหลักแล้วบริษัทฯ กำหนดนโยบายการลงทุนโดยจะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานที่สร้างแล้วเสร็จ 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 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ อมตะ ชัมมิท ตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้น้อยกว่าร้อยละ 17 แต่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ด้วยการให้ อมตะ ชัมมิท เข้ามามีส่วนได้เสียในผลประโยชน์ของกองทรัสต์ผ่านการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- อมตะ ชัมมิท และ/หรือ นิติบุคคลที่ อมตะ ชัมมิท มีอำนาจควบคุม ตกลงให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) แก่กองทรัสต์ในโครงการที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท และ/หรือ นิติบุคคลที่ อมตะ ชัมมิท มีอำนาจควบคุม ยังตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ในการลงทุนใน



ทรัพย์สินสำหรับโครงการ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิท

- อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจูงใจ โน้มน้าว หรือชักชวนให้ผู้เช่าหรือผู้ที่จะเช่าทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนไปเป็นลูกค้าหรือผู้เช่าในทรัพย์สินของตนและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของตนพร้อมกับข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนแก่ผู้สนใจ เช่าทรัพย์สินรายใหม่นั้นในลักษณะที่เป็นแนวทางเดียวกัน ถูกต้องและเป็นธรรมกับกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้สนใจเช่า ทรัพย์สินรายใหม่ของ อมตะ ชัมมิท ได้แสดงเจตจำนงอย่างชัดแจ้งว่าไม่มีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินในส่วน ของกองทรัสต์
- สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงานที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ในกรณี ที่ทรัสต์ร้องขอ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานภาวะตลาดโรงงานให้เข้า เพื่อเสนอต่อกองทรัสต์ ซึ่ง รายงานดังกล่าวจะครอบคลุมสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย
- อมตะ ชัมมิท จะต้องสอบถามความต้องการที่แท้จริงของผู้สนใจจะเช่าพื้นที่ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือ ทรัพย์สินของตน อันไหนมีคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า
- ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิท ต่างมีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความ ต้องการของผู้สนใจจะเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอข้อมูลเกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์และ ทรัพย์สินของตนให้แก่ผู้สนใจจะเช่าพร้อมกัน ซึ่งแสดงได้ว่าผู้สนใจจะเช่าได้พิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินทั้งหมด พร้อมกัน หากในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่มีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะ เช่า ให้อมตะ ชัมมิท ยังคงต้องนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้สนใจจะเช่าพิจารณา ด้วย เว้นแต่ผู้สนใจจะเช่าจะแจ้งว่าไม่ประสงค์จะพิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อมตะ ชัมมิท จะเก็บรักษาหลักฐานใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งตนได้มีการนำเสนอให้แก่ผู้สนใจจะ เช่าไว้เพื่อให้บริษัทฯ ทรัสต์ และ/หรือตัวแทนของบริษัทหรือทรัสต์ สามารถเข้าตรวจสอบได้ในกรณีนำเสนอข้อมูล ด้านราคาเช่าทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะไม่นำเสนอราคาในราคาต่ำกว่าราคาเสนอของทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ที่มีลักษณะ และอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน และการนำเสนอราคาข้างต้น อมตะ ชัมมิท จะไม่กระทำ ไปโดยประสงค์ให้ผู้สนใจจะเช่าตัดสินใจเลือกเช่าทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิท มากกว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

#### (4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมี การเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และความสามารถของ กองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ หรือในกรณีที่ กองทรัสต์ขอกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม แต่ไม่ได้รับอนุมัติจากธนาคารให้มีการกู้เงินใหม่ จนทำให้กองทรัสต์ไม่ สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้อันเป็นการผิดสัญญาเงินกู้ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอัน เนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของหนี้ภายใต้เอกสารทางการเงินใดๆ ถึง กำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด

รวมถึงการที่ผู้ให้กู้อาจบังคับจำนวนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ได้หรือการรับโอนสิทธิบนกรรมกรรมประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้กู้อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมกรรมประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม หรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาที่ห้ามไม่ให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มเติม

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

#### 4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

##### (1) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ด้วยเหตุของสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองในปัจจุบัน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์และผู้เช่า ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเติบโตของกองทรัสต์

##### (2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ตลอดเวลาในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุนทั้งหมด เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (ไม่รวมการก่อการร้าย) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก เป็นต้น

##### (3) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่หลังจากการถูกเวนคืน รวมถึงจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน



จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนทั้งสองแห่งดังกล่าวยังไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในอนาคต

**(4) ความเสี่ยงจากกำไรขั้นต้นที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย**

กำไรขั้นต้นที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ดียิ่งกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือจากความควบคุมของบริษัทฯ

**(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น**

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น อาทิ

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย

- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งอาจเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น

#### (6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและวิธีการคำนวณค่าเช่าทำให้ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่า ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีอาคารว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าที่ลดลงอาจทำให้รายได้จากค่าเช่าลดลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์ด้อยลงกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำอาคารที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม

#### (7) ความเสี่ยงอันเกิดจากความสามารถในการปล่อยเช่าและการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสำเร็จทางด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น หากผู้เช่ารายใหญ่ หรือผู้เช่ารายเล็กจำนวนหลายรายรวมกันประสบปัญหาทางการเงิน จนทำให้ชำระค่าเช่าล่าช้าหรือค้างชำระ ปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย เนื่องจากค่าเช่าคือรายได้หลักของกองทรัสต์ แม้ว่าทางกองทรัสต์มีการวางนโยบายที่รัดกุมในการติดตามหนี้คงค้าง ตลอดจนการลดความเสี่ยงจากโอกาสจากการเสียรายได้อันเนื่องมาจากลูกค้าผิดสัญญาเช่า อาทิ หากผู้เช่าล่าช้าจะก่อให้เกิดค่าปรับจากการชำระค่าเช่าล่าช้า และหากผู้เช่าค้างชำระเกิน 3 เดือน จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ยกเลิกสัญญาเช่า หรือ กรณีที่ผู้เช่าขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดนั้น กองทรัสต์สามารถรับเงินประกันการเช่า ซึ่งมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-4 เดือน ทั้งนี้เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ตรงเวลาและลดความเสี่ยงในการเสียรายได้ของกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่มีศักยภาพในการชำระค่าเช่า แล้วจำเป็นต้องยกเลิกสัญญา แม้ว่ากองทรัสต์อาจจะได้เงินประกันการเช่า แต่ผู้จัดการกองทรัสต์ก็ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะต้องใช้เวลาอันนานเท่าใดในการหาผู้เช่าใหม่มาแทน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ในระยะหนึ่ง และอาจจะต่อเนื่องเป็นหลายเดือน

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

เมื่อพิจารณาข้อมูลสัดส่วนของรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน สัดส่วนผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภทกระบวนการผลิตจากประเทศต่างๆ เท่ากับร้อยละ 30 ของสัดส่วนของรายได้รวม ดังนั้น หากผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภทกระบวนการผลิตดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญา จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนยังมีการกระจุกของสัญชาติผู้เช่าจากประเทศญี่ปุ่นจำนวนกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น หากประเทศของผู้เช่าหลักดังกล่าวเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรม หรือ

เกิดปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างประเทศกับประเทศไทย อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี อมตะ ชัมมิท ในฐานะผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เชื่อว่าประเทศไทยยังคงมีศักยภาพในการลงทุน และยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้ายและ/หรือขยายฐานมายังประเทศไทย และจากความสำเร็จของการบรรลุข้อตกลง RCEP ที่เพิ่งสำเร็จไปเมื่อเร็ว ๆ นี้จะยิ่งทำให้ความสัมพันธ์ของประเทศในกลุ่มพันธมิตรแน่นแฟ้นและเกื้อกูลกันมากขึ้นเพื่อผลประโยชน์ทางการค้า ประเทศญี่ปุ่นซึ่งเป็นลูกค้าหลักของกองทรัสต์ก็เป็นสมาชิกของ RCEP ด้วย ดังนั้นโอกาสจะเกิดปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างประเทศนั้น น่าจะเกิดขึ้นได้ยาก

#### 4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

##### (1) ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานบัญชีใหม่ ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือการโอนสิทธิต่างๆในอสังหาริมทรัพย์ เหล่านี้เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

##### (2) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

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

อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

**(3) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน**

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเหมาอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ที่นักลงทุนจะได้รับจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจจะมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้จะไม่เหมือนกัน

**(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ จำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ อัตราค่าเช่าเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ลงทุน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลตอบแทนที่จะจ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

**(5) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม**

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เป็นต้น ซึ่งอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมกองทรัสต์อาจต้องชำระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

**4.5 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม**

**ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ**

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

ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับอาคารที่มีประสิทธิภาพด้านสิ่งแวดล้อมมากขึ้น และเลือกใช้ทรัพย์สินที่สนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดและการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าจาก

พลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop) หรือการใช้พลังงานทางเลือกอื่น ๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดทั้งโอกาสในการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน และความเสี่ยงต่อกองทรัสต์ในกรณีที่ทรัพย์สินไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการดังกล่าวได้

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

### ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์

### ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือข้อมูลเพิ่มเติมอื่นของกองทรัสต์ ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ [www.amatareit.com](http://www.amatareit.com) หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)

บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ในฐานะผู้รับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ตกลงจะดำรงรักษาสัดส่วนการเช่าของผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนครั้งแรก ภายในระยะเวลา 1 ปี โดยถ้าทรัพย์สินใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนครั้งแรกไม่มีผู้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเข้าเป็นผู้เช่าในทรัพย์สินนั้นโดยจะทำสัญญาเช่าอายุ 3 ปี และจะเป็นผู้เช่าจนกว่าจะครบอายุสัญญาเช่าหรือจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ามาเช่าทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งนี้อัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามราคาตลาด และในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนครั้งแรกหากปรากฏว่าสัญญาเช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลง และมีการต่ออายุสัญญาเช่า หรือมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ แต่มีค่าเช่าลดน้อยลงกว่าอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าใหม่และค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าตามราคาตลาดให้แก่กองทรัสต์ฯ จนกว่าจะสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุหรือสัญญาเช่าฉบับใหม่ แล้วแต่กรณี

ทั้งนี้การรับประกันรายได้ดังกล่าวข้างต้น ครอบคลุมในปี 2562 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว