

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

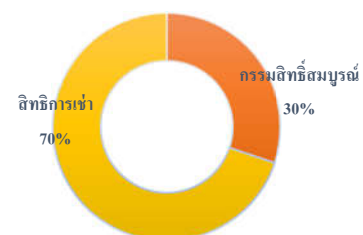
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	AMATA SUMMIT GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ชื่อย่อหลักทรัพย์	AMATAR
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	16 มิถุนายน 2558
ชื่อทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด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

Market Cap	2,344.18 ล้านบาท	ทุนจดทะเบียน	3,323.01 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,523.08 ล้านบาท	จำนวนหน่วย	357,890,000
Par ต่อหน่วย	9.285 บาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	6.55 บาท/หน่วย
NAV ต่อหน่วย	9.8440 บาท	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	16 มิถุนายน 2558
Price/NAV	0.665 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	21 ปี 206 วัน
(เฉพาะส่วนสิทธิการเช่า)			

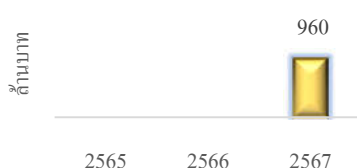
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (หน่วย: ล้านบาท)

สินทรัพย์รวม	4,630.78	กำไรสะสม	200.07
หนี้สินรวม	1,107.70	สัดส่วนการถือหุ้นของ สินทรัพย์รวม	21%
ส่วนทุน	3,523.08		

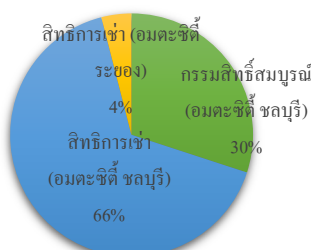
สัดส่วนการลงทุน



รายละเอียดการครบกำหนดชำระ
ของเงินกู้ยืม



โครงสร้างรายได้

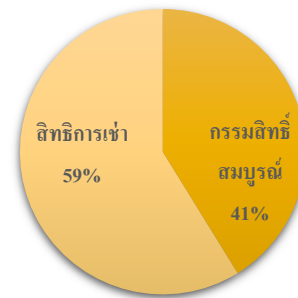


ประเภททรัพย์สิน



ตามมูลค่าประเมิน

ทรัพย์สินที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ที่ดินพร้อมอาคาร 25 โรงงาน	1,841.00	บริษัท เอียร์ แอปไพร์ จำกัด
สิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี 63 โรงงาน	2,626.00	บริษัท เอียร์ แอปไพร์ จำกัด



ผู้ถือหุ้นสามารถ download รายงานประเมินฉบับเต็มได้จาก www.amatareit.com

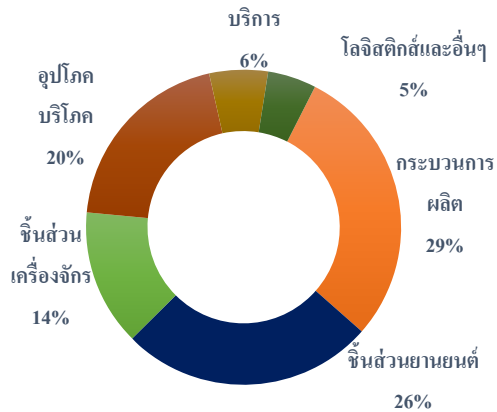
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดคีย์บิลท์ จำกัด	60,890,000	17.01
2. AIA Company Limited -EQDP-D Fund 1	30,439,600	8.51
3. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด	29,587,400	8.27
4. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
5. บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
ซื้อจำกัดการถือของต่างชาติ		49.00%
หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566		สัดส่วนการถือของชาวต่างชาติปัจจุบัน
		8.95%

นโยบายการจ่ายปันผล

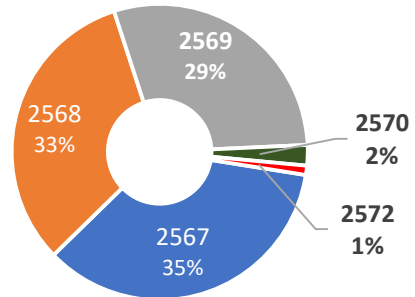
จำนวนจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	2562	2563	2564	2565	2566	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.7443	0.5150	0.4750	0.5080	0.5460	4.8673
ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี	0.0007	-	-	-	-	0.3967
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90	0.1100	-	0.1600	0.1550	0.1200	0.7150

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

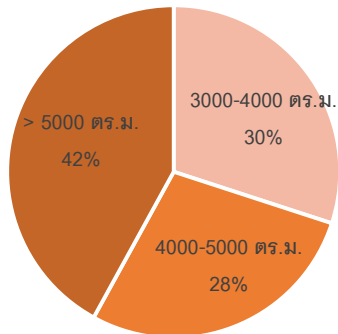
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



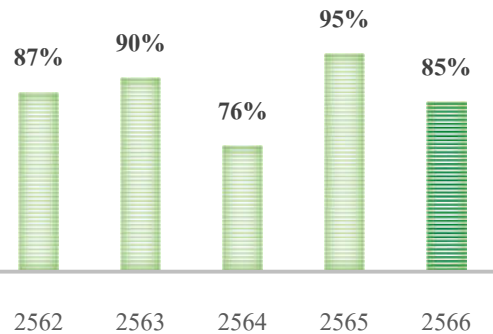
สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า 10 อันดับแรก

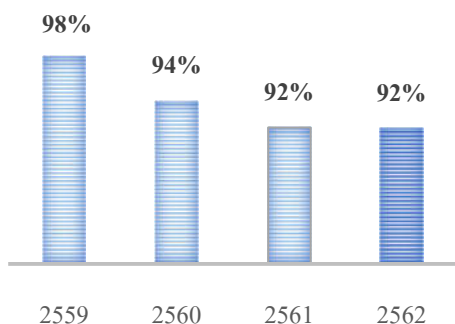


อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

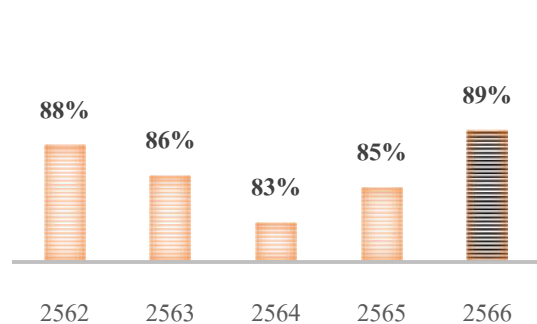


ผลการดำเนินงาน

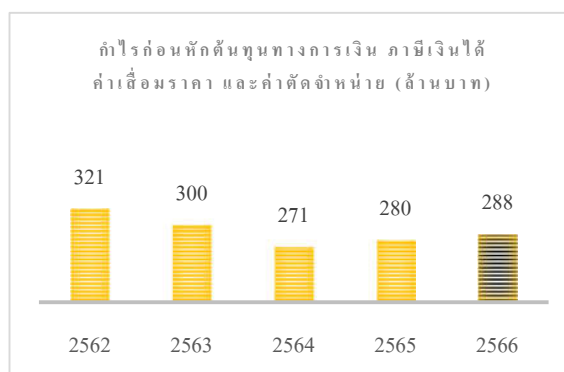
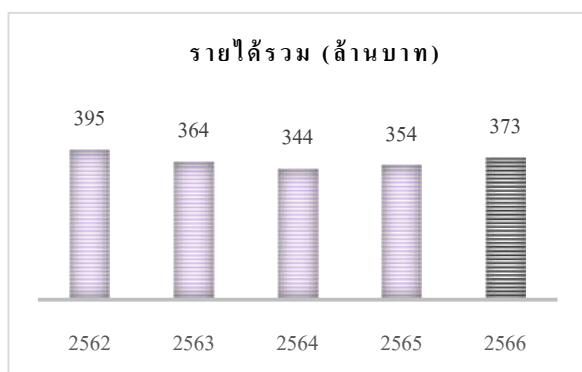
อัตราการเช่าเฉลี่ย
(รวมประกันรายได้)



อัตราการเช่าเฉลี่ย
(ไม่รวมประกันรายได้)



ผลการดำเนินงาน



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท)	2564	2565	2566	Q4-2566
รายได้	340	352	373	97
รายได้อื่น	4	2	0.17	0.02
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย	271	280	288	34
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	186	202	217	26
อัตรากำไรต่อหน่วย (บาท)	0.520	0.564	0.606	0.073
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.475	0.508	0.546	0.066
ส่วนลดทุนต่อหน่วย (บาท)	0.160	0.155	0.120	-
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.25	0.23	0.21	0.21
อัตรากอเบียร์เฉลี่ย (ร้อยละ)	2.25	2.47	2.89	3.09
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	212	355	416	416
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(254)	(352)	(395)	(395)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(43)	3	21	21
สินทรัพย์สุทธิ	3,556.41	3,532.62	3,523.08	3,523.08
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9371	9.8707	9.8440	9.8440
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.89	0.67	0.66	0.66
ประโยชน์ตอบแทนต่อมูลค่าที่ตราไว้ (ร้อยละ)	4.97	5.40	5.88	5.88
มูลค่าตลาด	3,149	2,380	2,344	2,344
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท)	8.80	6.65	6.55	6.55

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 258.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.24 เมื่อเทียบกับปีก่อน ทั้งนี้มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนเท่ากับ 44.24 ล้านบาท ลดลง 8.09 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 15.45 เมื่อเทียบกับปีก่อน อันเนื่องมาจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 216.99 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 15.31 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 7.59 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,630.78 ล้านบาท ลดลง 137.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.87 จากปีก่อน เกิดจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าลดลง จากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ และเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนลดลง 112.01 ล้านบาท โดยนำไปทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว

หนี้สินรวมเท่ากับ 1,107.70 ล้านบาท ลดลง 127.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.32 ล้านบาท จากปีก่อน เกิดจากในปี 2566 มีการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจำนวน 140.00 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากเงินมัดจำการเช่าโรงงานเพิ่มขึ้น 11.17 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 3,523.08 ล้านบาท ลดลง 9.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.27 จากปีก่อน

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวนเงิน 960 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ิกระทำการในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
อัตราดอกเบี้ย	ดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 6 เดือนประเภทนิติบุคคลบวกร้อยละ 2.00 ต่อปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือชำระคืนครั้งเดียว อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้(ภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระคืนภายในวันทำการสุดท้ายของเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1. จำนวนที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อาคารโรงงาน ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าที่ดิน ในสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร 2. ให้ดำเนินการทำประกันภัย (All Risk Insurance) สักหลังกรรมทรัพย์ประกันภัยให้ธนาคาร เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของ NAV อัตราขั้นต่ำ 8 ล้านบาทต่อปี	7.17%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ อัตราขั้นต่ำ 8 ล้านบาทต่อปี	6.50%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกิน 0.05% ต่อปีของเงินทุน จดทะเบียนของกองทรัสต์	0.61%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่เกิน 1% ของ NAV	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 3% ของมูลค่า หน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่ เกิน 50 ล้านบาทต่อปี	10.64%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	12.81%
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	0.77%
ต้นทุนทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	13.73%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้จำนวนผู้เช่าลดลง และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า การบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของผู้เช่า ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารได้เป็นต้น

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ (ต่อ)

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

เป็นความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตามที่คาดหวังได้ เช่น ผู้จัดการกองทรัสต์และ/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 5 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

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Amata Summit Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	AMATAR
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนจดทะเบียน	3,323,008,650 บาท
ทุนชำระแล้ว	3,323,008,650 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	9.285 บาท
อายุทรัสต์	ทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด 2126 อาคารกรมดุจ ชั้น 5 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 02-792-0089
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด 400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 02-673-3999 โทรสาร 02-673-7809

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์**2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์**

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

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

อนึ่ง บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิท”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

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

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจพิจารณาใช้สิทธิเพื่อที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) กล่าวคือทรัพย์สินซึ่งอมตะ ชัมมิต และ/หรือนิติบุคคลที่ อมตะ ชัมมิต มีอำนาจควบคุมเป็นเจ้าของหรือได้ทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า ให้เช่าในประเทศ ไทยและเป็นโครงการซึ่งพัฒนาแล้วเสร็จและบุคคลดังกล่าวประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าในลักษณะ ที่ไม่ใช่การเช่าโดยทั่วไปของบุคคลนั้น

โดย คำว่า “มีอำนาจควบคุม” นี้ให้หมายความถึง (1) การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในนิติบุคคลหนึ่งเกินกว่า ร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น (2) การมีอำนาจควบคุมคะแนนเสียงส่วนใหญ่ในที่ ประชุมผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลหนึ่งไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือไม่ว่าเพราะเหตุอื่นใด และ (3) การมีอำนาจ ควบคุมการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการตั้งแต่กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุน (Right to Invest) และสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ปรากฏในสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง อมตะ ชัมมิต และกองทรัสต์

- (2) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคาร โรงงานและ/หรือคลังสินค้า หากบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (3) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆเพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (4) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ.

49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

(5) กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินต่างประเทศ

2. การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน (Excess Liquidity) กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(1) ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้

(ก) พันธบัตรรัฐบาล

(ข) ตัวเงินคลัง

(ค) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข

(ง) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อบริษัท

(จ) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

(ฉ) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

(ช) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
2. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้
3. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ซ) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

(ฌ) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

1. Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
2. มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3. มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

(ญ) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์

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

3. การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

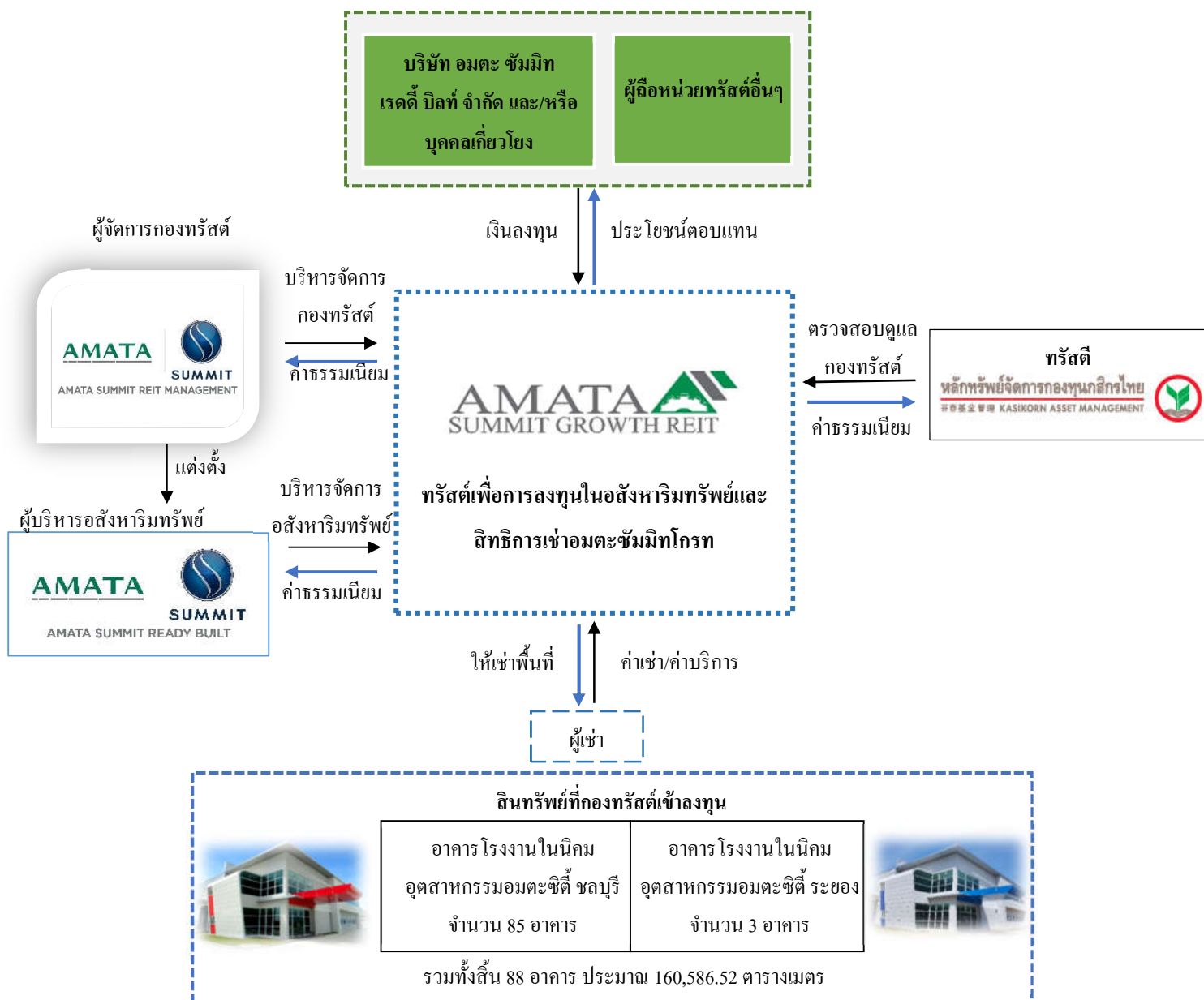
- (1) สัญญาเข้ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ
- (2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น โดยอย่างน้อยข้อบังคับดังกล่าวจะกำหนดให้สิทธิของกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นประเภท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

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปี 2566 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัสต์

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

แผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทรัสต์



กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นขอได้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อ “AMATAR”

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

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 และผู้ลงทุนหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอคำแนะนำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ผ่านช่องทางโทรศัพท์ : +66 2 792 0089 และ/หรือ อีเมล : iramatareit.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 (Freehold)	
ลักษณะการลงทุน	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐาน ต่างๆ จำนวน 25 อาคาร
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ” ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี
เนื้อที่ดิน	61-2-85 ไร่ (24,685.00 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	48,408 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและ ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคาร โรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภค ต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบ บำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	1,619.38 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,841.00 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท เอียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (ร้อยละ)	52.26

หมายเหตุ: มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 3,523.08 ล้านบาท

2.รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 60 อาคาร (Leasehold)	
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่า 30 ปี (Leasehold) ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐาน ต่างๆ จำนวน 60 อาคาร
ระยะเวลาลงทุน	ภาระการเช่าตามสัญญาเช่า มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ปัจจุบันสิทธิเช่าคงเหลือ 21 ปี 206 วัน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ” ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี
เนื้อที่ดิน	153-3-49 ไร่ (61,549.00 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	105,516.02 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและ ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำ เสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	2,992.61 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,470.04 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท เอียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (ร้อยละ)	70.11

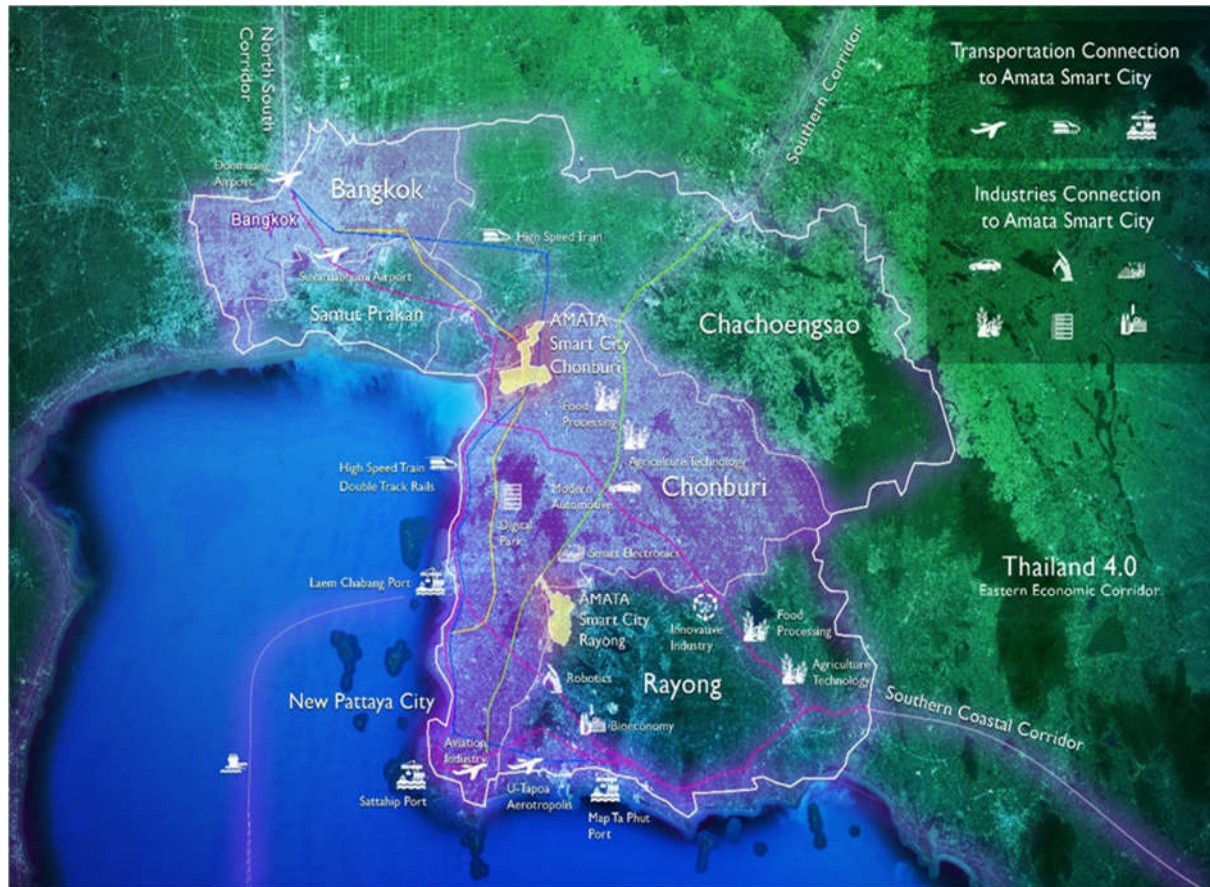
หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 3,523.08 ล้านบาท

3.รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 3 อาคาร (Leasehold)	
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่า 30 ปี (Leasehold) ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐาน ต่างๆ จำนวน 3 อาคาร
ระยะเวลาลงทุน	ภาระการเช่าตามสัญญาเช่า มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ปัจจุบันสิทธิเช่าคงเหลือ 21 ปี 206 วัน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ” แยกจากถนนสายสัทธิ- จะเชิงเทรา (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตร 39+600 ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 11.40 กิโลเมตร ในตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
เนื้อที่ดิน	8-3-48.1 ไร่ (3,548.10 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	6,662.50 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและไม่อยู่ ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	180.97 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	155.96 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท เอียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (ร้อยละ)	4.43

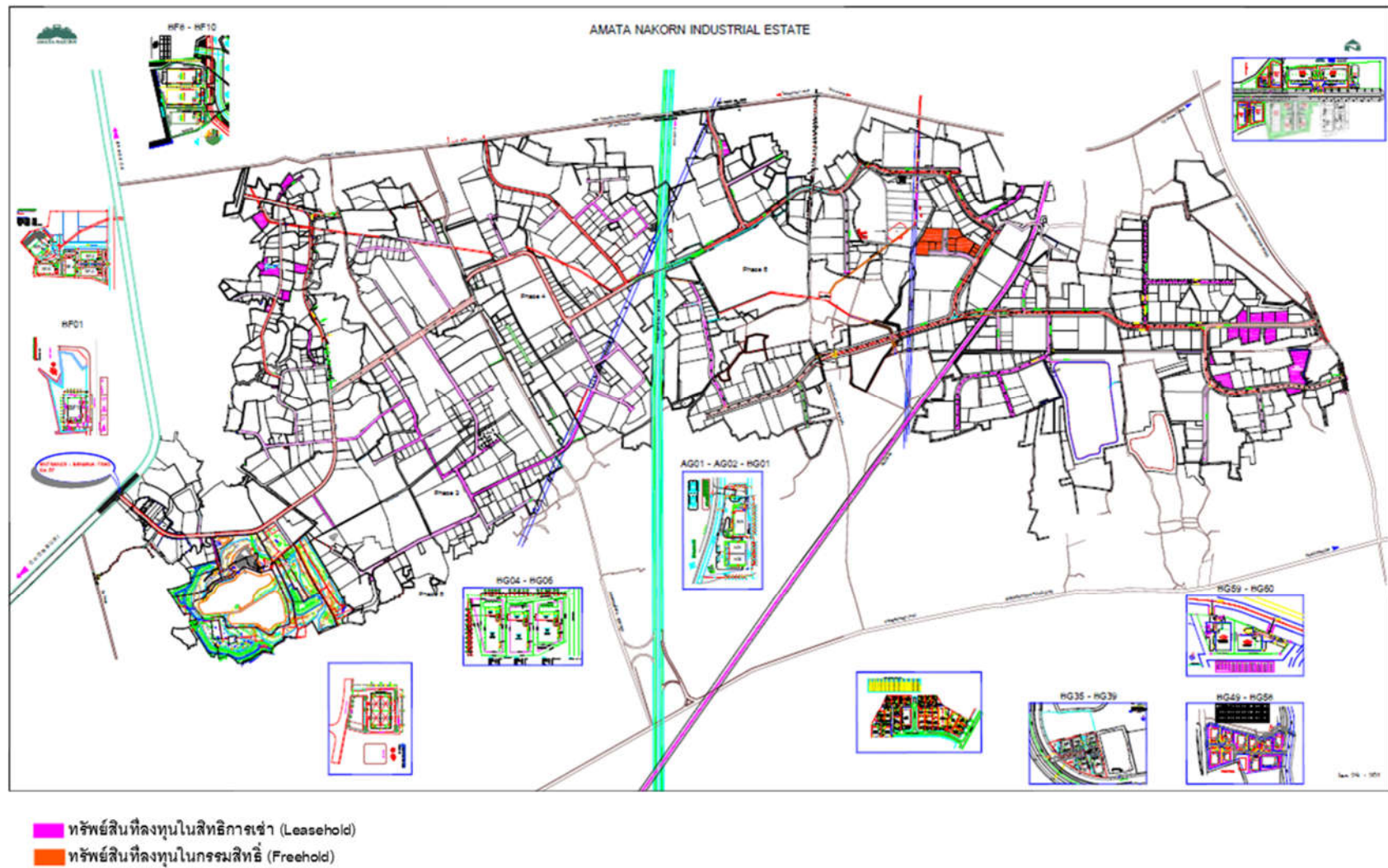
หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 3,523.08 ล้านบาท



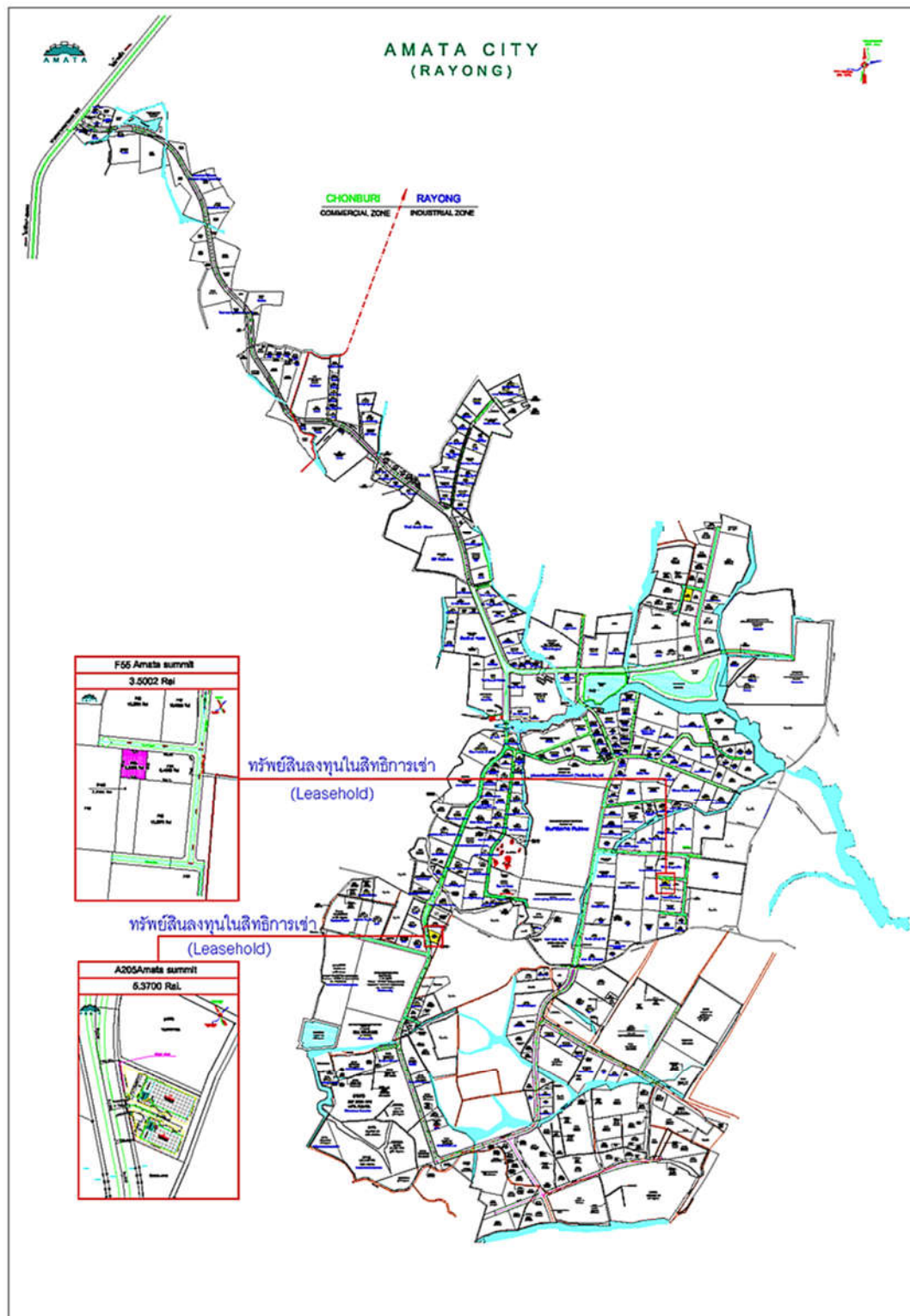
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์



แผนที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (ภาพรวม)



แผนที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง (ภาพรวม)



2.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ทรัสต์ลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจำนวน 88 อาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุอาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
1	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG07	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	28287 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	43	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	16
2	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG08	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	28288 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	03	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	16
3	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG09	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26788 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	04	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	16
4	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG10	7	3,010	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
5	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG11	7	5,200	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
							26726 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	0	0	34		
6	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG12	7	1,449	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุอาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
7	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG13	7	1,449	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
							26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05		
8	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG14	7	2,160	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
							26791 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	02		
9	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG15	7	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
							26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00		
10	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG16	7	2,160	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
							26791 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	02		
11	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG17	7	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
							26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00		

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุอาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
12	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG18	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
13	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG19	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
14	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG20	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	15
15	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG21	7	4,650	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13
							26793 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	02		
16	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG22	7	1,525	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13
17	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG23	7	2,005	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26794 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุอาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
18	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG24	7	3,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	3	47	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13
19	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG25	7	3,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	14
20	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG26	7	2,425	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	14
							26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	3	47		
21	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG27	7	1,300	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13
							26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	3	47		
22	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG28	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุอาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
23	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG29	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13
24	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG30	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13
25	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG31	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ ถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold) ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี					48,408			61	2	85		

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุอาคาร 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 21498 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	3	39	สิทธิการเช่า	18
27	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	AF02	2	851.80	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี 21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	91	สิทธิการเช่า	18
28	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	AF03	2	851.80	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี 21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	18
29	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	AF04	2	851.80	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี 21498 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	18
30	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	AG01	6	851.80	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	2	71	สิทธิการเช่า	18

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุอาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
31	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	AG02	6	851.80	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	18
32	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF01	2	1,218	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	23626 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	42	สิทธิการเช่า	18
33	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF02	2	1,280.52	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 4 อาคาร	22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	1	46	สิทธิการเช่า	17
34	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF03	2	1,280.52		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	17
35	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF04	2	1,515.14		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	17
36	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF05	2	1,588.56		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	17
37	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF06	2	1,702.88	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26250 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	3	29	สิทธิการเช่า	17

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุอาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
38	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF07	2	1,288	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	28361 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	27	สิทธิการเช่า	16
39	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF08	2	1,775	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร	26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	2	24	สิทธิการเช่า	16
40	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF09	2	2,430		26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	16
41	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF10	2	2,430		26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	16
42	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG01	6	1,203.60	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	ตั้งอยู่บน โฉนดเดียวกับ โรงงาน AG 01 และ AG 02			สิทธิการเช่า	18
43	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG02	2	1,777	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 อาคาร	24991 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	2	48	สิทธิการเช่า	17
44	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG03	2	1,215	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	24994 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	0	0	20	สิทธิการเช่า	17
							26052 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	53		

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุอาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
45	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG04	2	1,223.80	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร	25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	96	สิทธิการเช่า	16
46	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG05	2	1,416		25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	16
47	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG06	2	1,553.70		25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	16
48	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG32	2	1,041.50	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร	32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	3	73	สิทธิการเช่า	12
49	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG33	2	1,266.50		32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
50	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG34	2	1,562.50		32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
51	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG35	9	1,570	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	11	1	95	สิทธิการเช่า	12
52	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG36	9	1,329	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุอาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
53	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG37	9	1,329	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
54	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG38	9	1,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
55	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG39	9	2,170	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	12
56	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG49	9	2,672	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	27	2	35	สิทธิการเช่า	11
57	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG50	9	1,867	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	10
58	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG51	9	1,313	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	10

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุอาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
59	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG52	9	2,167	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	10
60	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG53	9	1,438	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	10
61	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG54	9	1,188	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	10
62	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG55	9	1,313	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	10
63	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG56	9	1,807	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	10
64	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG57	9	1,188	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	10

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุอาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
65	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG58	9	1,717	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	10
66	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG59	9	1,438	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34030 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	0	33	สิทธิการเช่า	10
67	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG60	9	1,313	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34030 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	10
68	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG61	8	2,767	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40196 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	27	สิทธิการเช่า	10
69	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG62	8	2,872	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40196 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	10

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุอาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
70	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG66	8	1,437	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40168 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	07	สิทธิการเช่า	10
71	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG67	8	3,222	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40168 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	10
72	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG68	8	5,032	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40178 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	62	สิทธิการเช่า	10
73	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG69	8	5,032	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40179 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	2	06	สิทธิการเช่า	10
74	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG63	8	5,277	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40197 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า	9
75	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG64	8	1,187	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40197 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า	9
							40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55		

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุอาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
76	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG65	8	2,017	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40197 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า	9
							40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55		
77	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG70	8	2,312	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40180 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	17	สิทธิการเช่า	9
78	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG71	8	1,437	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40180 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	9
79	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG72	8	1,812	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40180 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	9
80	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG73	8	1,312	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55	สิทธิการเช่า	9
81	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG74	8	1,312	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	9
82	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG75	9	1,032	อาคารคอนกรีต	28262	2	0	65	สิทธิการเช่า	9

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุอาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
						เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี					
83	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG76	8	3,572	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40193 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	2	75	สิทธิการเช่า	9
84	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG77	8	1,187	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40193 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	9
85	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG78	8	1,687	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40193 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	9
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนใน สิทธิการเช่า (Leasehold) ในนิคม อุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี					105,516.02			153	3	49		

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการ ลงทุนของ กองทรัสต์	อายุอาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
86	อมตะซิตี้ ระยอง	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	G1	-	1,563	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร	26820 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	5	1	48	สิทธิการเช่า	11
87	อมตะซิตี้ ระยอง	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	G2	-	2,617	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร	26820 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง				สิทธิการเช่า	10
88	อมตะซิตี้ ระยอง	เขตประกอบการ เสรี	F1	-	2,482.50	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร	18344 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	3	2	0.1	สิทธิการเช่า	13
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold) ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง					6,662.50			8	3	48.1		
รวมทั้งหมด					160,586.52			224	1	82.1		

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ผู้ประเมินอิสระ บริษัท เคียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้เข้าดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2566 โดยใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมินรวมล่าสุด มีมูลค่าเท่ากับ 4,467,000,000 บาท สำหรับสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ที่ดิน อาคาร โรงงาน และงานระบบในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วย 2 ส่วน

ส่วนที่ 1 (บางส่วนของเฟส 7) / กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold)

ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 12 ฉบับ (แปลง BG07 ถึง BG31) เนื้อที่รวม 61 ไร่ 2 งาน 85.0 ตารางวา (24,685.00 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน และอาคารป้อมยาม จำนวน 25 อาคาร มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 48,408.00 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 1,841,000,000 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2566	ปี 2565
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท เคียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์
พื้นที่ปล่อยเช่า	25 อาคาร/ 48,408.00 ตารางเมตร	25 อาคาร/ 48,408.00 ตารางเมตร
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยบาท/ตรม.	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 220 บาท/ตารางเมตร	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 225 บาท/ตารางเมตร
อัตราการเติบโต	2.1% ทุกๆ ปี	3% ทุกๆ 3 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	2% ของรายได้รวม ¹	2% ของรายได้รวม ¹
อัตราคิดลด	ที่ 8.30% ²	ที่ 8.00% ²

หมายเหตุ

¹ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

²อัตราคิดลดพิจารณาจาก

ปี 2565 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 2.67%, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5.33%

ปี 2566 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 3.00%, อัตราเงินเฟ้อ 2%, ค่าชดเชยความเสี่ยงต่างๆ 3.2%

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

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 2,470,036,608 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2566	ปี 2565
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท เอียร์ แอปไพร์ชัล จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 21 ปี 206 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 22 ปี 206 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	60 อาคาร, 105,516.02 ตารางเมตร	60 อาคาร, 105,516.02 ตารางเมตร
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยบาท/ตร.ม.	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณา 220 บาท/ตร.ม.	เริ่มต้น 200-230 บาท/ตร.ม.
อัตราการเติบโต	2.1% ทุกๆ ปี	3% ทุกๆ 3 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	2% ของรายได้รวม ³	2% ของรายได้รวม ³
อัตราคิดลด	ที่ 10.3% ⁴	ที่ 9.5% ⁴

หมายเหตุ

³ ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคาร โรงงาน

⁴ อัตราคิดลดพิจารณาจาก

ปี 2565 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 3.91%, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5.59%

ปี 2566 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 3.50%, อัตราเงินเฟ้อ 2.1%, ค่าชดเชยความเสี่ยงต่างๆ 4.7%

(2) ที่ดิน อาคาร โรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง

ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานและอาคารป้อมยามให้เช่า (Leasehold) จำนวน 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) การเช่าตามสัญญา มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 155,963,392 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2566	ปี 2565
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท เอียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 21 ปี 206 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 22 ปี 206 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	3 อาคาร 6,662.50 ตารางเมตร	3 อาคาร 6,662.50 ตารางเมตร
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยบาท/ตรม.	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 220 บาท/ตารางเมตร	เริ่มต้น 200 บาท/ตร.ม.
อัตราการเติบโต	2.1% ทุก 3 ปี	3% ทุกๆ 3 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่ตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่ตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	2% ของรายได้รวม ⁵	2% ของรายได้รวม ⁵
อัตราคิดลด	ที่ 10.3% ⁶	ที่ 9.5% ⁶

หมายเหตุ

⁵ ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคาร โรงงาน

⁶ อัตราคิดลดพิจารณาจาก

ปี 2565 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 3.91%, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5.59%

ปี 2566 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 3.50%, อัตราเงินเฟ้อ 2.1%, ค่าชดเชยความเสี่ยงต่างๆ 4.7%

2.4.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

2.4.4 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

วัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างอัตราจ่ายผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

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

เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง อมตะ ชัมมิต ซึ่งเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอย่างดี ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เจริญในข้อสัญญากับผู้ที่สนใจเช่าพื้นที่ อีกทั้งทำการตลาด ส่งเสริมการขายต่างๆ

ลักษณะของสัญญา

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่/โรงงานโดยตรง สัญญาดังกล่าวส่วนใหญ่จะมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย โดยอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ปรากฏดังตารางด้านล่างดังนี้

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

(หน่วย: ร้อยละ)

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ระยอง	รวม
2567	35.24	23.46	34.71
2568	32.26	39.28	32.58
2569	29.25	37.26	29.61
2570	2.23	-	2.13
2572	1.02	-	0.97

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิต เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ: อัตราร้อยละ คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด

ซึ่งจากรายข้างต้นจะเห็นได้ว่าอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์มีการกระจายตัว ซึ่งการกระจายตัวดังกล่าวจะช่วยลดภาระในการจัดหาผู้เช่าในปีนั้นๆ นอกเหนือจากนั้นโดยปกติแล้วผู้เช่ารายย่อยจะทำการต่อสัญญาหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนด เนื่องจากทางผู้เช่ารายย่อยต้องการลงทุนในการตั้งสายการผลิตซึ่งใช้เวลาและเงินทุนจำนวนมาก ดังนั้นการเช่าเพียง 3 ปีตามสัญญาเช่ามาตรฐานแล้วย้ายออกจะทำให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการลงทุน ซึ่งระยะเวลาของสัญญาเช่ามาตรฐานจะอยู่ที่ 3 ปี แต่มีผู้เช่าบางรายที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่าที่มากกว่า เพื่อให้สอดคล้องกับใบอนุญาตที่ได้รับจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

รายได้ของกองทรัสต์

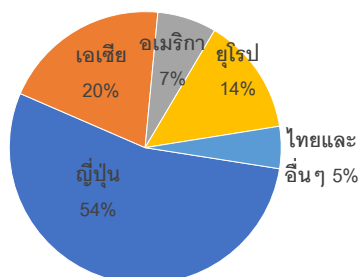
จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะยาวให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำที่ดินและอาคารโรงงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ขนส่ง ธุรกิจผลิตอะไหล่รถยนต์ ชิ้นส่วนเครื่องจักรกลสำหรับเครื่องจักร เครื่องอุปโภคบริโภค ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ ต่างๆ เป็นต้น ในการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้ผู้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ โดยในปี 2566 กองทรัสต์มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 89

รายละเอียดของผู้เช่า

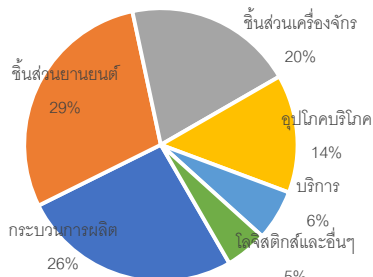
ลักษณะของผู้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรีและนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ซึ่งในปี 2566 กลุ่มผู้เช่าที่เป็นอันดับต้นก็ยังคงเป็นผู้เช่าบริษัทสัญชาติญี่ปุ่น ถึงร้อยละ 54 สัญชาติเอเชียร้อยละ 20 สัญชาติอเมริการ้อยละ 7 สัญชาติยุโรปร้อยละ 14 ในขณะที่เป็นสัญชาติไทยและอื่นๆ ประมาณร้อยละ 5 จะพบว่าสัดส่วนของผู้เช่าในกลุ่มสัญชาติยุโรปและเอเชียจะเพิ่มขึ้นจากปีก่อนๆ ที่เข้ามาลงทุนในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ภาพรวมกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์จะมีการกระจายตัวจากหลากหลายแห่ง มีใช้กลุ่มลูกค้าจากประเทศญี่ปุ่นเพียงแห่งเดียวเหมือนเช่นในอดีต ที่เพิ่มขึ้นคือกลุ่มผู้เช่าสัญชาติจีน

หากจำแนกผู้เช่าของกองทรัสต์ตามประเภทธุรกิจ พบว่ามีการกระจายตัวจากหลากหลายประเภทอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมทางด้านกระบวนการผลิตต่างๆ ได้แก่ การบรรจุภัณฑ์ การฉีดขึ้นรูปพลาสติก เป็นต้น อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอะไหล่ยานยนต์ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนเครื่องจักร อุตสาหกรรมกลุ่มเครื่องอุปโภคบริโภค อุตสาหกรรมทางด้านการบริการ โลจิสติกส์ ทั้งนี้ รายละเอียดข้อมูลของผู้เช่าทรัพย์สินสำหรับรอบบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 แยกตามสัญชาติและประเภทอุตสาหกรรมได้ดังนี้

สัดส่วนรายได้แยกตามสัญชาติ



สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ



ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ผู้เช่ารายใหญ่จำนวน 10 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ลำดับ	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละของรายได้รวม	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของแต่ละสัญญา	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	6.7%	2568	ญี่ปุ่น	เครื่องอุปโภคบริโภค
2	3.5%	2567	เอเชีย	จีนส่วนยานยนต์
3	3.3%	2567	ญี่ปุ่น	จีนส่วนยานยนต์
4	3.2%	2568-2569	เอเชีย	อื่นๆ
5	3.0%	2567	อเมริกา	จีนส่วนยานยนต์
6	2.8%	2567 และ 2568	ญี่ปุ่น	กระบวนการผลิตต่างๆ
7	2.5%	2568	ยุโรป	จีนส่วนยานยนต์
8	2.5%	2567	อเมริกา	ชิ้นส่วนเครื่องจักรกล
9	2.5%	2569	อเมริกา	จีนส่วนยานยนต์
10	2.3%	2568	ญี่ปุ่น	กระบวนการผลิตต่างๆ

ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

2.5.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างอมตะ ชัมมิท ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอมตะชัมมิทโกรท เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

อมตะ ชัมมิท จัดเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ อมตะ ชัมมิท ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 20 ปี มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการ โรงงานให้เช่า ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยองเป็นอย่างดี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อมตะ ชัมมิท มีพื้นที่ให้เช่ารวม 121,850.15 ตารางเมตร โดยเป็นอาคารโรงงานให้เช่า ทั้งที่ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จำนวนทั้งสิ้น 57 อาคาร และโครงการอมตะซิตี้พลาซ่า ตั้งอยู่ในนิคมอมตะซิตี้ ระยอง เป็นโครงการทางด้านพาณิชยกรรม ปลดปล่อยพื้นที่ให้กับร้านค้า

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

อสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ตารางแสดงพื้นที่อาคารภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน (อื่น)

โอตะ เทคโนโลยี ปาร์ค	25	ยูนิต	พื้นที่รวม	8,000.00	ตารางเมตร
อมตะซิตี้ ชลบุรี	27	ยูนิต	พื้นที่รวม	92,195.84	ตารางเมตร
อมตะซิตี้ ระยอง	4	ยูนิต	พื้นที่รวม	15,758.31	ตารางเมตร
บางนา	1	ยูนิต	พื้นที่รวม	5,896.00	ตารางเมตร
รวมทั้งสิ้น	57	ยูนิต		121,850.15	ตารางเมตร

ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน (กองทรัสต์)

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

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดด์ บิลท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ค่าตอบแทนผู้บริหารหรือสภามิตรทรัพย์

อมตะ ชัมมิต จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือสภามิตรทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน โดยมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) เมื่อกองทรัสต์มีกำไรขึ้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 (คำนวณทุก 3 ปี) ในอัตราไม่เกินร้อยละของส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขึ้นต้น 3 ปีในรอบปีบัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไรขึ้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณา ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานที่ผู้บริหารหรือสภามิตรทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์ จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารหรือสภามิตรทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

อมตะ ชัมมิต ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือสภามิตรทรัพย์ของกองทรัสต์ (Property Manager) และบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีความสัมพันธ์จากการที่ อมตะ ชัมมิต เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2566 อมตะ ชัมมิต ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารหรือสภามิตรทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารหรือสภามิตรทรัพย์และกองทรัสต์

เนื่องจาก อมตะ ชัมมิต เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารหรือสภามิตรทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารหรือสภามิตรทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารหรือสภามิตรทรัพย์มีดังต่อไปนี้
 - (1.1) ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (1.2) ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารหรือสภามิตรทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - (1.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - (1.4) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารหรือสภามิตรทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- (2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารหรือสภามิตรทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - (2.1) ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการ
 - (2.2) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2.3) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(2.4) ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้น

(3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(3.1) การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์

(3.2) กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคาร โรงงานทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอทรัพย์สินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมกับทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ทั้งที่ยังว่างอยู่หรือกำลังจะว่างให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ 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 หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้ข้อกำหนดดังต่อไปนี้

(1) มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

(1.1) ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(1.2) ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

(2) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

(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 (หนึ่งพันสองร้อยล้านบาทถ้วน) เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายน 2563

วันที่ 31 สิงหาคม 2561 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ได้ขายเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนของกองทรัสต์เป็นจำนวนเงิน 360 ล้านบาท (สามร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน) ให้กับธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย การคิดดอกเบี้ย การค้ำประกันและเงื่อนไขทางการเงินเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม

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

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ิกระทำการในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินสินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา จำนวนรวม 1,200 ล้านบาท (ณ สิ้นปี 2566 คงเหลือ 960 ล้านบาท) เพื่อใช้สำหรับการรีไฟแนนซ์เงินกู้ระยะยาว ซึ่งกู้ยืมไปเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่เข้ากองทรัสต์ครั้งแรกจากสถาบันการเงินเดิม วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 60 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการหมุนเวียนในกิจการ
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 : Fixed Deposit 6M. +2% วงเงินกู้ที่ 2: Fixed Deposit 6M. +2% อนึ่ง อัตรา Fixed Deposit 6 M. คือ อัตราเงินฝากประจำ 6 เดือน ประเภทนิติบุคคล ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของธนาคาร
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลารวมไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ครั้งแรก วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 90 วัน หากระยะเวลาตั๋วสัญญาใช้เงินไม่ถึง 90 วัน ให้ Rollover ตั๋วสัญญาใช้เงินได้ตามระยะเวลาที่เหลือ รวมแล้วไม่เกิน 90 วัน
การชำระเงินต้น	ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือชำระคืนครั้งเดียว อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ในปีที่ 5 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันภัย และ/หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อาคาร โรงงาน ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าที่ดิน ในสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร 2. ให้ดำเนินการทำประกันภัย (All Risk Insurance) สลากหลังกรมธรรม์ประกันภัยให้ธนาคาร เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม

<p>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
<p>ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ก่อบุริมสิทธิหรือภาระผูกพันใดๆเหนือสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในส่วนที่ไม่ได้เป็นหลักประกันของธนาคาร ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร ยกเว้น <ul style="list-style-type: none"> - ก่อภาระผูกพันทางการเงินเพื่อเป็นการประกันหนี้ที่เข้าเงื่อนไขยินยอมตามสัญญาเงินกู้ - ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุไม่เกินกว่า 3 ปี 6 เดือน ทั้งนี้ต้องเป็นสัญญาเช่าที่ทำในทางการค้าปกติ - ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยได้รับการยินยอมจากธนาคาร 2. ผู้กู้จะไม่ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ในฐานะผู้ให้เช่าโดยมีระยะเวลาตามสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร 3. ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาเช่าที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้าที่ได้รับค่าเช่าล่วงหน้ามากกว่า 1 ปี เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร 4. ผู้กู้จะต้องไม่ทำการใดๆ ที่จะส่งผลให้เกิดการด้อยค่า เสื่อมราคา เกิดความเสียหาย หรือก่อผลกระทบอย่างหนึ่งอย่างใดต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร ยกเว้นความเสียหายหรือเสื่อมค่าอันเกิดจากการใช้สอยทรัพย์สินนั้นตามปกติ
<p>ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด</p>	<p>ไม่มี</p>

ในปี 2566 กองทรัสต์ได้ทำการชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน จำนวนเงิน 140 ล้านบาท (หนึ่งร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน) ให้แก่เจ้าหนี้เงินกู้ยืม ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยไม่มีการถอนหลักประกันเงินกู้ยืม

สถานะการกู้ยืมเงินระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ยอดเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561-2566 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	2566	2565	2564	2563	2562	2561
ธนาคารกสิกรไทย						
จำกัด (มหาชน)	-	-	-	-	-	480,000
ธนาคารกรุงศรี						
อยุธยา จำกัด						
(มหาชน)	-	-	-	-	-	360,000
ธนาคารไอซีบีซี						
(ไทย) จำกัด						
(มหาชน)	-	-	-	-	-	360,000
ธนาคารกรุงไทย						
จำกัด (มหาชน)	960,000	1,100,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	960,000	1,100,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
สัดส่วนเงินกู้ยืมเงิน						
ต่อมูลค่าสินทรัพย์						
รวม (ร้อยละ)	20.73	23.07	24.55	24.32	24.10	24.21

2.6.3 การกันสำรองเพื่อการชำระหนี้

ทางกองทรัสต์อยู่ระหว่างการเจรจา refinance กับสถาบันการเงิน เพื่อกู้ยืมเงินจำนวน 960 ล้านบาท เพื่อนำมาชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมที่จะครบกำหนดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 นี้ โดยเบื้องต้นเงื่อนไขที่ได้คือ อัตราดอกเบี้ยที่ THOR บวกอัตราคงที่ต่อปี โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยรายเดือน และคาดว่าจะมีการทยอยชำระคืนเงินต้นเป็นรายปีและที่เหลือในปีสุดท้ายตอนครบกำหนดสัญญา สำหรับเงื่อนไขอื่นๆ ไม่แตกต่างจากเงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับอยู่อย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นจากเงื่อนไขการเจรจาดังกล่าว ในปี 2567 กองทรัสต์มีแผนจะกันสำรองเงินเพื่อชำระหนี้ต้นเป็นจำนวนเงิน 50 ล้านบาท

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

1. เศรษฐกิจโลกในปี 2566 และแนวโน้มในปี 2567

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) คงการคาดการณ์การเติบโตของเศรษฐกิจโลกปี 2566 ที่ 3% แต่ปรับลดการคาดการณ์ในปี 2567 เหลือ 2.9% จากการคาดการณ์ในเดือนกรกฎาคมที่ 3.0% ในปัจจุบัน เศรษฐกิจโลกยังคงฟื้นตัวจากโรคโควิด-19 การรุกรานยูเครนของรัสเซีย และวิกฤตพลังงานเมื่อปีที่ผ่านมาแต่แนวโน้มการเติบโตนั้นมีความแตกต่างกันมากในแต่ละประเทศทั่วโลก นอกจากนี้ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ของจีน ราคาสินค้าโภคภัณฑ์ที่ผันผวน ความแตกแยกทางภูมิรัฐศาสตร์ และอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้น ยังเป็นสิ่งที่น่ากังวลอยู่

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ปรับเพิ่มคาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจสหรัฐ ซึ่งเป็นประเทศที่มีขนาดเศรษฐกิจใหญ่ที่สุดในโลกขึ้นอีก 0.3 จุดเปอร์เซ็นต์ เป็น 2.1% ในปี 2566 และเพิ่มขึ้น 0.5 จุดเปอร์เซ็นต์ เป็น 1.5% ในปีหน้า โดยอ้างอิงถึงการลงทุนทางธุรกิจที่แข็งแกร่งขึ้นและการบริโภคที่เพิ่มขึ้น ซึ่งทำให้สหรัฐกลายเป็นประเทศเศรษฐกิจขนาดใหญ่เพียงประเทศเดียวที่เศรษฐกิจขยายตัวสูงกว่าตัวเลขคาดการณ์ก่อนเกิดโควิด-19

ในทางตรงกันข้ามดัชนีมวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) ของจีนคาดว่าจะขยายตัว 5.0% ในปี 2566 และ 4.2% ในปี 2567 ซึ่งปรับลดจากตัวเลขคาดการณ์เดิมลง 0.2 จุดเปอร์เซ็นต์ และ 0.3 จุดเปอร์เซ็นต์ ตามลำดับ โดยสาเหตุหลักมาจากการวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ของประเทศและอุปสงค์จากภายนอกที่อ่อนแอ มีการปรับลดคาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจยูโรโซนลงเหลือ 0.7% ในปี 2566 และ 1.2% ในปี 2567 ซึ่งลดลงจากตัวเลขคาดการณ์ในเดือนกรกฎาคม ที่ 0.9% และ 1.5% ตามลำดับ

ธนาคารโลกคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจโลกปี 2567 จะเติบโตเพียง 2.4% จากร้อยละ 2.6% ของปี 2566 ซึ่งถือเป็นการชะลอตัวเป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 2.7% ในปี 2568 ส่งผลให้หลายประเทศเผชิญกับความยากจนยาวนานขึ้น และระดับหนี้ในประเทศกำลังพัฒนาหลายประเทศเพิ่มขึ้น

ทางฝ่ายวิจัยกรุงศรี ได้ประเมินว่า หากเจาะลึกในกลุ่มยักษ์ใหญ่ เศรษฐกิจสหรัฐยังคงรักษาการเติบโตได้ในเชิงบวก และมีความแข็งแกร่งกว่าประเทศเศรษฐกิจหลักอื่นๆ เช่น จีน ยุโรป และญี่ปุ่น สะท้อนผ่านตลาดแรงงานที่ดึงดูดรวมถึงการบริโภคภายในประเทศที่ยังขยายตัวต่อเนื่อง ซึ่งเป็นปัจจัยที่ทำให้อัตราเงินเฟ้อชะลอตัวช้ากว่าที่ตลาดคาด และยังคงสูงกว่าเป้าหมายของเฟดที่ระดับ 2% โดยประเมินว่าเฟดจะเริ่มปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงในการประชุมช่วงกลางปีเพื่อ (i) ป้องกันความเสี่ยงที่เศรษฐกิจสหรัฐอาจจะชะลอตัวเร็วกว่าคาดหากยังคงดอกเบี้ยสูงนานเกินไป และ (ii) ควบคุมไม่ให้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงสูงเกินไป

สำหรับเศรษฐกิจของจีน พบว่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของจีนชะลอตัวและต่ำสุดในรอบ 30 ปี แม้รัฐบาลพยายามออกมาตรการกระตุ้นความเชื่อมั่นอย่างต่อเนื่อง ขณะที่ธนาคารกลางจีนลด Loan Prime Rate (LPR) ระยะเวลา 5 ปี (อัตราพื้นฐานที่ใช้กำหนดอัตราดอกเบี้ยสำหรับที่อยู่อาศัย) จากเดิม 4.2% เป็น 3.95% ซึ่งเป็นการปรับลดสูงสุดในรอบ 5 ปี

เพื่อกระตุ้นอุปสงค์ของบ้านร่วมกับมาตรการส่งเสริมสภาพคล่องให้กับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจช่วยบรรเทาวิกฤตในภาคอสังหาริมทรัพย์ลงได้บ้าง แต่คาดว่าจะใช้เวลาพอสมควรกว่าจะเห็นการฟื้นตัวที่ชัดเจน

ในขณะที่เศรษฐกิจฝั่งยุโรปยังมีความอ่อนแอและเปราะบางสูงแต่คาดว่าจะได้ผ่านจุดแย่ที่สุดแล้วในไตรมาส 4 ปี 2566 ก่อนที่จะเริ่มทยอยฟื้นตัวขึ้นอย่างช้าๆ ในปี 2567 จาก (i) สามารถหลบเลี่ยงวิกฤตพลังงานที่รุนแรง (ii) การที่เงินเฟ้อที่ชะลอตัวลงช่วยทำให้อัตราค่าจ้างที่แท้จริงเพิ่มขึ้นและหนุนการฟื้นตัวของการบริโภคภายในประเทศ (iii) ภาวะชะงักงันของห่วงโซ่อุปทานที่คลี่คลายลง และ (iv) แรงหนุนจากฐานต่ำในปีก่อน (low-base effect)

แม้ว่าเศรษฐกิจโลกจะฟื้นตัวได้เมื่อเผชิญกับความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจถดถอยในปี 2566 แต่ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ สงครามอิสราเอลและกลุ่มฮามาส ที่เกิดขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ได้นำไปสู่การโจมตีเรือสินค้าในบริเวณทะเลแดง ทำให้การระวางเรือเพิ่มสูงขึ้น กดดันต้นทุนการผลิต ในขณะเดียวกัน สงครามในยุโรปตะวันออกจากการที่รัสเซียบุกยูเครน ความขัดแย้งร้ายแรงในตะวันออกกลาง ความขัดแย้งที่ลุกลามเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อราคาลงงานที่อาจส่งผลกระทบต่ออัตราเงินเฟ้อและการเติบโตทางเศรษฐกิจ และนำมาซึ่งความท้าทายใหม่ ส่งผลให้เศรษฐกิจส่วนใหญ่มีแนวโน้มเติบโตช้าในปี 2567 และ 2568 มากกว่าที่เคยเกิดขึ้นในทศวรรษที่ผ่านมา

การเติบโตในระยะสั้นจะยังคงอ่อนแอ ส่งผลให้ประเทศกำลังพัฒนาหลายประเทศ โดยเฉพาะประเทศที่ยากจนที่สุดติดกับดัก โดยมีระดับหนี้ที่เป็นอัมพาตและการเข้าถึงอาหารที่ไม่เอื้ออำนวยสำหรับเกือบ 1 ใน 3 คน สำหรับประเทศกำลังพัฒนาคาดว่าจะเติบโตเพียง 3.9% ในปี 2567 ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของทศวรรษก่อนหน้ามากกว่า 1% ภายในสิ้นปี 2567 ผู้คนประมาณ 1 ในทุก ๆ 4 ของประเทศกำลังพัฒนา และประมาณ 40% ของประเทศที่มีรายได้ต่ำจะยังคงยากจนกว่าที่เคยเป็นในช่วงก่อนเกิดการระบาดใหญ่ของโควิด-19 ในปี 2562

2. ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2566 และแนวโน้มปี 2567

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้รายงานเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.7 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่สามของปี 2566 (%YoY) ด้านการใช้จ่ายการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกบริการขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่อง การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวเพิ่มขึ้น ส่วนการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาครัฐบาลและการลงทุนภาครัฐลดลง ด้านการผลิต สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่ง ขยายปลีกและการซ่อมฯ และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรม และสาขาก่อสร้างปรับตัวลดลง ซึ่งเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทย ในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2566 ร้อยละ 0.6 (%QoQ_SA) รวมทั้งปี 2566 เศรษฐกิจไทยขยายตัว ร้อยละ 1.9 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565 อัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 1.2 และ ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.3 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

สำหรับภาพรวมการส่งออกของไทยปี 2566 หดตัวร้อยละ 1.0 และเมื่อหักสินค้าเกี่ยวกับน้ำมัน ทองคำ และยุทธปัจจัย ขยายตัวร้อยละ 0.6 มูลค่าการส่งออกอยู่ที่ 284,561.89 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ในขณะที่มูลค่าการนำเข้าของไทยมีมูลค่า

289,754.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หดตัวร้อยละ 3.8 มูลค่าการค้า ปี 2566 ขาดดุล 5,192.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ตามทิศทางเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าที่ทยอยปรับดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีความผันผวนแต่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น การชะลอตัวของภาวะเงินเฟ้อ การสิ้นสุดการใช้นโยบายการเงินตึงตัวของประเทศเศรษฐกิจหลัก ส่งผลดีต่อปริมาณการค้าโลกให้ขยายตัวเพิ่มขึ้น การชะลอตัวของภาคการผลิต แรงหนุนจากการสำรวจสินค้าเกษตรและอาหารตามความมั่นคงทางอาหารและการฟื้นตัวของวัฏจักรสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ทั่วโลก อย่างไรก็ตามปัจจัยเสี่ยงที่ต้องเฝ้าระวัง ได้แก่ ผลกระทบจากภัยแล้งในหลายพื้นที่ทั่วโลก และเศรษฐกิจจีนฟื้นตัวช้ากว่าที่คาด ความเสี่ยงจากปัญหาความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่เป็นอุปสรรคทางการค้าและความเสี่ยงต่อห่วงโซ่อุปทานโลก เนื่องจากอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนสินค้าและการส่งออกในระยะต่อไป

ในส่วนของแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567 สภาพัฒนาฯ คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.2 -3.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการกลับมาขยายตัวของการส่งออกสินค้า การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และการฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้คาดว่าจะการอุปโภคบริโภค และการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.0 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สหรัฐ. ขยายตัวร้อยละ 2.9 ส่วนอัตราเงินเฟ้อ เฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 - 1.9 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ด้านกระทรวงการคลัง คาดว่าเศรษฐกิจไทยปี 2567 จะขยายตัวเร่งขึ้นที่ร้อยละ 2.8 ต่อปี ส่วนธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) หรือแบงก์ชาติ คาดอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 - 3 ซึ่งมีมุมมองเป็นไปในทิศทางเดียวกัน จากการบริโภคภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยวยังเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ ขณะที่การส่งออกและการผลิตมีแนวโน้มการขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ส่วนหนึ่งจากอุปสงค์โลกและวัฏจักรสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ไทยที่ฟื้นตัวช้ากว่าคาด

ด้านธนาคารโลก (เวิลด์แบงก์) คาดว่าการเติบโตทางเศรษฐกิจของไทยจะเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.5 ในปี พ.ศ. 2566 เป็นร้อยละ 3.2 ในปี พ.ศ. 2567 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวและการส่งออกสินค้าและการบริโภคภาคเอกชนที่มั่นคง ขณะที่ธนาคารพัฒนาเอเชีย (ADB) คาด GDP อยู่ที่ร้อยละ 3.3

สำหรับมุมมองจากสำนักวิจัยฝั่งเอกชน อาทิ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ศูนย์วิจัยกรุงศรี ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจทีทีบี และศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจธนาคารไทยพาณิชย์ มองว่าเศรษฐกิจไทยปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง จากปัจจัยสนับสนุนภายในประเทศ อาทิ ด้านการท่องเที่ยว เนื่องจากมาตรการสนับสนุนของภาครัฐและความสามารถในการรองรับนักท่องเที่ยวที่ปรับดีขึ้น โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปีนี้จะเพิ่มขึ้นเป็น 35.6 ล้านคน ด้านการบริโภคภาคเอกชนยังคงเติบโต มีแรงหนุนจากการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวและการจ้างงานที่เพิ่มขึ้น กอปรกับยังมีผลเชิงบวกจากนโยบายรัฐที่ช่วยบรรเทาภาระค่าครองชีพและมาตรการกระตุ้นการใช้จ่าย เช่น มาตรการลดหย่อนภาษี (Easy E-receipt) ด้านการลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะเติบโตใกล้เคียงกับปีก่อนที่ 3.3% ตามการเติบโตของภาคบริการ และกลุ่มที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน รวมทั้งนโยบายส่งเสริมอุตสาหกรรมสำคัญๆ อย่างไรก็ตาม คาดว่าภาคส่งออกมีแนวโน้มเติบโตต่ำเนื่องจากยังเผชิญแรงกดดันจากความอ่อนแอของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า แม้อาจได้ปัจจัยเฉพาะที่หนุนการส่งออกในบางกลุ่ม ด้านการลงทุนภาครัฐมีแนวโน้มหดตัวตามความล่าช้าในการประกาศใช้ พ.ร.บ. งบประมาณปี 2567 ส่งผลให้

การใช้จ่ายภาษีมีแนวโน้มจำกัดในช่วงครึ่งแรกของปีแม้จะสามารถเร่งรัดการเบิกจ่ายได้มากขึ้นภายหลังการประกาศใช้ในช่วงกลางเดือนเมษายน แต่จะไม่สามารถเร่งรัดเบิกจ่ายได้เต็มที่ภายใต้ช่วงเวลาที่เหลือของปีงบประมาณนี้

ในบริบทที่การค้าโลกมีนโยบายกีดกันการค้ายังเข้มข้นอยู่ และอุตสาหกรรมรถยนต์ที่กำลังเกิดการเปลี่ยนแปลงจากรถยนต์ไฟฟ้าที่ได้รับความนิยมมากขึ้น จะก่อให้เกิดโอกาสที่ประเทศไทยจะพัฒนาเป็นศูนย์กลางของการผลิตรถยนต์ไฟฟ้าของภูมิภาคได้ และการที่ประเทศไทยน่าจะได้รับการสนับสนุนจากการย้ายฐานการผลิตในอุตสาหกรรมอื่นๆ อาทิเช่นกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ จะทำให้เรามีเครื่องจักรใหม่ๆ ในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจในอนาคตอันใกล้

อย่างไรก็ตาม แม้เศรษฐกิจไทยในปี 2567 จะมีแนวโน้มปรับดีขึ้นแต่อัตราการเติบโตยังอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับประเทศในภูมิภาคเดียวกัน ปัจจัยภายในประเทศที่อาจกดดันการเติบโต ได้แก่ ปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ท่ามกลางต้นทุนการกู้ยืมที่สูงขึ้น ผลกระทบของภัยแล้ง รวมถึงปัญหาเชิงโครงสร้าง ความสามารถในการแข่งขันที่ลดลงในหลายอุตสาหกรรม ส่วนปัจจัยภายนอกที่อาจสร้างความเสี่ยงในปี 2567 ได้แก่ ผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยในประเทศแกนหลักของโลกที่สูงสุดในรอบกว่าสองทศวรรษ การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนท่ามกลางความเปราะบางในภาคอสังหาริมทรัพย์ การแบ่งขั้วทางเศรษฐกิจระหว่างสหรัฐฯ และจีน รวมถึงความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจขยายวงกว้างในระยะต่อไป

3. สถานการณ์ธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

ธุรกิจคลังสินค้าในปี 2566 นั้นมีทิศทางเติบโตต่อเนื่องจากปัจจัยหนุน ได้แก่ (1) กิจกรรมทางเศรษฐกิจทยอยปรับดีขึ้น นำโดยภาคท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชน (ภาคขยายตัว 3.3% YoY) ทำให้มีความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภคมากขึ้น (2) การเติบโตของธุรกิจอี-คอมเมิร์ซ (สมาคมผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ไทยขยายตัว 13-15% YoY) และ (3) ผู้ค้าบางกลุ่มต้องการเพิ่มพื้นที่เพื่อสต็อกสินค้านำเข้าที่ระบายนจากจีนในช่วงเศรษฐกิจจีนชะลอตัว อย่างไรก็ตาม ภาคส่งออกที่คาดว่าจะหดตัว -1.5% YoY จะลดทอนความต้องการใช้คลังสินค้าลงบางส่วน จึงคาดว่าอุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าสะสมจะอยู่ที่ 5.8 ล้านตารางเมตร ขยายตัว 7.0% จากปี 2565 นอกจากนี้ ผู้ประกอบการมีการทยอยลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเพื่อรองรับความต้องการใช้ที่จะเพิ่มขึ้นในระยะถัดไป สะท้อนจากที่ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ระบุว่าช่วง 8 เดือนแรกของปี การขอรับส่งเสริมการลงทุนเพิ่มขึ้นถึง 73% YoY โดยเฉพาะในอุตสาหกรรม การแปรรูปอาหาร อุปกรณ์ทางการแพทย์ และการผลิตเครื่องจักรและชิ้นส่วน ส่งผลให้อุปทานคลังสินค้าสะสมอยู่ที่ 6.7 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 6.8% จากปี 2565 ขณะที่อัตราการเช่าอยู่ที่ระดับ 86.0% ใกล้เคียงกับ 85.9% ปี 2565

สำหรับปี 2567 ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.3% ต่อปี จากปัจจัยสนับสนุนเช่นเดียวกับในปี 2566 ในขณะที่ภาคการส่งออกทยอยฟื้นตัวตามเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า แม้ทั่วโลกจะเผชิญกับผลลบจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ แต่สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลให้นักลงทุนย้ายฐานการผลิตมาประเทศไทยมากขึ้น ในอุตสาหกรรมสำคัญ อาทิ ยานยนต์และชิ้นส่วน อิเล็กทรอนิกส์ และพลังงานสะอาด จึงมีความต้องการพื้นที่จัดเก็บสินค้ามากขึ้น และการเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ที่ระดับเฉลี่ย 13% ต่อปี

อุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.5% ต่อปี เพื่อรองรับการผลิต การค้าและการลงทุนที่จะเพิ่มขึ้นตามโครงการลงทุนต่างๆ โดยทำเลศักยภาพ ได้แก่ BMR เมืองศูนย์กลางภูมิภาค พื้นที่ EEC และจังหวัดชายแดนที่เป็นประตูการค้าและมีเส้นทางคมนาคมเชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้าน ขณะที่รูปแบบจะเน้นคลังสินค้าสร้าง (Built to Suit) ที่รองรับการใช้เทคโนโลยีดิจิทัลและสอดคล้องกับกระแส ESG ทั้งนี้ อัตราการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ที่สูงกว่าอุปทานเล็กน้อย ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่จะอยู่ที่ระดับเฉลี่ย 86.5%

ทางสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment: BOI) เองก็มีมุมมองว่า ปี 2567 จะเป็นปีทองสำหรับการลงทุน ซึ่งจะมีโครงการขนาดใหญ่ตัดสินใจเข้ามาลงทุนอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมเป้าหมาย ทั้งยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ ดิจิทัล อุตสาหกรรมชีวภาพและพลังงานหมุนเวียน สำหรับยานยนต์ นอกจากจะดึงดูดการลงทุนจากผู้ผลิต EV รายใหม่ ๆ รวมทั้งการผลิตแบตเตอรี่และชิ้นส่วนสำคัญแล้ว ยังคาดว่าจะมีการขยายการลงทุนของผู้ประกอบการรถยนต์รายเดิมที่จะมาขอรับส่งเสริมตามมาตรการยกระดับอุตสาหกรรมยานยนต์ที่ออกมาใหม่ เพื่อสนับสนุนการเปลี่ยนผ่านไปสู่เทคโนโลยีสมัยใหม่ที่มุ่งสู่ความสะอาด ประหยัดพลังงาน ปลอดภัย และการขับเคลื่อนอัจฉริยะด้วย

ในขณะที่ภาครัฐเองก็เร่งรัดการดำเนินงาน โครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่อย่างต่อเนื่องทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ โดยเฉพาะโครงการพัฒนาเครือข่ายการคมนาคมขนส่งและโลจิสติกส์ ตามแผนปฏิบัติการด้านการพัฒนาระบบโลจิสติกส์ของประเทศไทย พ.ศ. 2566-2570 โครงการ โครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่เพื่อเสริมศักยภาพของเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) การเร่งลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานจะหนุนโอกาสการลงทุนใหม่ โดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย (S-curve industries) ในพื้นที่ EEC

จากการคาดการณ์และปัจจัยดังกล่าว จึงเป็นตัวเสริมที่พอจะประมาณการแนวโน้มของธุรกิจของกองทรัสต์ในปี 2567 ได้ว่าอัตราการเช่าและรายได้ของกองทรัสต์จะปรับตัวดีขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา โดยตัวศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เอง ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศ นอกจากจะตั้งอยู่ในใจกลางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก (EEC) ที่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ พื้นที่เชื่อมต่อโดยตรงกับทางด่วนพิเศษสายหลักบางนา – ตราด และทางด่วนพิเศษกรุงเทพฯ - ชลบุรี ทำให้สามารถเดินทางไปยังท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังและท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุดได้สะดวก อีกทั้งอยู่ใกล้กับสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ซึ่งนอกจากความได้เปรียบในการคมนาคมที่กล่าวถึงข้างต้นแล้ว นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ยังพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ โรงแรม โรงเรียน โรงพยาบาล ศูนย์การค้า และสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่จะดึงดูดลูกค้าให้สนใจเข้ามาลงทุนอีกมาก และทางทีมบริหารของสังหาริมทรัพย์มีอมตะ ชัมมิท ซึ่งเป็นผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ที่มากด้วยประสบการณ์ที่จะคอยบริการและอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า เพื่อให้ได้รับบริการที่ดีที่สุดตั้งแต่เริ่มต้นและตลอดระยะเวลาการเช่าที่อยู่กับกองทรัสต์ ร่วมกับบริษัทแม่และบริษัทในกลุ่มอมตะ ที่คอยสนับสนุนด้านต่างๆ แก่นักลงทุนและลูกค้าของบริษัท ซึ่งเหล่านี้สร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนใหม่ๆ ที่เข้ามาเยี่ยมชมอาคาร และนับว่าเป็นอีกปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้นักลงทุนต้องการเข้ามาตั้งโรงงานภายในนิคมอุตสาหกรรม เพื่อรับสิทธิประโยชน์เพิ่มเติม แทนการออกไปตั้งโรงงานเองหรือไปอยู่กับผู้ประกอบการรายย่อยอื่นภายนอกนิคมอุตสาหกรรม

อย่างไรก็ดีทางผู้จัดการกองทรัสต์ก็ยังคงเฝ้าติดตามสถานการณ์ เพื่อเฝ้าระวังและปรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน และด้วยประเทภธุรกิจของผู้เช่าของกองทรัสต์ฯ นั้นกระจายอยู่ในหลากหลายประเภทอุตสาหกรรม และหลากหลายสาขาที่ตั้งที่ได้กล่าวมาในหมวดผู้เช่าของกองทรัสต์ ซึ่งมีได้กระจุกตัวอยู่เพียงประเภทใดประเภทหนึ่ง ประกอบกับอายุของสัญญาเช่าก็กระจายตัว จึงจัดว่าเป็นการกระจายความเสี่ยงเบื้องต้นไปได้ในระดับหนึ่ง

4. กลยุทธ์การแข่งขัน

แม้ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในตำแหน่งทางการตลาดที่ดีและเป็นที่ได้เปรียบก็ตาม แต่อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า และทำนุบำรุง รักษา พัฒนา ปรับปรุงผลิตภัณฑ์และการให้บริการต่างๆ ให้ดียิ่งขึ้น เพื่อสร้างความประทับใจและความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้เช่าโรงงานของกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าลูกค้าปัจจุบันจะเป็นแบรนด์แอมบาสเตอร์ที่ดีที่สุดในการบอกต่อและชักชวนนักลงทุนรายใหม่ๆ ให้มาอยู่กับกองทรัสต์

ในขณะที่ทางบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ระยอง ซึ่งเป็นสถานที่ที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่นั้น ก็มีการปรับปรุง พัฒนา เสริมศักยภาพอย่างเต็มที่ เพื่อพัฒนาให้เป็นนิคมอันดับต้นๆ ของประเทศ มีการเตรียมทั้งทางด้านสาธารณูปโภคที่เพียบพร้อมและเพียงพอ เพื่อให้ทางผู้ประกอบการภายในนิคมมีความมั่นใจ มุ่งเน้นการบริการและบริหารจัดการภายในนิคมอย่างครบวงจร เพื่อให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปกับผู้มีส่วนได้เสีย ภายใต้หลักการ “ALL WIN” และมุ่งก้าวสู่สังคมคาร์บอนต่ำ ซึ่งเหล่านี้ล้วนทำให้เป็นส่วนช่วยเสริมให้กับผู้ประกอบการภายในนิคม ในการผลิตและส่งสินค้าออกสู่ตลาดโลก

จากสภาวะอุทกภัยโลกที่เปลี่ยนแปลง ประกอบกับโลกต้องเผชิญภาวะเอลนีโญ (El Nino) ตั้งแต่กลางปี 2566 ที่ผ่าน มา และมีแนวโน้มปรับสู่ระดับรุนแรงมาก ซึ่งประเมินว่าจะครอบคลุมระยะเวลา 8-19 เดือน ซึ่งจะทำให้ไทยต้องเสี่ยงต่อการเผชิญภัยแล้งได้นานถึงกลางปี 2568 ซึ่งกำลังเป็นที่กล่าวถึงและความกังวลต่อผู้ประกอบการเป็นวงกว้าง ซึ่งทาง อมตะ คอร์ป ซึ่งเป็นเจ้าของนิคมอุตสาหกรรมที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ ได้เล็งเห็นและเร่งวางแผนไว้ล่วงหน้า ทำการขุด และขยายบ่อน้ำดิบเพิ่มเติม เพื่อรองรับความเสี่ยงทางด้านนี้ โดยทางนิคมมั่นใจว่าสามารถ supply น้ำให้กับผู้ประกอบการภายในนิคมได้เพียงพอ ซึ่งนับเป็นจุดขาย กลยุทธ์การแข่งขันหลักของทางอมตะ คอร์ป เพิ่มเติมนอกเหนือจากความพร้อมด้านอื่นๆ ที่ได้จัดเตรียมให้กับลูกค้าภายในนิคม

ทั้งนี้ ในการพิจารณาเลือกเช่าอาคาร โรงงานสำเร็จรูป ผู้เช่าจะพิจารณาจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งควบคู่กับปัจจัยอื่นๆ อาทิเช่น สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน รวมทั้งอัตราค่าเช่า ด้านทำเลที่ตั้งสิ่งที่พิจารณาเป็นอันดับต้นๆ คือ ใกล้กับบริษัทลูกค้า เพื่อการบริหารด้านโลจิสติกส์ให้สามารถจัดส่งสินค้าได้รวดเร็ว ลดภาระต้นทุนค่าใช้จ่ายในการขนส่งและเวลา และหากเป็นสินค้าที่ส่งออกก็เน้นที่ใกล้กับท่าเรือหรือสนามบิน และการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมก็เป็นตัวเสริมเพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์การลงทุนจากกรมส่งเสริมการลงทุน เป็นต้น

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

สำหรับกลยุทธ์การกำหนดราคาให้เช่านั้น เนื่องจากอาคารสำเร็จรูปให้เช่าของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ใกล้ EEC และเป็นทำเลที่มีศักยภาพ จึงเป็นไปได้ว่าอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์อาจจะสูงกว่าผู้ประกอบการที่อยู่ภายนอกนิคมอุตสาหกรรม หรือทั่วไป แต่อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดอัตราค่าเช่า บริษัทยังคงต้องคำนึงถึงอัตราค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของตลาดและคู่แข่งกัน จำนวนโรงงานที่ว่างอยู่ในขณะนั้นประกอบกัน โดยทางผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์จะคอยตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้มั่นใจว่าราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ ในขณะที่ได้ราคาที่เหมาะสมด้วยควบคู่กัน

เอกสารอ้างอิง

1. กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF): รายงานแนวโน้มเศรษฐกิจโลก 2566
2. ธนาคารโลก : แนวโน้มเศรษฐกิจโลก (มกราคม 2567), เศรษฐกิจไทยจะฟื้นตัวในปี 2567 จากการท่องเที่ยวและการส่งออก
3. วิจัยเศรษฐกิจ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา: ภาวะเศรษฐกิจและการเงินประจำสัปดาห์ 28.02.2567, แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรมไทยปี 2567-2569 10.01.2567
4. สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ : NESDC ECONOMIC REPORT 19.02.2567
5. กระทรวงพาณิชย์ : ภาวะการค้าระหว่างประเทศของไทย ประจำเดือนธันวาคม และทั้งปี 2566
6. กระทรวงการคลัง: ประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2566 และ 2567
7. ธนาคารแห่งประเทศไทย: นโยบายการเงิน ครั้งที่ 1/2567
8. ธนาคารพัฒนาเอเชีย: รายงานการวิเคราะห์แนวโน้มในภูมิภาคเอเชียประจำเดือนธันวาคม 2566
9. ศูนย์วิจัยกสิกรไทย: มองเศรษฐกิจ ฉบับที่ 4037, มองการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยปี 2567 12.12.2566
10. ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจทีทีบี: ประเมินเศรษฐกิจปี 2567 23.02.2567
11. ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจธนาคารไทยพาณิชย์: ประเมินแรงส่งเศรษฐกิจไทยแล้วลง จุดเริ่มต้นฟื้นตัวต่อเนื่องในปี
12. ศูนย์บริการลงทุนสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำนักงานกฤษฎีกา: ฉบับ 11/2567 (อ. 2)

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ ทั้งนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้ อันเป็นผลมาจากการตรวจสอบเทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นอาจไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ซึ่ง อนุมัติ ชัมมิต ที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะให้ไว้แก่กองทรัสต์นั้นมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับชำระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

(2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

(3) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้จำนวนผู้เช่าลดลง และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจ

ส่งผลกระทบต่อภาระการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งต่างมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ 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 ทั้งนี้ ในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ได้สำเร็จ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ รายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่ อมตะ ชัมมิต ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนไม่สามารถต่อใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้ อมตะ ชัมมิต ไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่ทำขึ้นกับอมตะ ชัมมิต ว่า อมตะ ชัมมิต จะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ฉะนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจาก อมตะ ชัมมิตได้เนื่องจากผิดสัญญา

(5) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่า ผู้เช่าและผู้สัญญาของกองทรัสต์

(5.1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า

แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จาก อมตะ ชัมมิต ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 30 ปี ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าคือ อมตะ ชัมมิต ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า

ดังกล่าว อาจส่งผลทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และอมตะ ชัมมิท สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกไปให้เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

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

(5.2) การบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้เช่าทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาซึ่งกองทรัสต์อาจต้องบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าเดิมอีกด้วย

(5.3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

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

(5.4) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารได้

ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่า และ/หรือ อาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากที่ดินที่เช่า และ/หรืออาคารที่เช่าอาจถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาลในกรณีที่ ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่ง

พิกัดทรัพย์ชั่วคราว หรือพิกัดทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงินปันผลทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

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

การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

- (3) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

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

อย่างไรก็ดี เนื่องจาก อมตะ ชัมมิท ยังคงเป็นเจ้าของอาคาร โรงงานซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับกองทรัสต์ ซึ่งทำให้บทบาทต่างๆ ของ อมตะ ชัมมิท ที่มีต่อกองทรัสต์ทั้งในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกอาคาร โรงงาน มาเสนอขายให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้

ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนอาคาร โรงงาน 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 นับจากวันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิท มีผลใช้บังคับ อมตะ ชัมมิท และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ อมตะ ชัมมิท ตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 17 แต่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ด้วยการให้ อมตะ ชัมมิท เข้ามามีส่วนได้เสียในผลประโยชน์ของกองทรัสต์ผ่านการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- อมตะ ชัมมิท และ/หรือ นิติบุคคลที่ อมตะ ชัมมิท มีอำนาจควบคุม ตกลงให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) แก่กองทรัสต์ในโครงการที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท และ/หรือ นิติบุคคลที่ อมตะ ชัมมิท มีอำนาจควบคุม ยังตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินสำหรับโครงการ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิท
- อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจูงใจ โน้มน้าว หรือชักชวนให้ผู้เช่าหรือผู้ที่เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไปเป็นลูกค้าหรือผู้เช่าในทรัพย์สินของตนและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของตนพร้อมกับข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนแก่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่นั้นในลักษณะที่เป็นแนวทางเดียวกัน ถูกต้องและเป็นธรรมกับกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่ของ อมตะ ชัมมิท ได้แสดงเจตจำนงอย่างชัดเจนว่าไม่มีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินในส่วนของกองทรัสต์
- สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงานที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ร้องขอ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานภาวะตลาดโรงงานให้เข้า (Market Report) เพื่อเสนอต่อกองทรัสต์ ซึ่งรายงานดังกล่าวจะครอบคลุมสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป อัตราการเช่า (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)

- อมตะ ชัมมิท จะต้องสอบถามความต้องการที่แท้จริงของผู้สนใจจะเข้าพื้นที่ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินของคน อันไหนมีคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเข้า
- ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิท ต่างมีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเข้า ผู้บริหารต้องห้ามทรัพย์สินจะต้องเสนอข้อมูลเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของคนให้แก่ผู้สนใจจะเข้าพร้อมกัน ซึ่งแสดงได้ว่าผู้สนใจจะเข้าได้พิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกัน หากในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่มีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเข้า ให้อมตะ ชัมมิท ยังคงต้องนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้สนใจจะเข้าพิจารณาด้วย เว้นแต่ผู้สนใจจะเข้าจะแจ้งว่าไม่ประสงค์จะพิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อมตะ ชัมมิท จะเก็บรักษาหลักฐานใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งตนได้มีการนำเสนอให้แก่ผู้สนใจจะเข้าไว้เพื่อให้บริษัทฯ ทรัสต์ และ/หรือตัวแทนของบริษัทฯหรือทรัสต์ สามารถเข้าตรวจสอบได้ ในการนำเสนอข้อมูลด้านราคาค่าเช่าทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะไม่นำเสนอราคาในราคาต่ำกว่าราคาเสนอของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีลักษณะ และอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน และการนำเสนอราคาข้างต้น อมตะ ชัมมิท จะไม่กระทำไปโดยประสงค์ให้ผู้สนใจจะเข้าตัดสินใจเลือกเช่าทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิท มากกว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

(4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ และอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ หรือในกรณีที่กองทรัสต์ขอกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) แต่ไม่ได้รับอนุมัติจากธนาคารให้มีการกู้เงินใหม่ จนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้อันเป็นการผิดสัญญาเงินกู้ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของหนี้ภายใต้เอกสารทางการเงินใดๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการที่ผู้ให้กู้อาจบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ได้ หรือการรับโอนสิทธิบนกรรมสิทธิ์ประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้กู้อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมสิทธิ์ประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) 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 จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินการและการเติบโตของกองทรัสต์

(2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการรับประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ตลอดเวลาในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุนทั้งหมด เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เป็นต้น

(3) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทฯ และเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน รวมถึงจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนทั้งสองแห่งดังกล่าวยังไม่ตกอยู่ภายใต้

เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในอนาคต

(4) ความเสี่ยงจากกำไรขั้นต้นที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราเช่าพื้นที่ลดน้อยลงเป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ค้ำดีกว่าสัญญาเดิม
- สถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ สถานะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจะได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น อาทิ

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

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

(6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและวิธีการคำนวณค่าเช่าทำให้ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความผันผวนของราคาค่าเช่า ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีอัตราร่วงมากขึ้น และอัตราค่าเช่าที่ลดลงอาจทำให้รายได้จากค่าเช่าลดลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือด้วยสถานะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำอาคารที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม

(7) ความเสี่ยงอันเกิดจากความสามารถในการปล่อยเช่าและการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสำเร็จทางด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น หากผู้เช่ารายใหญ่ หรือผู้เช่ารายเล็กจำนวนมากประสบปัญหาทางการเงิน จนทำให้ชำระค่าเช่าล่าช้า หรือ ค้างชำระ ปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย เนื่องจากค่าเช่าคือรายได้หลักของกองทรัสต์ แม้ว่าทางกองทรัสต์มีการวางนโยบายที่รัดกุมในการติดตามหนี้คงค้าง ตลอดจนการลดความเสี่ยงจากโอกาสจากการเสียรายได้ อันเนื่องมาจากลูกค้าผิดสัญญาเช่า อาทิ หากผู้เช่าล่าช้าจะก่อให้เกิดค่าปรับจากการชำระค่าเช่าล่าช้า และหากผู้เช่าค้างชำระเกิน 3 เดือน จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ยกเลิกสัญญาเช่า หรือ กรณีที่ผู้เช่าขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดนั้น กองทรัสต์สามารถรับเงินประกันการเช่า ซึ่งมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-4 เดือน ทั้งนี้เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ตรงเวลาและลดความเสี่ยงในการเสียรายได้ของกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่มีศักยภาพในการชำระค่าเช่า แล้วจำเป็นต้องยกเลิกสัญญา แม้ว่ากองทรัสต์อาจจะได้เงินประกันการเช่า แต่ผู้จัดการกองทรัสต์ก็ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะต้องใช้เวลานานเท่าใดในการหาผู้เช่าใหม่มาแทน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ในระยะหนึ่ง และอาจจะต่อเนื่องเป็นหลายเดือน

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

เมื่อพิจารณาข้อมูลสัดส่วนของรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน สัดส่วนผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภทกระบวนการผลิตจากประเทศต่างๆ เท่ากับร้อยละ 30 ของสัดส่วนของรายได้รวม ดังนั้น หากผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภทกระบวนการผลิตดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญา จะส่งผลกระทบต่อ

ต่อรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนยังมีการระงับของสัญญาเช่าจากประเทศญี่ปุ่น จำนวนกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น หากประเทศของผู้เช่าหลักดังกล่าวเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรม หรือเกิดปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างประเทศกับประเทศไทย อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี อมตะ ชัมมิท ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เชื่อว่าประเทศไทยยังคงมีศักยภาพในการลงทุน และยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้ายและ/หรือขยายฐานมายังประเทศไทย และจากความสำเร็จของการบรรลุข้อตกลง RCEP ที่เพิ่งสำเร็จไปเมื่อเร็ว ๆ นี้จะยิ่งทำให้ความสัมพันธ์ของประเทศในกลุ่มพันธมิตรแน่นแฟ้น และเกื้อกูลกันมากขึ้นเพื่อผลประโยชน์ทางการค้า ประเทศญี่ปุ่นซึ่งเป็นลูกค้าหลักของกองทรัสต์ก็เป็นสมาชิกของ RCEP ด้วย ดังนั้นโอกาสจะเกิดปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างประเทศนั้น น่าจะเกิดขึ้นได้ยาก

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

(1) ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือการโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ เหล่านี้เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต และไม่สามารถรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

(2) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน เป็นต้น ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์นั้นที่เป็นข้อสมมติฐานที่อาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ขาย

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

(3) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ที่นักลงทุนจะได้รับจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่นักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้จะไม่เหมือนกัน

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

(5) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขายโอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เป็นต้น ซึ่งอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

4.5 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

จากการประชุม COP 28 ที่ดูไบ ซึ่งเป็นครั้งแรกที่ได้มีการกล่าวถึงการเลิกใช้เชื้อเพลิงที่มาจากแหล่งพลังงานฟอสซิล ตัวการสำคัญที่ทำให้โลกร้อน โดยให้ความสำคัญไปที่ผลกระทบเชิงเศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อมต่อชุมชนที่มาจากการเพิ่มขึ้นของการใช้เชื้อเพลิงจากถ่านหิน ซึ่งมากกว่า 100 ประเทศที่รวมตัว และมุ่งมั่นที่จะดำเนินการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยมีแกนนำอย่างสหภาพยุโรป (EU) ได้ริเริ่มมาตรการปรับคาร์บอนก่อนเข้าพรมแดน หรือ CBAM เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการรั่วไหลของคาร์บอน และกำหนดมาตรฐานการกำหนดราคาคาร์บอนที่เป็นธรรมสำหรับสินค้าที่จะนำเข้าไปยัง EU ไม่เพียงเท่านั้น หลายบริษัทชั้นนำทั่วโลกมากมายที่เริ่มดำเนินนโยบาย สร้างความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) จนถึง การลดการปล่อยคาร์บอนเป็นศูนย์ (Net Zero) จากแนวโน้มของโลกที่ให้ความสนใจในเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมของภาคอุตสาหกรรม และการบริโภคอย่างยั่งยืน (Sustainable Consumption) เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติที่มีจำกัด ทำให้แนวคิดด้านเศรษฐกิจหมุนเวียน ที่มุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรธรรมชาติให้เกิดประโยชน์สูงสุด ได้นำมาดำเนินการมากขึ้นในหลายประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริษัทชั้นนำจากต่างประเทศ ได้นำแนวคิดเศรษฐกิจหมุนเวียนเข้ามาบูรณาการในการดำเนินธุรกิจ ทั้งการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินธุรกิจ (business model) หรือพัฒนากระบวนการผลิตและพัฒนาสินค้าและบริการด้วยหลักการเศรษฐกิจหมุนเวียน ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้วัตถุดิบ การปรับปรุงพัฒนากระบวนการผลิตเพื่อลดการใช้ทรัพยากร หรือลดการปล่อยของเสียจากกระบวนการผลิต เป็นต้น

สำหรับภาครัฐภาครัฐของไทยได้เตรียมออก (ร่าง) พระราชบัญญัติการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (กฎหมายโลกร้อน) ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างพิจารณาแก้ไขปรับปรุง โดยกำหนดให้ภาคธุรกิจต้องรายงานปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และตั้งเป้าหมายการดำเนินงานด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ รวมถึงผลักดันตลาดคาร์บอนเครดิต ทั้งนี้ เพื่อกระตุ้นให้ทุกหน่วยงานควบคุมการปล่อยคาร์บอนอย่างจริงจังตามเป้าหมาย Net Zero ที่กำหนดไว้ในปี 2608

จากมาตรการต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น ทำให้ผู้ประกอบการต้องมองหาอาคารที่เน้นด้านสิ่งแวดล้อม เช่น เน้นใช้พลังงานสะอาดเป็นทางเลือก เช่น พลังงานจากโซลาร์ หรือ พลังงานการเผาขยะ เป็นต้น ซึ่งนับว่าเป็นทั้งความเสี่ยงและโอกาสสำหรับผู้ประกอบการ สำหรับทางกองทรัสต์เอง เนื่องจากอาคารโรงงานเป็นอาคารที่สร้างมาหลายปี ไม่ได้มีใบรับรอง LEED และหากต้องปรับปรุงเพื่อให้ได้ระดับมาตรฐานเพื่อให้ได้ใบรับรองมานั้น ต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงค่อนข้างสูง

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

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

บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ในฐานะผู้รับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตกลงจะดำรงรักษาสัดส่วนการเข้าของผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ภายในระยะเวลา 1 ปี โดยถ้าทรัพย์สินใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกไม่มีผู้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเข้าเป็นผู้เช่าในทรัพย์สินนั้น โดยจะทำสัญญาเช่าอายุ 3 ปี และจะเป็นผู้เช่าจนกว่าจะครบอายุสัญญาเช่าหรือจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ามาเช่าทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งนี้อัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามราคาตลาด และในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกหากปรากฏว่าสัญญาเช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลง และมีการต่ออายุสัญญาเช่า หรือมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ แต่มีค่าเช่าลดน้อยลงกว่าอัตราเช่าตามราคาตลาด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าใหม่และค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าตามราคาตลาดให้แก่กองทรัสต์ จนกว่าจะสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุหรือสัญญาเช่าฉบับใหม่ แล้วแต่กรณี

ทั้งนี้การรับประกันรายได้ดังกล่าวข้างต้น ครอบคลุมในปี 2562 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว