

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

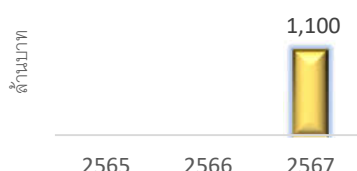
Market Cap	2,379.97 ล้านบาท	ทุนจดทะเบียน	3,365.96 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,532.62 ล้านบาท	จำนวนหน่วย	357,890,000
Par ต่อหน่วย	9.405 บาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	6.65 บาท/หน่วย
NAV ต่อหน่วย	9.8707 บาท	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	16 มิถุนายน 2558
P/NAV	0.67 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	22 ปี 206 วัน
(เฉพาะส่วนสิทธิการเช่า)			

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (หน่วย: ล้านบาท)			
สินทรัพย์รวม	4,767.81	กำไร/(ขาดทุน)สะสม	166.67
หนี้สินรวม	1,235.18	สัดส่วนการกู้ยืม	23%
ส่วนทุน	3,532.62		

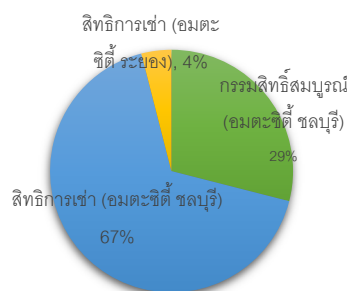
สัดส่วนการลงทุน



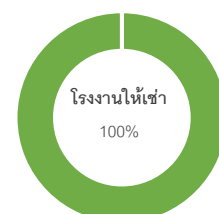
รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



โครงสร้างรายได้

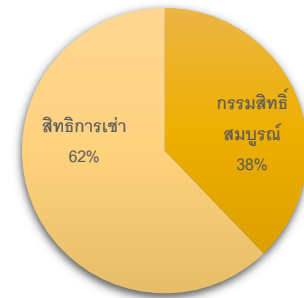


ประเภททรัพย์สิน



ตามมูลค่าประเมิน

ทรัพย์สินที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคาร 25 โรงงาน	1,717.20	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
สิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี 63 โรงงาน	2,794.50	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



ผู้ถือหุ้นสามารถ download รายงานประเมินฉบับเต็มได้จาก www.amatareit.com

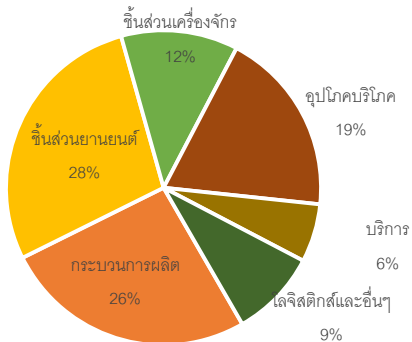
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดีบีแอล จำกัด	60,890,000	17.01
2. AIA Company Limited -EQDP-D Fund 1	34,567,900	9.66
3. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด	29,587,400	8.27
4. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
5. บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
Foreign Limit		49.00%
หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565		Current Foreign Holding 9.97%

นโยบายการจ่ายปันผล

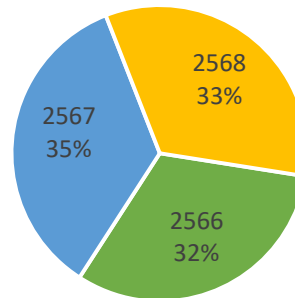
		2560	2561	2562	2563	2564	2565	ตั้งแต่จัดตั้ง
คำนวณจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.6473	0.5976	0.7443	0.5150	0.4750	0.5080	4.3213
	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	0.0977	0.0474	0.0007	-	-	-	0.3967
ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี	เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	0.1700	-	0.1100	-	0.1600	0.1550	0.5950
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90								

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

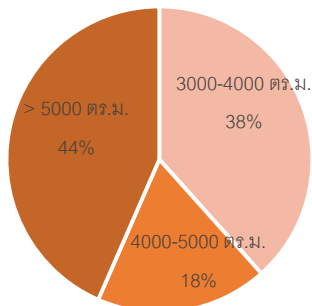
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



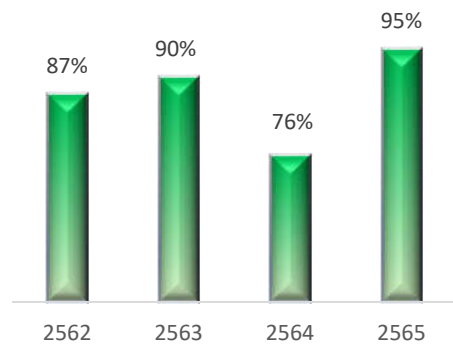
สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่า 10 อันดับแรก

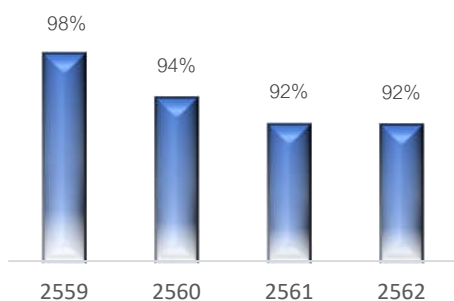


อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

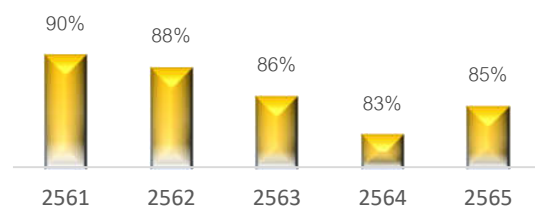


ผลการดำเนินงาน

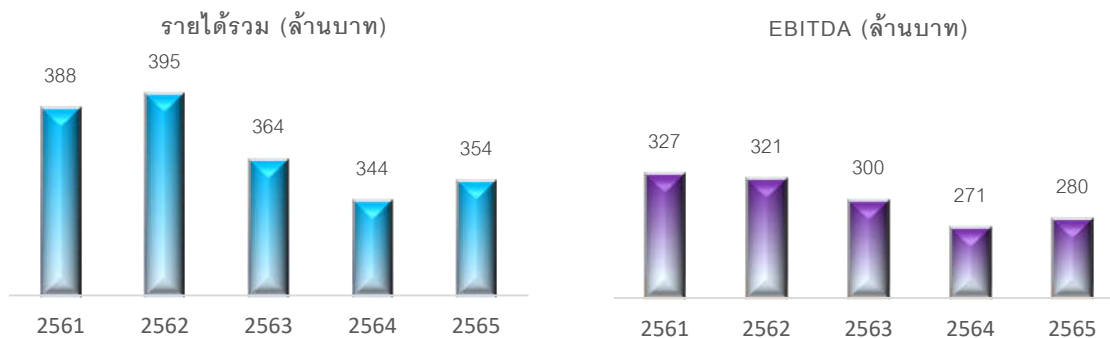
อัตราการเช่าเฉลี่ย
(รวมประกันรายได้)



อัตราการเช่าเฉลี่ย
(ไม่รวมประกันรายได้)



ผลการดำเนินงาน



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

	2563	2564	2565	Q4-2565
รายได้ (ล้านบาท)	360	340	352	90
รายได้อื่น (ล้านบาท)	4	4	2	-
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	300	271	280	20
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน(ล้านบาท)	205	186	202	14
อัตรากำไรต่อหน่วย (บาท)	0.571	0.520	0.564	0.039
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.515	0.475	0.508	0.033
ส่วนลดทุน (บาท)	-	0.160	0.155	-
หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.24	0.25	0.23	0.23
ดอกเบี้ย (ร้อยละ)	2.42	2.25	2.47	2.52
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	249	212	355	355
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(274)	(254)	(352)	(352)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)	(25)	(43)	3	3
สินทรัพย์สุทธิ(ล้านบาท)	3,597.39	3,556.41	3,532.62	3,532.62
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0516	9.9371	9.8707	9.8707
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.01	0.89	0.67	0.67
ประโยชน์ตอบแทนต่อมูลค่าที่ตราไว้ (ร้อยละ)	5.30	4.97	5.40	5.40
มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	3,650	3,149	2,380	2,380
ราคาปิด (บาท) ณ สิ้นปีบัญชี	10.20	8.80	6.65	6.65

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 253.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.56 เมื่อเทียบกับปีก่อน ทั้งนี้มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนเท่ากับ 52.33 ล้านบาท ลดลง 6.20 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 10.59 เมื่อเทียบกับปีก่อน อันเนื่องมาจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 201.68 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 15.40 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 8.27 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

สินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,767.81 ล้านบาท ลดลง 120.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.47 จากปีก่อน เกิดจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าลดลง จากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้

หนี้สินรวมเท่ากับ 1,235.18 ล้านบาท ลดลง 97.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.28 ล้านบาท จากปีก่อน เกิดจากในเดือนตุลาคมปี 2565 มีการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจำนวน 100.00 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากเงินมัดจำการเช่าโรงงานเพิ่มขึ้น 3.00 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 3,532.62 ล้านบาท ลดลง 23.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.67 จากปีก่อน

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวนเงิน 1,100 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้ให้กู้ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ผู้ขอสินเชื่อ ทรัสต์ที่กระทำการในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะ
ซัมมิทโกรท

อัตราดอกเบี้ย ดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 6 เดือนประเภทนิติบุคคลบวกร้อยละ 2.00 ต่อปี

การชำระเงินต้น ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือชำระคืนครั้งเดียว อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้(ภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567)

การชำระดอกเบี้ย ชำระคืนภายในวันทำการสุดท้ายของเดือน

หลักประกันการกู้ยืม 1. จำนวนที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อาคารโรงงาน ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าที่ดิน ในสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร
2. ให้ดำเนินการทำประกันภัย (All Risk Insurance) สลักหลังกรรมกรรมประกันภัยให้ธนาคาร เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของ NAV อัตราขั้นต่ำ 8 ล้านบาทต่อปี	7.57%
ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ อัตราขั้นต่ำ 8 ล้านบาทต่อปี	7.26%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกิน 0.05% ต่อปีของเงินทุน จดทะเบียนของกองทรัสต์	0.62%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่เกิน 1% ของ NAV	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 3% ของมูลค่า หน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่ เกิน 50 ล้านบาทต่อปี	11.59%
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	7.81%
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	0.78%
ต้นทุนทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	13.45%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

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

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ (ต่อ)

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

เป็นความเสี่ยงที่อาจจะกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม เป็นต้น

ข้อมูลติดต่อ

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อมตะ ซัมมิท 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	02-673-3999
URL	www.kasikornasset.com

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ข้อมูลของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Amata Summit Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	AMATAR
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนจดทะเบียน	3,365,955,450 บาท
ทุนชำระแล้ว	3,365,955,450 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	9.405 บาท
อายุทรัสต์	ทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด 2126 อาคารกรมศิษฐ์ ชั้น 5 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 02-792-0089
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด 400/22 อาคารธนาคารกลสิกรไทย 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.ต.) โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, “REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อ “AMATAR” และเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558

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

เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ กำหนด

นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือ วัตถุประสงค์โดยวิธีอื่นใดเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (1) กองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า โดยในการลงทุนในทรัพย์สินประเภทดังกล่าวเพิ่มเติม นั้น กองทรัสต์อาจพิจารณาใช้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ในกรณี ที่ อมตะ ชัมมิต และ/หรือนิติบุคคลที่ อมตะ ชัมมิต มีอำนาจควบคุมเป็นเจ้าของหรือได้ทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า ให้เช่าในประเทศไทย และปรากฏว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของปีใด โครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีลักษณะครบทุกลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นโครงการซึ่งพัฒนาแล้วเสร็จและมีผลการดำเนินการอยู่ในเกณฑ์ดี (อัตราการใช้ (Occupancy Rate) ไม่น้อยกว่า ร้อยละแปดสิบห้า (85))
 - มีจำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate, “ARR”) ณ ขณะนั้น ไม่น้อยกว่า (1) จำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ ขณะนั้น และ (2) จำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยย้อนหลังของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ ในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง หรือระยะเวลาเท่าที่ปรากฏผลงานที่ผ่านมา (Track Record) ในกรณีที่ระยะเวลาไม่ครบ 5 ปี
 - เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีพื้นที่ปล่อยเช่าได้ (Leasable Area) ไม่น้อยกว่า 60,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ ไม่ว่าโครงการเดียวหรือหลายโครงการรวมกัน และโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้นมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 2,500 ล้านบาท

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจพิจารณาใช้สิทธิเพื่อที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) กล่าวคือทรัพย์สินซึ่งอมตะ ชัมมิต และ/หรือนิติบุคคลที่ อมตะ ชัมมิต มีอำนาจควบคุมเป็นเจ้าของหรือได้ทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า ให้เช่าในประเทศไทยและเป็นโครงการซึ่งพัฒนาแล้วเสร็จและบุคคลดังกล่าวประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าในลักษณะที่ไม่ใช่การเช่าโดยทั่วไปของบุคคลนั้น

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

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

- (2) กองทรัสต์อาจพิจารณาการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคาร โรงงาน และ/หรือคลังสินค้า หากบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (3) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (4) กองทรัสต์อาจพิจารณาการลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนดในทำนองเดียวกันกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

- (5) กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินต่างประเทศ

2. การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน (Excess Liquidity) กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

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

- (ญ) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
- (2) อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่น จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126(4) แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์
- (3) ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์

3. การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

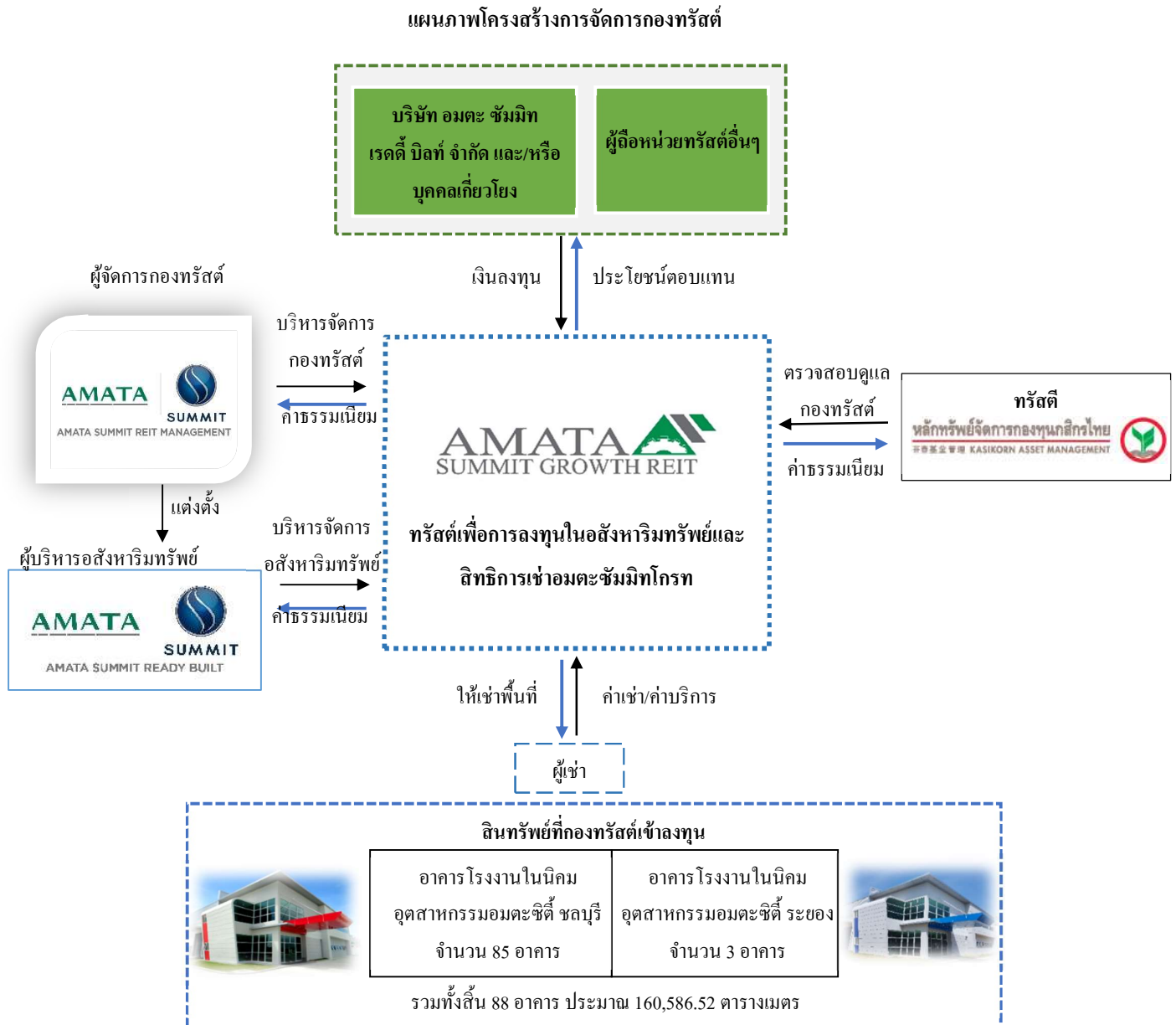
กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปี 2565 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สิน ที่มีนัยสำคัญ

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุญาตให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อ “AMATAR”

บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิท”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้สาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์สามารถพิจารณาได้ตามเอกสารแนบ 2 และหากผู้ถือหุ้นรายประสงค์จะดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็ม สามารถติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ผ่านช่องทางโทรศัพท์ : +66 2 792 0089 และ อีเมล : ir@amatareit.com

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์

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

1.รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 25 อาคาร (Freehold)	
ลักษณะการลงทุน	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐาน ต่างๆ จำนวน 25 อาคาร
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี” ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอบางพลี จังหวัดชลบุรี
เนื้อที่ดิน	61-2-85 ไร่ (24,685.00 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	48,408 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและ ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภค ต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบ บำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	1,619.38 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,717.20 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ร้อยละ)	48.61

หมายเหตุ: มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 3,532.62 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 22 ปี 206 วัน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ใน “ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ” ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
เนื้อที่ดิน	153-3-49 ไร่ (61,549.00 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	105,516.02 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและ ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำ เสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	2,992.61 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,642.20 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ร้อยละ)	74.79

หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 3,532.62 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 22 ปี 206 วัน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ” แยกจากถนนสายตัดหิปล- ละเชิงเทรา (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตร 39+600 ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 11.40 กิโลเมตร ในตำบลมาบยางพร อำเภอบลุกแดง จังหวัดระยอง
เนื้อที่ดิน	8-3-48.1 ไร่ (3,548.10 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	6,662.50 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและไม่อยู่ ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคาร โรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	180.97 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	152.30 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ร้อยละ)	4.31

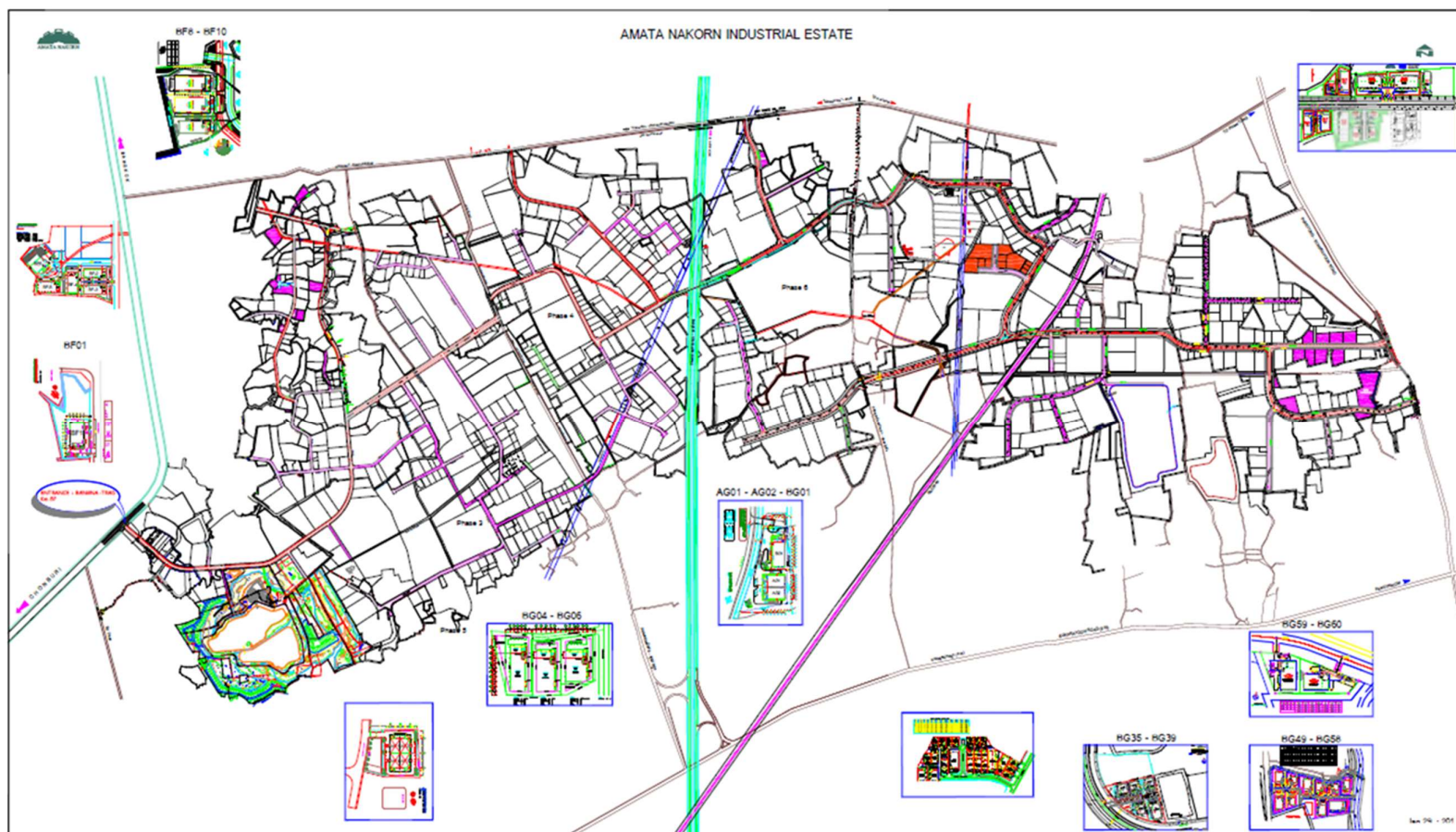
หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 3,532.62 ล้านบาท



แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์

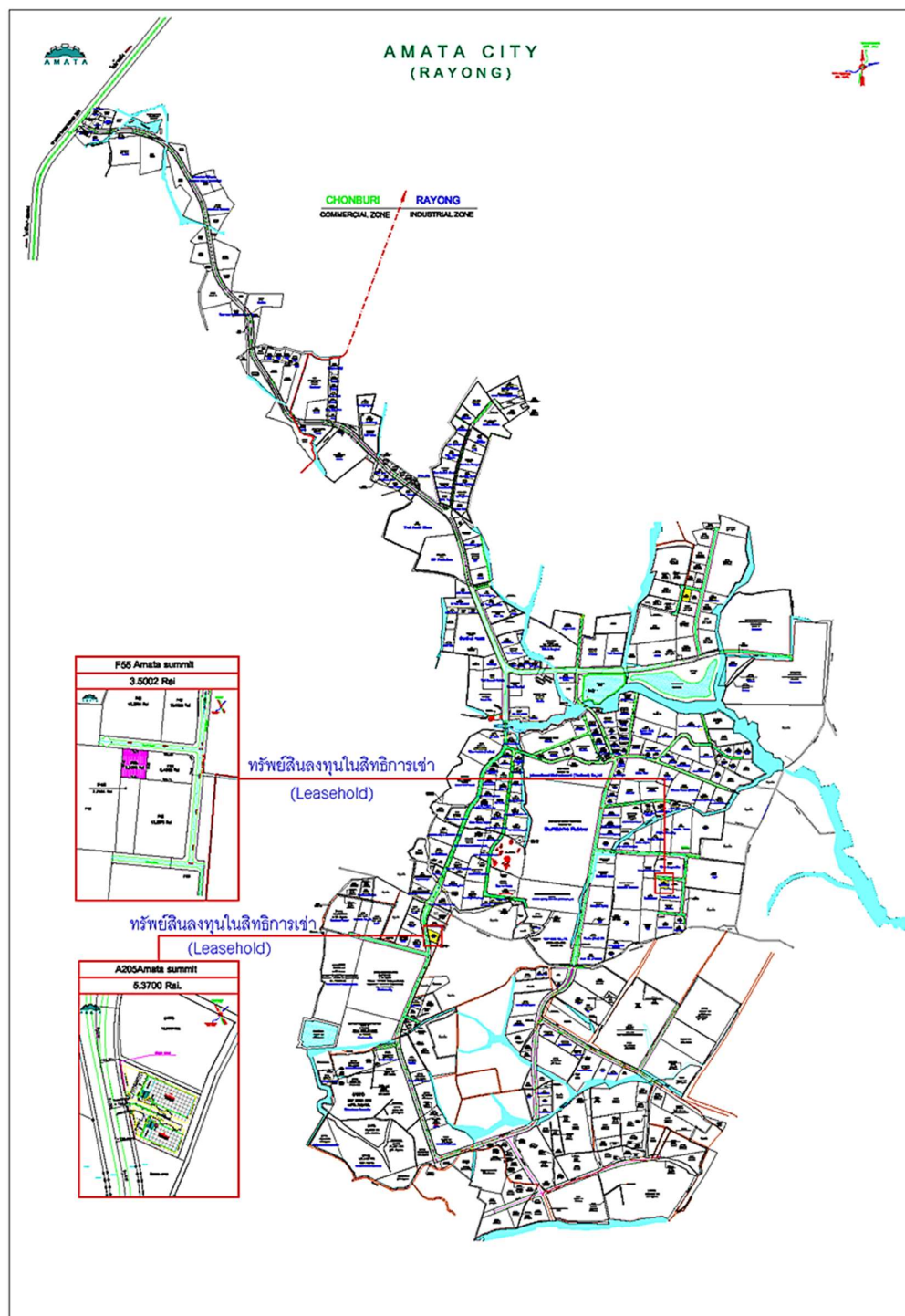


แผนที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (ภาพรวม)



- ทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold)
- ทรัพย์สินที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold)

แผนที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง (ภาพรวม)



2.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ทรัสต์ลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจำนวน 88 อาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	แฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	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	15
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	15
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	15
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	14
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	14
							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	14

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	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	14
							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	14
							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	14
							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	14
							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	14
							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			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	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	14
13	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG19	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	14
14	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG20	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	14
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	12
							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	12
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	12

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	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	12
19	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG25	7	3,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	13
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	13
							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	12
							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	12

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	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	12
24	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG30	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	12
25	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG31	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์	12
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			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	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	17
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	17
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	17
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	17
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	17

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	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	17
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	17
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	16
34	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF03	2	1,280.52		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	16
35	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF04	2	1,515.14		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	16
36	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF05	2	1,588.56		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	16
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	16

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	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	15
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	15
40	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF09	2	2,430		26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	15
41	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการ เสรี	BF10	2	2,430		26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	15
42	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG01	6	1,203.60	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	ตั้งอยู่บนโฉนดเดียวกับ โรงงาน AG 01 และ AG 02			สิทธิการเช่า	17
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	16
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	16
							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			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	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	15
46	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG05	2	1,416		25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	15
47	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG06	2	1,553.70		25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	15
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	11
49	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG33	2	1,266.50		32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	11
50	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG34	2	1,562.50		32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	11
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	11
52	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG36	9	1,329	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	11

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

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

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	อายุอาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
65	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG58	9	1,717	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34026 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	9
66	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG59	9	1,438	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34030 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	0	33	สิทธิการเช่า	9
67	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG60	9	1,313	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	34030 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	9
68	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG61	8	2,767	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40196 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	27	สิทธิการเช่า	9
69	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG62	8	2,872	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40196 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	9
70	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG66	8	1,437	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40168 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	07	สิทธิการเช่า	9
71	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG67	8	3,222	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40168 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	9
72	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG68	8	5,032	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40178 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	62	สิทธิการเช่า	8

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	อายุอาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
73	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG69	8	5,032	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40179 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	2	06	สิทธิการเช่า	8
74	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG63	8	5,277	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40197 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า	8
75	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG64	8	1,187	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40197 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า	8
							40198 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55		
76	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG65	8	2,017	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40197 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า	8
							40198 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55		
77	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG70	8	2,312	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40180 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	17	สิทธิการเช่า	8

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	อายุอาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
78	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG71	8	1,437	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40180 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	8
79	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG72	8	1,812	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40180 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	8
80	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG73	8	1,312	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40198 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	1	55	สิทธิการเช่า	8
81	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG74	8	1,312	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40198 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	8
82	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG75	9	1,032	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	28262 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	0	65	สิทธิการเช่า	8
83	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG76	8	3,572	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40193 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	2	75	สิทธิการเช่า	8
84	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG77	8	1,187	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40193 ด.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	8

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์	อายุอาคาร ปี
								ไร่	งาน	ตารางวา		
85	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG78	8	1,687	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40193 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า	8
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนใน สิทธิการเช่า (Leasehold) ในนิคม อุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี					105,516.02			153	3	49		
86	อมตะซิตี้ ระยอง	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	G1	-	1,563	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร	26820 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	5	1	48	สิทธิการเช่า	9
87	อมตะซิตี้ ระยอง	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	G2	-	2,617	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร	26820 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง				สิทธิการเช่า	9
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	11
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold) ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง					6,662.50			8	3	48.1		
รวมทั้งหมด					160,586.52			224	1	82.1		

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ผู้ประเมินอิสระ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้เข้าดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 โดยใช้วิธีการจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีการจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมินรวมล่าสุด มีมูลค่าเท่ากับ 4,511,700,000 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 อาคาร โรงงานพร้อมสำนักงาน และอาคารป้อมยาม จำนวน 25 อาคาร มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 48,408.00 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 1,717,200,000 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2565	ปี 2564
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์
พื้นที่ปล่อยเช่า	25 อาคาร / 48,408.00 ตารางเมตร	25 อาคาร / 48,408.00 ตารางเมตร
อัตราการเข้าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 90.0%	อัตราเฉลี่ย 90.0%
อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยบาท/ตาราง เมตร	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 225 บาท/ตารางเมตร	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 225 บาท/ตารางเมตร
อัตราการเติบโต	3% ทุกๆ 3 ปี	3% ทุกๆ 3 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ ไม่เกิน 4% ของ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ ไม่เกิน 4% ของ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซม อาคาร	2% ของรายได้รวม ¹	2% ของรายได้รวม ¹
อัตราคิดลด	ที่ 8.00% ²	ที่ 8.00% ²

หมายเหตุ ปี 2565 :

¹ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคาร โรงงาน

²อัตราคิดลดพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 2.67%, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5.33%

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

ประกอบด้วยสิทธิการเช่า บน โฉนดที่ดินจำนวน 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 อาคาร โรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 60 อาคาร มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 105,516.02 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 2,642,400,000 บาท

สมบัติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2565	ปี 2564
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 22 ปี 206 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 23 ปี 206 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	60 อาคาร, 105,516.02 ตารางเมตร	60 อาคาร, 105,516.02 ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 90% โดยใน 3 ปีสุดท้ายคงเหลือที่ 85%, 75% และ 60%ตามลำดับ	อัตราเฉลี่ย 90% โดยใน 3 ปีสุดท้ายคงเหลือที่ 85%, 75% และ 60%ตามลำดับ
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยบาท/ตารางเมตร	เริ่มต้น 200-230 บาท/ตร.ม.	เริ่มต้น 200-230 บาท/ตร.ม.
อัตราดอกเบี้ย	3% ทุกๆ 3 ปี	3% ทุกๆ 3 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	2% ของรายได้รวม ³	2% ของรายได้รวม ³
อัตราคิดลด	ที่ 9.5% ⁴	ที่ 9.5% ⁴

หมายเหตุ ปี 2565 :

³ ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคาร โรงงาน

⁴ อัตราคิดลดพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 3.91%, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5.59%

(2) ที่ดิน อาคาร โรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง

ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานและอาคารป้อมยามให้เช่า (Leasehold) จำนวน 3 อาคาร (แปลง G1(A205), G2(A205), F1(F55)) มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 6,662.50 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่รวม 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา (3,548.10 ตารางวา) ภาระการเช่าตามสัญญาสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 152,300,000 บาท

สมมติฐาน	รายละเอียด	
	ปี 2565	ปี 2564
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 22 ปี 206 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 23 ปี 206 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	3 อาคาร 6,662.50 ตารางเมตร	3 อาคาร 6,662.50 ตารางเมตร
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 90% โดยใน 3 ปีสุดท้ายคงเหลือที่ 85%, 75% และ 60%ตามลำดับ	อัตราเฉลี่ย 90% โดยใน 3 ปีสุดท้ายคงเหลือที่ 85%, 75% และ 60%ตามลำดับ
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยบาท/ตาราง เมตร	เริ่มต้น 200 บาท/ตร.ม.	เริ่มต้น 200 บาท/ตร.ม.
อัตราการเติบโต	3% ทุกๆ 3 ปี	3% ทุกๆ 3 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซม อาคาร	2% ของรายได้รวม ⁵	2% ของรายได้รวม ⁵
อัตราคิดลด	ที่ 9.5% ⁶	ที่ 9.5% ⁶

หมายเหตุ ปี 2565 :

⁵ ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคาร โรงงาน

⁶ อัตราคิดลดพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 3.91%, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5.59%

2.4.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

2.4.4 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

วัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างอัตราจ่ายผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

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

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

ลักษณะของสัญญา

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่/โรงงานโดยตรง สัญญาดังกล่าวส่วนใหญ่จะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย โดยอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ปรากฏดังตารางด้านล่างดังนี้

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

(หน่วย: ร้อยละ)

ปีที่ครบกำหนดอายุ สัญญาเช่า	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	รวม
2566	31.35	37.26	31.63
2567	35.53	23.46	34.95
2568	33.12	39.28	33.42

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิต เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ อัตราร้อยละ คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด

ซึ่งจากรายข้างต้นจะเห็นได้ว่าอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์มีการกระจายตัว ซึ่งการกระจายตัวดังกล่าวจะช่วยลดภาระในการจัดหาผู้เช่าในปีนั้นๆ นอกเหนือจากนั้นโดยปกติแล้วผู้เช่ารายย่อยจะทำการต่อสัญญาหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนด เนื่องจากทางผู้เช่ารายย่อยต้องมีการลงทุนในการตั้งสายการผลิตซึ่งใช้เวลาและเงินทุนจำนวนมาก ดังนั้นการเช่าเพียง 3 ปีตามสัญญาเช่ามาตรฐานแล้วย้ายออกจะทำให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการลงทุน

รายได้ของกองทรัสต์

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะยาวให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำที่ดินและอาคารโรงงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ขนส่ง ธุรกิจผลิตอะไหล่รถยนต์ ชิ้นส่วนเครื่องจักรกลสำหรับเครื่องจักร เครื่องอุปโภคบริโภค ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ ในการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน กองทรัสต์จะเช่าทำสัญญาให้ผู้เช่าที่ดินและอาคาร โรงงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ โดยในปี 2565 กองทรัสต์มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 85%

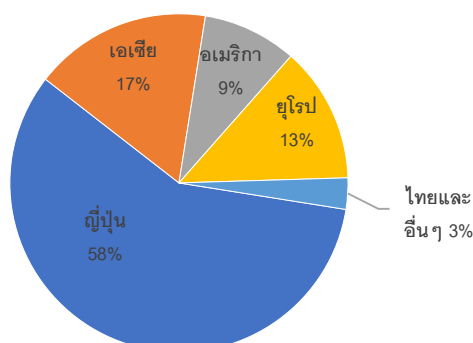
รายละเอียดของผู้เช่า

ลักษณะของผู้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรีและนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ซึ่งในปี 2565 กลุ่มผู้เช่าที่เป็นอันดับต้นก็ยังคงเป็นผู้เช่าบริษัทสัญชาติญี่ปุ่น ถึงร้อยละ 58 สัญชาติเอเชียร้อยละ 17 สัญชาติอเมริการ้อยละ 9 สัญชาติยุโรปร้อยละ 13 ในขณะที่เป็นสัญชาติไทยและอื่นๆ ประมาณร้อยละ 3 จะพบว่าสัดส่วนของผู้เช่าในกลุ่มสัญชาติยุโรปจะเพิ่มขึ้นจากปีก่อนๆ ที่เข้ามาลงทุนในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ภาพรวมกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์จะมีการกระจายตัวจากหลากหลายแห่ง มีใช้กลุ่มลูกค้าจากประเทศญี่ปุ่นเพียงแห่งเดียวเหมือนเช่นในอดีต

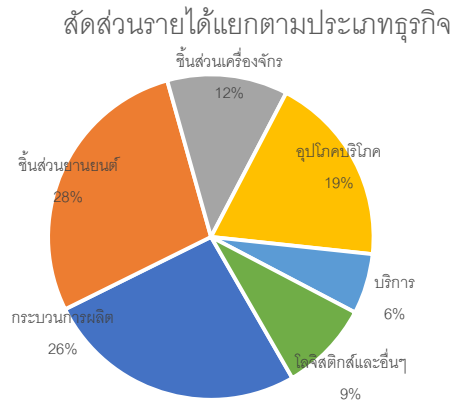
หากจำแนกผู้เช่าของกองทรัสต์ตามประเภทธุรกิจ พบว่ามีการกระจายตัวจากหลากหลายประเภทอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมทางด้านกระบวนการผลิตต่างๆ ได้แก่ การบรรจุภัณฑ์ การฉีดขึ้นรูปพลาสติก เป็นต้น อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอะไหล่ยานยนต์ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนเครื่องจักร อุตสาหกรรมกลุ่มเครื่องอุปโภคบริโภค อุตสาหกรรมทางการบริการ โลจิสติกส์ ทั้งนี้ รายละเอียดข้อมูลของผู้เช่าทรัพย์สินสำหรับรอบบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565 แยกตามสัญชาติและประเภทอุตสาหกรรมได้ดังนี้

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ

สัดส่วนรายได้แยกตามสัญชาติ



สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ผู้เช่ารายใหญ่จำนวน 10 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ลำดับ	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ ของรายได้รวม	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญา เช่าของแต่ละสัญญา	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	7.0%	2566 และ 2568	ญี่ปุ่น	เครื่องอุปโภคบริโภค
2	3.7%	2567	เอเชีย	ชิ้นส่วนยานยนต์
3	3.5%	2567	ญี่ปุ่น	ชิ้นส่วนยานยนต์
4	3.1%	2567	อเมริกา	ชิ้นส่วนยานยนต์
5	2.9%	2566 และ 2568	ญี่ปุ่น	กระบวนการผลิตต่างๆ
6	2.7%	2567	อเมริกา	ชิ้นส่วนเครื่องจักรกล
7	2.6%	2568	ยุโรป	ชิ้นส่วนยานยนต์
8	2.6%	2566	อเมริกา	ชิ้นส่วนยานยนต์
9	2.4%	2568	ญี่ปุ่น	กระบวนการผลิตต่างๆ
10	2.4%	2567	เอเชีย	กระบวนการผลิตต่างๆ

ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

2.5.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้าง อมตะ ชัมมิท ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัมมิท โกรท เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

อมตะ ชัมมิท จัดเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ อมตะ ชัมมิท ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 17 ปี มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโรงงานให้เช่า ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยองเป็นอย่างดี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อมตะ ชัมมิท มีพื้นที่ให้เช่ารวม 100,383.91 ตารางเมตร โดยเป็นอาคารโรงงานให้เช่า ทั้งที่ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จำนวนทั้งสิ้น 53 อาคาร และโครงการอมตะซิตี้พลาซ่า ตั้งอยู่ในนิคมอมตะซิตี้ ระยอง เป็นโครงการทางด้านพาณิชยกรรม ปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับร้านค้า

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
อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	24	ยูนิต	พื้นที่รวม	76,480.16	ตารางเมตร
อมตะ ซิตี้ ระยอง	3	ยูนิต	พื้นที่รวม	10,007.75	ตารางเมตร
บางนา	1	ยูนิต	พื้นที่รวม	5,896.00	ตารางเมตร
รวมทั้งสิ้น	53	ยูนิต		100,383.91	ตารางเมตร

ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน (กองทรัสต์)

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

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

คำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อมตะ ชัมมิต จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน โดยมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) เมื่อกองทรัสต์มีกำไรขึ้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 (คำนวณทุก 3 ปี) ในอัตราไม่เกินร้อยละของส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขึ้นต้น 3 ปีในรอบปีบัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไรขึ้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณา ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์ จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

อมตะ ชัมมิต ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Property Manager) และบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีความสัมพันธ์จากการที่ อมตะ ชัมมิต เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2565 อมตะ ชัมมิต ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

เนื่องจาก อมตะ ชัมมิต เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

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

- (2.2) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2.3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (2.4) ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารหรือสภามิตรทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้น
- (3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารหรือสภามิตรทรัสต์
- (3.1) การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารหรือสภามิตรทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัสต์
- (3.2) กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารหรือสภามิตรทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารหรือสภามิตรทรัสต์ของผู้บริหารหรือสภามิตรทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อตกลงร่วมกันกับผู้บริหารหรือสภามิตรทรัสต์ว่าทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคาร โรงงานทางผู้บริหารหรือสภามิตรทรัสต์จะต้องนำเสนอทรัพย์สินผู้บริหารหรือสภามิตรทรัสต์ไปพร้อมกับทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ทั้งที่ยังวางอยู่หรือกำลังจะวางให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ อีกทั้งผู้บริหารหรือสภามิตรทรัสต์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสภามิตรทรัสต์กำหนด ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่าจะสามารถควบคุมให้ผู้บริหารหรือสภามิตรทรัสต์ดำเนินการบริหารหรือสภามิตรทรัสต์ของกองทรัสต์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

2.5.3 การรับประกันรายได้

ทรัสต์นี้ไม่มีการรับประกันรายได้

2.6 การกู้ยืมเงิน

2.6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

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

(1) มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

(1.1) ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

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

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

(2) การก่อการระดมทุนแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อการระดมทุนของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

(2.1) การก่อการระดมทุนซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม

(2.2) การก่อการระดมทุนที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

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) ได้ขายเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วน of กองทรัสต์เป็นจำนวนเงิน 360 ล้านบาท (สามร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน) ให้กับธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย การคิดดอกเบี้ย การค้ำประกันและเงื่อนไขทางการเงินเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม

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

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ิกระทำการในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินสินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา จำนวนรวม 1,200 ล้านบาท (ณ สิ้นปี 2565 คงเหลือ 1,100 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: ระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 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 โดยจะคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ 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) สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยให้ธนาคาร เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม

<p>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภายใต้อัตราส่วนราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
<p>ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ก่อบริมสิทธิหรือภาระผูกพันใดๆเหนือสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก 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>

วันที่ 31 ตุลาคม 2565 กองทรัสต์ได้ทำการชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน จำนวนเงิน 100 ล้านบาท (หนึ่งร้อยล้านบาทถ้วน) ให้แก่เจ้าหนี้เงินกู้ยืม ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยไม่มีการถอนหลักประกันเงินกู้ยืม

สถานะการกู้ยืมเงินระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ยอดเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561-2565 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	2565	2564	2563	2562	2561
ธนาคารกสิกร					
ไทย จำกัด					
(มหาชน)	-	-	-	-	480,000
ธนาคารกรุงศรี					
อยุธยา จำกัด					
(มหาชน)	-	-	-	-	360,000
ธนาคารไอซีบีซี					
(ไทย) จำกัด					
(มหาชน)	-	-	-	-	360,000
ธนาคารกรุงไทย					
จำกัด (มหาชน)	1,100,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	-
รวมเงินกู้ยืม					
ระยะยาว	1,100,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
สัดส่วนเงินกู้ยืม					
เงินต่อมูลค่า					
สินทรัพย์รวม					
(ร้อยละ)	23.07	24.55	24.32	24.10	24.21

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

1. เศรษฐกิจโลกในปี 2565 และแนวโน้มในปี 2566

ธนาคารโลกคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจโลกปี 2566 จะเติบโตเพียง 1.7% ปรับลดลงจากการคาดการณ์ครั้งก่อนหน้านี้เมื่อเดือนมิถุนายน 2565 ที่ได้คาดว่าเศรษฐกิจโลกจะเติบโต 3.2% การชะลอตัวของอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจจะเกิดขึ้นอย่างกว้างขวาง ในประเทศพัฒนาแล้วอัตราการเติบโตของดัชนีมวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) จะลดลง 95% ส่วนประเทศตลาดเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนาจะลดลง 70%

สำหรับสองประเทศยักษ์ใหญ่อย่าง สหรัฐอเมริกาและจีน ธนาคารโลกคาดว่า เศรษฐกิจสหรัฐจะโต 0.5% ลดลงจากการคาดการณ์ครั้งก่อนหน้านี้เมื่อเดือนมิถุนายน 2565 ที่คาดว่าเศรษฐกิจจะเติบโต 2.6% ฟังเศรษฐกิจจีน คาดว่าจะโต 4.3% ปรับลดลงจากการคาดการณ์ครั้งก่อนหน้านี้เมื่อเดือนมิถุนายน 2565 ที่คาดว่าเศรษฐกิจจะเติบโต 5.3 %

ตามรายงาน Global Economic Prospects ของธนาคารโลกรายงานถึงสถานการณ์เศรษฐกิจโลกว่า การเติบโตของเศรษฐกิจทั่วโลกกำลังชะลอตัวลงอย่างมาก เนื่องจากเผชิญภาวะเงินเฟ้อสูง อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น การลงทุนลดลง และการหยุดชะงักจากสถานการณ์การสู้รบของสงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครน จากสภาวะเศรษฐกิจที่เปราะบางบวกกับปัจจัยเชิงลบใหม่ๆ เช่น อัตราเงินเฟ้อที่สูงกว่าที่คาดการณ์ไว้ การขึ้นอัตราดอกเบี้ยอย่างกะทันหันเพื่อควบคุมการแพร่ระบาด การกลับมาระบาดของอีกครั้งของโรคโควิด-19 หรือความตึงเครียดทางการเมืองที่ทวีความรุนแรงขึ้น “อาจผลักดันให้เศรษฐกิจโลกเข้าสู่ภาวะถดถอย” ซึ่งนับเป็นครั้งแรกในรอบกว่า 80 ปีที่เศรษฐกิจโลกถดถอยเกิดขึ้น 2 ครั้งภายในทศวรรษเดียวกัน

ธนาคารโลกรายงานว่า ถึงแม้ว่าแรงกดดันด้านเงินเฟ้อลดลงแล้วในช่วงปลายปี 2565 เนื่องจากราคาลงงานและสินค้าโภคภัณฑ์ลดลง แต่ความเสี่ยงเรื่องการหยุดชะงักของอุปทานยังอยู่ในระดับสูง และอัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน (ไม่รวมราคาอาหารและพลังงาน) อาจสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้ธนาคารกลางตอบโต้ด้วยการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายมากกว่าที่คาดไว้ในปัจจุบัน และนั่นจะส่งผลให้การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกลงไปอีก

ในขณะที่กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ได้คาดการณ์ว่า เงินเฟ้อโลกจะทะลุ 6.5% ในปี 2566 ลดลงจาก 8.8% ในปี 2565 ขณะที่เงินเฟ้อคาดว่าจะอ่อนตัวลงในปีนี้แต่การเติบโตทางเศรษฐกิจกำลังชะลอตัวลงอย่างรวดเร็วควบคู่กับการขึ้นอัตราดอกเบี้ย กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ประเมินว่าเศรษฐกิจโลกปี 2566 จะขยายตัวแค่ 2.7% ลดลงจาก 3.2%

แม้ว่าการที่จีนซึ่งมีขนาดเศรษฐกิจใหญ่เป็นอันดับสองของโลกเริ่มเปิดประเทศตั้งแต่วันที่ 8 ม.ค. 2566 ทำให้เกิดการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ความต้องการของผู้บริโภคจีนที่ฟื้นกลับคืนมา จะสร้างแรงหนุนให้กับประเทศผู้ส่งออกรายใหญ่ อาทิ อินโดนีเซีย มาเลเซีย ไทย และสิงคโปร์

แต่ในขณะที่สงครามการค้าและสงครามเทคโนโลยีระหว่างสหรัฐกับจีนที่เปิดตัวขึ้น เมื่อสหรัฐลงนามกฎหมายชิปและวิทยาศาสตร์ ได้สกัดกั้นการส่งออกชิปทันสมัยและอุปกรณ์การผลิตชิปไปยังจีน พุ่งเป้าสกัดการพัฒนาอุตสาหกรรมเซมิคอนดักเตอร์และการส่งเสริมพึ่งพาตนเองในการผลิตชิปของจีน เป็นตัวอย่างจากการค้าและเศรษฐกิจเสรีไปสู่การกีดกันทางการค้าและหันมาพึ่งพาตนเองมากขึ้น โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมสำคัญที่เกี่ยวข้องกับความมั่นคงแห่งชาติ

2. ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2565 และแนวโน้มปี 2566

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้รายงานเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 4.5 เติบโตจากร้อยละ 2.3 และร้อยละ 2.5 ในไตรมาสแรก และไตรมาสที่สองของปี 2565 ตามลำดับ ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน การลงทุนภาคเอกชน และการส่งออกบริการขยายตัวเพิ่มขึ้น แต่การส่งออกสินค้าชะลอตัว ขณะที่การใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมกลับมาขยายตัว สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่ง ขยายปลีก และการซ่อมฯ สาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า และสาขาการไฟฟ้าและก๊าซฯ ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ส่วนสาขาการก่อสร้างและสาขาเกษตรกรรมปรับตัวลดลง ซึ่งเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 1.2 จากไตรมาสที่สองของปี 2565 (%QoQ_SA) รวม 9 เดือนแรกของปี 2565 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 3.1

คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2565 จะขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 3.2 เติบโตจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564 ขณะที่อัตราเงินเฟ้อคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 6.3 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 3.6 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

การส่งออกของไทยหดตัวแรง แต่อย่างไรก็ตามสำหรับภาพรวมการส่งออกของไทยทั้งปี 2565 ยังขยายตัว 5.5%YOY มูลค่าส่งออกอยู่ที่ 287,067.9 ล้านดอลลาร์สหรัฐ จากปัจจัยสนับสนุนสำคัญ ได้แก่ การหาแหล่งสำรองอาหารจากผู้ซื้อทั่วโลก ต้นทุนค่าระวางเรือที่ลดลง และจำนวนตู้คอนเทนเนอร์ขนส่งที่ทยอยเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในเดือนธันวาคม การส่งออกรายกลุ่มสินค้าหดตัวเกือบทุกกลุ่ม สะท้อนอุปสงค์โลกที่ชะลอตัวเร็ว โดย (1). ตลาดจีนหดตัว ต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 7 อยู่ที่ -20.8% หดตัวมากขึ้นจาก -9.9% ในเดือนก่อน (2). ตลาดสหรัฐฯ กลับมาหดตัว -3.9% หลังจากขยายตัว 1.2% ในเดือนก่อน สอดคล้องกับสัญญาณเศรษฐกิจสหรัฐฯ ที่จะชะลอลงมาก (3). ตลาดยุโรป (EU28) หดตัว -0.9% หลังจากขยายตัว 3.3% ในเดือนก่อน ตามทิศทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัวจากวิกฤตพลังงาน (4). ตลาด CLMV หดตัวแรง -11.8% เป็นเดือนที่ 2 ในรอบ 15 ปี ขณะที่ตลาด ASEAN5 หดตัวมากขึ้น -24.2% เทียบกับ -15.5% ในเดือน พฤษภาคม อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ตลาดตะวันออกกลางขยายตัวต่อเนื่อง 4.7% แต่ขยายตัวชะลอลงมาจาก 22.4% และ 13.5% ในเดือนตุลาคมและพฤศจิกายน ตามลำดับ อย่างไรก็ดี ตะวันออกกลางถือเป็นตลาดหลักเดียวของส่งออกไทย ที่ขยายตัวได้นาน 11 เดือนติดต่อกัน

อย่างไรก็ตามภาคการส่งออกไทยอาจเผชิญแรงกดดันเพิ่มเติมจากการจัดเก็บภาษีนำเข้าใหม่ของประเทศคู่ค้าสำคัญ โดยสหภาพยุโรปที่ประกาศจะจัดเก็บภาษี สิ่งแวดล้อมใหม่ 2 ฉบับ ได้แก่ (1). Carbon Border Adjustment Mechanism (CBAM) โดยผู้นำเข้าจะต้องรายงานข้อมูลการปล่อยก๊าซคาร์บอนของสินค้าที่จะนำเข้าสู่ตลาดสหภาพยุโรป เริ่ม 1 ตุลาคมนี้ และคาดว่าจะต้องชำระภาษีจริงในปี 2570 ครอบคลุมสินค้าส่งออกสำคัญของไทยไปยังสหภาพยุโรป ได้แก่ เหล็ก เครื่องจักรกล แผงวงจรไฟฟ้า ผลิตภัณฑ์ยาง และคอมพิวเตอร์ ซึ่งรวมแล้วคิดเป็นประมาณ 30.8% ของมูลค่าการส่งออกไปยังสหภาพยุโรปทั้งหมด และ (2). สหภาพยุโรปได้อนุมัติกฎหมายสินค้าปลอดการค้าไม้ทำลายป่าแล้ว โดยตั้งแต่ปี 2567 ผู้นำเข้าต้องรายงานข้อมูลเกี่ยวกับการตัดไม้ทำลายป่าของสินค้าที่จะนำเข้าไปในสหภาพยุโรป ครอบคลุมสินค้าส่งออกของไทยไปสหภาพยุโรป เช่น น้ำมันปาล์ม เนื้อวัว ไม้ ผลิตภัณฑ์ยาง ขณะที่รัฐบาลอินเดียมีแผนประกาศเพิ่มอัตราภาษีศุลกากร 35 รายการ คาดว่าจะครอบคลุมสินค้าส่งออกสำคัญของไทยไปยังอินเดีย เช่น ผลิตภัณฑ์พลาสติก อัญมณีและเครื่องประดับ คิดเป็นประมาณ 21% ของมูลค่าการส่งออกทั้งหมดไปอินเดีย โดยคาดว่ารัฐบาลอินเดียจะประกาศรายละเอียดเพิ่มเติมในวันที่ 1 ก.พ. 2566 นี้

สำหรับมูลค่าการนำเข้าของไทยในเดือนธันวาคมอยู่ที่ 22,752.7 ล้านดอลลาร์สหรัฐ พลิกกลับมาหดตัว -11.9% จากที่ ขยายตัว 5.6% ในเดือนพฤศจิกายน การนำเข้าสินค้าหดตัวทุกกลุ่ม โดยเฉพาะสินค้าวัตถุดิบและกึ่งสำเร็จรูป สินค้าเชื้อเพลิงก็หดตัวเช่นกัน -13.2% สืบเนื่องจากปัจจัยราคาพลังงานที่ชะลอตัว ทั้งนี้มูลค่าการนำเข้าสินค้าของไทยยังคงชะลอตัวช้ากว่ามูลค่าการส่งออกมาก ตามแนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยและสัญญาณเศรษฐกิจโลกชะลอตัวลง ส่งผลให้มูลค่าการนำเข้าระบบศุลกากรขาดดุล -1,033.9 ล้านดอลลาร์สหรัฐ นับเป็นการขาดดุลต่อเนื่อง 9 เดือน โดยรวมมูลค่าการนำเข้าทั้งหมดของปี 2565 ขยายตัวที่ 13.6% และมูลค่าการขาดดุล -16,122.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

ในส่วนแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 สภาพัฒน์ฯ คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.0 - 4.0 โดยมีแรงสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวต่อเนื่อง การขยายตัวต่อเนื่องของอุปสงค์ในประเทศทั้งการบริโภคภาคเอกชนที่ได้รับอานิสงส์จากมาตรการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรายได้แรงงานที่ปรับดีขึ้น การลงทุน และการขยายตัวของการผลิตภาคเกษตร ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.0 การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 2.6 การลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.4 และมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัว ร้อยละ 1.0 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 - 3.5 และดัชนีชี้เงินเฟ้อปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ด้านกระทรวงการคลัง คาดการณ์ GDP ปีนี้ไว้ถึง 3.8% ส่วนธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) หรือแบงก์ชาติ คาดขยายตัว 3.7% ซึ่งมีมุมมองเป็นไปในทิศทางเดียวกัน จากภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวชัดเจน การบริโภคภาคเอกชนได้รับแรงสนับสนุนจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจรวมถึงการจ้างงานและรายได้แรงงานที่ปรับดีขึ้นและกระจายตัวทั่วถึงมากขึ้น

ด้านธนาคารโลก (เวิลด์แบงก์) ได้มองเศรษฐกิจไทยว่าฟื้นตัวกลับมาสู่ระดับก่อนวิกฤติโควิดแล้วเมื่อปลายปี 2565 ที่ผ่านมา แต่ในปี 2566 นี้จะขยายตัวได้ช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโลก โดยคาดว่าจะขยายตัว 3.6% ขณะที่ธนาคารพัฒนาเอเชีย (ADB) คาดจี GDP จะขยายตัวได้ถึง 4% เนื่องจากอุปสงค์ที่อ่อนกำลังลงทั่วโลก ส่งผลต่อภาคการส่งออกของไทยด้วยเช่นกัน

สำหรับมุมมองจากสำนักวิจัยฝั่งเอกชน ทั้งศูนย์วิจัยกสิกรไทย, กรุงเทพฯ คอมพาส, ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจทีทีบี และศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจธนาคารไทยพาณิชย์ซึ่งมีความเห็นทิศทางเดียวกันว่า ปัจจัยบวกที่จะเข้ามาอ้อมเศรษฐกิจไทยปี 2566 นั้นมาจากภาคการท่องเที่ยวไทยที่จะฟื้นตัวต่อเนื่องและเพิ่มมากขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา ด้วยการคานักท่องเที่ยวต่างชาติจะเข้ามาในไทยไม่ต่ำกว่า 20 ล้านคน ถือว่าครึ่งหนึ่งของช่วงสถานการณ์ปกติก่อนโควิดในช่วงปี 2562 และจากการเปิดประเทศของรัฐบาลจีน ที่จะเปิดประเทศให้ชาวจีนเดินทางออกนอกประเทศได้ตั้งแต่วันที่ 8 ม.ค. ยิ่งเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวให้มากขึ้นเพราะปกติชาวจีนเที่ยวไทยถือเป็นอันดับต้น ๆ

นอกจากภาคการท่องเที่ยวแล้วเศรษฐกิจไทยยังได้รับแรงส่งจากการบริโภคเอกชน ในเรื่องการใช้จ่ายใช้สอยภายใน ประเทศ จากการอัดฉีดการใช้จ่ายมาตั้งแต่ช่วงโควิด ทั้งใช้จ่ายซื้อสินค้า การท่องเที่ยวบวกกับมีแรงจูงใจกระตุ้นการใช้จ่ายจากมาตรการภาครัฐ เช่น มาตรการที่กระตุ้นการใช้จ่ายช่วงต้นปี 2566 นี้ ให้นำค่าใช้จ่ายซื้อสินค้าและบริการมาหักลดหย่อนภาษีได้มากถึง 40,000 บาท และยังมีช่วยค่าครองชีพจากการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลด 15% รวมถึงการลดค่าธรรมเนียม ค่าโอนที่อยู่อาศัยทำให้กลุ่มภาคอสังหาริมทรัพย์อาจได้รับอานิสงส์ต่อเนื่องไปจนถึงภาคแรงงานได้ด้วย

จากปัจจัยบวกสนับสนุนเศรษฐกิจไทยปี 2566 ที่กล่าวข้างต้นนั้น ถ้าเทียบกับความเสี่ยงแล้วอาจต้องชั่งน้ำหนัก เพราะปี 2566 นี้ก็มีหลายปัจจัยที่จะมาฉุดรั้งเศรษฐกิจไทย ซึ่งความเสี่ยงที่น่ากังวล คือ จากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก อาจทำให้การส่งออกของไทยชะลอตัวกว่าที่คาดการณ์ได้ ซึ่งความกังวลเหล่านี้ ยังมีผลต่อการท่องเที่ยวจากทั่วโลกที่ลดลงได้

นอกจากนี้ความเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลกยังมาจาก การแบ่งข้าทางเศรษฐกิจ หรือภูมิรัฐศาสตร์ ที่หากรุนแรงมากขึ้น อาจกระทบต่อภาพรวมเศรษฐกิจโลกรวมถึงเศรษฐกิจไทยให้ได้รับผลกระทบมากขึ้น

จากปัจจัยลบในระยะข้างหน้าเป็นปัจจัยที่ทำให้ธนาคาร โลกปรับ GDP ในปี 2566 ลงค่อนข้างมาก โดยเหลือ 3.6% ลดลง 0.7% จากประมาณการเดิม และจากความเสี่ยงที่ยังมีอยู่ ทำให้มีความไม่แน่นอนมากขึ้น ต่อเศรษฐกิจในระยะข้างหน้า

ขณะเดียวกันยังมีสิ่งที่น่าจับตามองคือ หนี้ครัวเรือน และหนี้เอกชนในประเทศโดยเฉพาะหนี้ SME ต่างๆที่อยู่ระดับสูง จากต้นทุนราคาสินค้าที่เพิ่มขึ้น ซึ่งภาครัฐควรเร่งเข้าไปดูแล แต่จำเป็นต้องดูแบบเฉพาะเจาะจงมากขึ้น และจำกัดกลุ่มเป้าหมายในการช่วยเหลือ

3. สถานการณ์ธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

จากข้อมูลของฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย พบว่า ณ สิ้น ปี 2565 คลังสินค้าและโรงงาน รวมถึงศูนย์กระจายสินค้ามียอดการเช่าสัญญาใหม่มากกว่า 250,000 ตารางเมตร (ตร.ม.) โดยพบว่าผู้พัฒนารายใหญ่ในตลาดยังสามารถปล่อยเช่าพื้นที่ได้เป็นอย่างดี และยังคงไม่ปรับลดเป้าหมายประกอบการในปีนี้ และยังคงคาดการณ์ว่า ทิศทางธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานในปี 2566 จะยังสามารถเติบโตได้ดี ความสนใจเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จ (Built-to-Suit) และ Warehouse Farm ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ประกอบการต่างชาติยังมีความสนใจจะลงทุนในหลากหลายอุตสาหกรรมในประเทศไทยอยู่มาก บวกกับความต้องการในภาคการส่งออกสินค้าหลายกลุ่ม

ในขณะที่ทาง SCB EIC เองก็คาดว่าเศรษฐกิจของ EEC มีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่องจากปัจจัยหลายประการ เช่น ทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยโดยขยายตัวติดต่อกัน 7 ไตรมาสหลังเผชิญการระบาดของโควิด และสามารถขยายตัวได้มากถึง 5% ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 (เทียบกับการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในภาพรวมที่ 4.5%) อีกทั้ง เศรษฐกิจของ 3 จังหวัด EEC คิดเป็นราว 13% ของเศรษฐกิจไทยทั้งประเทศ จัดว่าเป็นอีกภูมิภาคสำคัญที่ช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย โดยเศรษฐกิจของ EEC ได้รับแรงสนับสนุนจากการผลิตภาคอุตสาหกรรมที่ปรับตัวดีขึ้นจากปัญหาการปิดโรงงานจากการระบาดที่สิ้นสุดลง ปัญหาการขาดแคลนวัตถุดิบ (โดยเฉพาะเซมิคอนดักเตอร์) และการแออัดของภาคการขนส่งระหว่างประเทศที่เริ่มคลี่คลายลง รวมถึงอุปสงค์ของสินค้าอุตสาหกรรมในประเทศที่เพิ่มขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย แม้อุปสงค์จากต่างประเทศจะทรงตัวเนื่องจากเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มชะลอตัวลง นอกจากนี้ เศรษฐกิจของ EEC ในภาคการท่องเที่ยวยังฟื้นตัวได้ดีตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มมากขึ้นและการท่องเที่ยวภายในประเทศของชาวไทยที่เข้าใกล้ระดับปกติมากยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตามก็มีความเสี่ยงของ EEC ชะลอตัวลง โดยเฉพาะในด้านปริมาณ ในขณะที่ด้านราคาปรับตัวขึ้นบ้างตามราคาสินค้าเกษตรโลก

ในระยะข้างหน้า SCB EIC คาดว่าเศรษฐกิจของ EEC มีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่องจากปัจจัยหลายประการ เช่น (1) ทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยที่มีแนวโน้มจะฟื้นตัวต่อเนื่อง 3.4% ในปี 2566 จาก 3.2% ในปี 2565 (2) จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเดินทางเข้ามาในไทยมากขึ้น ซึ่งการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยและรายได้จากภาคการท่องเที่ยวจะเป็นพื้นที่เพื่อสนับสนุนการบริโภคในประเทศและการลงทุนใหม่ใน EEC (3) ปัญหาการขาดแคลนวัตถุดิบที่จะคลี่คลายต่อเนื่อง โดยเฉพาะการขาดแคลนเซมิคอนดักเตอร์ (ชิป) ส่งผลให้การผลิตสินค้ากลุ่มยานยนต์ของไทยกลับมาเป็นปกติมากขึ้น (4) ทิศทางการทวนกระแสโลกาภิวัตน์ (Deglobalization) ที่จะก่อให้เกิดการย้ายฐานการผลิตหาประเทศพันธมิตรที่อยู่ใกล้มาร่วมในห่วงโซ่อุปทาน รวมถึงการกลับมาของเม็ดเงินลงทุนจากต่างประเทศใน EEC ซึ่งเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์ใจกลางอาเซียนที่มีความพร้อมรองรับการลงทุนเทคโนโลยีใหม่ เป็นต้น

ทั้งนี้ ทางสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกคาดการณ์ว่า ในปี 2566 เศรษฐกิจของ EEC จะขยายตัวได้เกินกว่า 4% จากการคาดการณ์และปัจจัยดังกล่าว จึงเป็นตัวเสริมที่พอจะประมาณการแนวโน้มของธุรกิจของกองทรัสต์ในปี 2566 ได้ว่าอัตราการเข้าและรายได้ของกองทรัสต์จะปรับตัวดีขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา โดยตัวศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เอง ที่ตั้งอยู่ในนิคมอมตะซิตี้ซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศ นอกจากจะตั้งอยู่ในใจกลางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก (EEC) ที่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ พื้นที่เชื่อมต่อโดยตรงกับทางด่วนพิเศษสายหลักบางนา – ตราด และทางด่วนพิเศษกรุงเทพฯ - ชลบุรี ทำให้สามารถเดินทางไปยังท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังและท่าเรือน้ำลึกมาตะพุดได้สะดวก อีกทั้งอยู่ใกล้กับสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ซึ่งนอกจากความได้เปรียบในการคมนาคมที่กล่าวถึงข้างต้นแล้ว นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ยังพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ โรงแรม โรงเรียน โรงพยาบาล ศูนย์การค้า และสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่จะดึงดูดลูกค้าให้สนใจเข้ามาลงทุนอีกมาก และทางทีมบริหารอสังหาริมทรัพย์ มี อมตะ ชัมมิท ซึ่งเป็นผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ที่มากด้วยประสบการณ์ที่จะคอยบริการและอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าเพื่อให้ได้รับบริการที่ดีที่สุดตั้งแต่เริ่มต้นและตลอดระยะเวลาการเช่าที่อยู่กับกองทรัสต์ ร่วมกับบริษัทแม่และบริษัทในกลุ่มอมตะ ที่คอยสนับสนุนด้านต่างๆ แก่พนักงานและลูกค้าของบริษัท ซึ่งเหล่านี้สร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนใหม่ๆ ที่เข้ามาเยี่ยมชมอาคาร และนับว่าเป็นอีกปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้พนักงานต้องการเข้ามาตั้งโรงงานภายในนิคมแทนการออกไปอยู่กับผู้ประกอบการอื่นภายนอกนิคม

อย่างไรก็ดีทางผู้จัดการกองทรัสต์ก็ยังคงเฝ้าติดตามสถานการณ์ เพื่อปรับตัวและบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ โดยเฉพาะภาวะเศรษฐกิจโลกที่อาจเข้าสู่ภาวะถดถอย ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ท่วงกลางการกลายพันธุ์ของไวรัส และปัญหาความขัดแย้งทางเชิงภูมิรัฐศาสตร์ แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากประเภทธุรกิจของผู้เช่าของกองทรัสต์ฯ นั้นกระจายอยู่ในหลากหลายประเภทอุตสาหกรรม และหลากหลายสัญชาติเช่นที่กล่าวข้างต้น มิได้กระจุกตัวอยู่เพียงอย่างใดอย่างหนึ่ง จึงจัดว่าเป็นการกระจายความเสี่ยงและลดความรุนแรงของผลกระทบเบื้องต้นไปได้ในระดับหนึ่ง

4. กลยุทธ์การแข่งขัน

แม้ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในตำแหน่งทางการตลาดที่ดีและเป็นที่ได้เปรียบก็ตาม แต่อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า และเร่งพัฒนาปรับปรุงผลิตภัณฑ์และการให้บริการต่างๆ ให้ดียิ่งขึ้น เพื่อสร้างความประทับใจและความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้เช่าโรงงานของกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าลูกค้าปัจจุบันจะเป็นแบรนด์แอมบาสดอร์ที่ดีที่สุดในการบอกต่อและชักชวนนักลงทุนรายใหม่ๆ ให้มาอยู่กับกองทรัสต์

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

ทั้งนี้ ในการพิจารณาเลือกเช่าอาคาร โรงงานสำเร็จรูป ผู้เช่าจะพิจารณาจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งควบคู่กับปัจจัยอื่นๆ อาทิเช่น สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน รวมทั้งอัตราค่าเช่า ด้านทำเลที่ตั้งสิ่งที่จะพิจารณาเป็นอันดับต้นๆ คือ ใกล้กับบริษัทคู่ค้า เพื่อให้สามารถจัดส่งสินค้าได้รวดเร็ว ลดภาระต้นทุนค่าใช้จ่ายในการขนส่งและเวลาและหากเป็นสินค้าที่ส่งออกก็เน้นที่ใกล้กับท่าเรือหรือสนามบิน และการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมก็เป็นตัวเสริมเพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์การลงทุนจากกรมส่งเสริมการลงทุน เป็นต้น

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

สำหรับกลยุทธ์การกำหนดราคาให้เช่านั้น เนื่องจากอาคารสำเร็จรูปให้เช่าของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ใกล้ EEC และเป็นทำเลที่มีศักยภาพ จึงเป็นไปได้ว่าอัตราค่าเช่าอาจจะสูงกว่าผู้ประกอบการที่อยู่ภายนอกนิคมหรือเขตอื่นๆ แต่อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดอัตราค่าเช่า บริษัทฯ ยังคงต้องคำนึงถึงอัตราค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของตลาดและคู่แข่ง จำนวนโรงงานที่ว่างอยู่ในขณะนั้นประกอบด้วย โดยทางผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์จะคอยตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้แน่ใจว่าราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

(1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้จัดทำให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะไดมานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ ทั้งนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบเทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นอาจไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ซึ่ง อนาคต ชัมมิต ที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะให้ไว้แก่กองทรัสต์นั้นมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

(2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่เนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

(3) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้จำนวนผู้เช่าลดลง และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งต่างมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าว

อาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราการเช่า และ/หรือลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

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

ในกรณีที่ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ จะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ อนึ่ง ในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการหาผู้สัญญาเช่าใหม่แทนผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่าใหม่ได้สำเร็จ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่าใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่าใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ รายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่ อมตะ ชัมมิต ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่สามารถต่อใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้ อมตะ ชัมมิต ไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำที่ทำขึ้นกับอมตะ ชัมมิต ว่า อมตะ ชัมมิต จะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ฉะนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจาก อมตะ ชัมมิต ได้เนื่องจากผิดสัญญา

(5) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่า ผู้เช่าและผู้สัญญาของกองทรัสต์

(5.1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า

แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จาก อมตะ ชัมมิต ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 30 ปี ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่า คือ อมตะ ชัมมิต ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และอมตะ ชัมมิต สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว และเพื่อให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จึงกำหนดเงื่อนไขในการเช่าที่ดินพร้อมอาคารกับ อมตะ ชัมมิต ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่า (อมตะ ชัมมิต) ปฏิบัติผิดสัญญาในสาระสำคัญจนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้อง

ชำระคืนเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ 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 ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริษัทยังไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เสียหาย จากความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคู่กรณีให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นรายย่อยจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่ได้คาดการณ์ไว้

(5.4) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารได้

ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า และ/หรือ อาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากที่ดินที่เช่า และ/หรืออาคารที่เช่าอาจถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาลในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของบริษัทในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของ

กองทรัสต์ 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 ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้เสนอขายและผู้ให้เข้าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

อย่างไรก็ดี เนื่องจาก อมตะ ชัมมิท ยังคงเป็นเจ้าของอาคาร โรงงานซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับกองทรัสต์ ซึ่งทำให้บทบาทต่างๆ ของ อมตะ ชัมมิท ที่มีต่อกองทรัสต์ทั้งในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้เข้าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกอาคาร โรงงาน มาเสนอขายให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนอาคาร โรงงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- ในการเลือกลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยหลักแล้วบริษัทฯ กำหนดนโยบายการลงทุนโดยจะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคาร โรงงานที่สร้างแล้วเสร็จ และมีผู้เช่าแล้วในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทรัสต์กับ อมตะ ชัมมิท ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย (เว้นแต่กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ทรัสต์และ อมตะ ชัมมิท จะเป็นผู้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สินของแต่ละฝ่าย) และที่ปรึกษาทางการเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งพิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน
- อมตะ ชัมมิท ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิท มีผลใช้บังคับ อมตะ ชัมมิท และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ อมตะ ชัมมิท 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 ชัมมิต

- อมตะ ชัมมิต ตกลงที่จะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจูงใจ โน้มน้าว หรือชักชวนให้ผู้เช่าหรือผู้ที่เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไปเป็นลูกค้าหรือผู้เช่าในทรัพย์สินของคนและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิต ตกลงที่จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของตนพร้อมกับข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนแก่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่นั้นในลักษณะที่เป็นแนวทางเดียวกัน ถูกต้องและเป็นธรรมกับกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่ของ อมตะ ชัมมิต ได้แสดงเจตจำนงอย่างชัดเจนว่าไม่มีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินในส่วน of กองทรัสต์
- สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงานที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ในกรณีที่ทรัสต์ร้องขอ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานภาวะตลาดโรงงานให้เช่า (Market Report) เพื่อเสนอต่อกองทรัสต์ ซึ่งรายงานดังกล่าวจะครอบคลุมสถานะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป อัตราการเช่า (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)
- อมตะ ชัมมิต จะต้องสอบถามความต้องการที่แท้จริงของผู้สนใจจะเช่าพื้นที่ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินของตน อันไหนมีคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า
- ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิต ต่างมีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอข้อมูลเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของตนให้แก่ผู้สนใจจะเช่าพร้อมกัน ซึ่งแสดงได้ว่าผู้สนใจจะเช่าได้พิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกัน หากในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่มีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ให้อมตะ ชัมมิต ยังคงต้องนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้สนใจจะเช่าพิจารณาด้วย เว้นแต่ผู้สนใจจะเช่าจะแจ้งว่าไม่ประสงค์จะพิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อมตะ ชัมมิต จะเก็บรักษาหลักฐานใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งตนได้มีการนำเสนอให้แก่ผู้สนใจจะเช่าไว้เพื่อให้บริษัทฯ ทรัสต์ และ/หรือตัวแทนของบริษัทฯหรือทรัสต์ สามารถเข้าตรวจสอบได้ ในการนำเสนอข้อมูลด้านราคาค่าเช่าทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิต ตกลงที่จะไม่นำเสนอราคาในราคาต่ำกว่าราคาเสนอของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีลักษณะ และอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน และการนำเสนอราคาข้างต้น อมตะ ชัมมิต จะไม่กระทำไปโดยประสงค์ให้ผู้สนใจจะเช่าตัดสินใจเลือกเช่าทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิต มากกว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

(4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ และอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ หรือในกรณีที่กองทรัสต์ขอกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) แต่ไม่ได้รับอนุมัติจากธนาคารให้มีการกู้เงินใหม่ จนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้อันเป็นการผิดสัญญาเงินกู้ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้กู้ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของหนี้ภายใต้เอกสาร

ทางการเงินใดๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการที่ผู้ให้กู้อาจบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ได้ หรือการรับโอนสิทธิบนกรรมสิทธิ์ประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้กู้อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ 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 จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเติบโตของกองทรัสต์

(2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

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

(3) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะ

ได้รับนั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน รวมถึงจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนทั้งสองแห่งดังกล่าวยังไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน โดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในอนาคต

(4) ความเสี่ยงจากกำไรขั้นต้นที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้ลดการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาวะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัด อันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจะได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น อาทิ

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

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

(6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและวิธีการคำนวณค่าเช่าทำให้ผลประโยชน์ของการลงทุนของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่า ซึ่งในช่วงตลาดของอสังหาริมทรัพย์มีการมีอสังหาริมทรัพย์ว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าที่ลดลงอาจทำให้รายได้จากค่าเช่าลดลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือด้วยสถานะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลกำไรจากการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำอสังหาริมทรัพย์ที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม

(7) ความเสี่ยงอันเกิดจากความสามารถในการปล่อยเช่าและการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสำเร็จทางด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น หากผู้เช่ารายใหญ่ หรือผู้เช่ารายเล็กจำนวนหลายรายรวมกันประสบปัญหาทางการเงิน จนทำให้ชำระค่าเช่าล่าช้า หรือค้างชำระ บัญชีเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย เนื่องจากค่าเช่าคือรายได้หลักของกองทรัสต์ แม้ว่าทางกองทรัสต์มีการวางนโยบายที่รัดกุมในการติดตามหนี้คงค้าง ตลอดจนการลดความเสี่ยงจากโอกาสจากการเสียรายได้ อันเนื่องมาจากลูกค้าผิดสัญญาเช่า อาทิ หากผู้เช่าล่าช้าจะก่อให้เกิดค่าปรับจากการชำระค่าเช่าล่าช้า และหากผู้เช่าค้างชำระเกิน 3 เดือน จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ยกเลิกสัญญาเช่า หรือ กรณีที่ผู้เช่าขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดนั้น กองทรัสต์สามารถรับเงินประกันการเช่า ซึ่งมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-4 เดือน ทั้งนี้เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ตรงเวลาและลดความเสี่ยงในการเสียรายได้ของกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่มีศักยภาพในการชำระค่าเช่า แล้วจำเป็นต้องยกเลิกสัญญา แม้ว่ากองทรัสต์อาจจะได้เงินประกันการเช่า แต่ผู้จัดการกองทรัสต์ก็ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะต้องใช้เวลาอันเท่าไรในการหาผู้เช่าใหม่มาแทน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ในระยะหนึ่ง และอาจจะต่อเนื่องเป็นหลายเดือน

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

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

เกิดปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างประเทศกับประเทศไทย อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี อดิระ ชัมมิต ในฐานะผู้บริหารของกองทรัสต์ของกองทรัสต์ เชื่อว่าประเทศไทยยังคงมีศักยภาพในการลงทุน และยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้ายและ/หรือขยายฐานมายังประเทศไทย และจากความสำเร็จของการบรรลุข้อตกลง RCEP ที่เพิ่งสำเร็จไปเมื่อเร็ว ๆ นี้จะยิ่งทำให้ความสัมพันธ์ของประเทศไทยในกลุ่มพันธมิตรแน่นแฟ้น และเกื้อกูลกันมากขึ้นเพื่อผลประโยชน์ทางการค้า ประเทศญี่ปุ่นซึ่งเป็นลูกค้าหลักของกองทรัสต์ก็เป็นสมาชิกของ RCEP ด้วย ดังนั้นโอกาสจะเกิดปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างประเทศนั้น น่าจะเกิดขึ้นได้ยาก

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

(1) ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือการโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ เหล่านี้เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

(2) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

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

อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประโยชน์การเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

(3) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหัก

รายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ที่นักลงทุนจะได้รับจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายได้ เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่ดินลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์ อาจมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้จะไม่เหมือนกัน

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ จำนวนเงิน รายได้ค่าเช่าที่ได้รับ อัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หาก อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และ ความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรอง ได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ลงทุน หรือรักษ้อัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลตอบแทนที่จะจ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรอง ได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่า จากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์ เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

(5) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เป็นต้น ซึ่งอาจมี ภาระภาษีและค่าธรรมเนียมกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่ กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่า จะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของทรัสต์ ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของ กองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือข้อมูล เพิ่มเติมอื่นของกองทรัสต์ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ www.amatareit.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th