



รายงานประจำปี 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายงานประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์

(MFC Industrial Investment Freehold and Leasehold
Real Estate Investment Trust)

“ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1)
ที่แสดงไว้ใน www.sec.co.th หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี)”

สารบัญ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	6
1. ข้อมูลทั่วไป	6
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	6
2.1 นโยบายการลงทุน	6
2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา	7
2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์	8
2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์	9
2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	17
2.6 การกู้ยืมเงิน	20
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	20
3.1 ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจ	20
3.2 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม	22
3.3 ภาวะการแข่งขัน	23
4. ปัจจัยความเสี่ยง	25
4.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป	25
4.2 ความเสี่ยงทางการเมือง	25
4.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และ/หรือ อุทกภัย และการก่อวินาศกรรม	25
4.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	25
4.5 ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้	26
4.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับจำนวนเงินคืนทุนที่จะได้รับการเลิกกองทรัสต์	26
4.7 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง	26
4.8 ความความเสี่ยงด้านภาษี	26
4.9 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์	27
4.10 ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์	27
4.11 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือเลิกกองทรัสต์	27
4.12 ความคุ้มครองจากกรณีธรรมประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน	27
4.13 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	28
4.14 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน	28

4.15 การปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อม, สังคม และ ธรรมชาติ (ESG) อาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่าย อย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์	28
4.16 ความเสี่ยงกรณีลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน	29
4.17 ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นต่อการเช่าช่วงที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของการท่าเรือแห่งประเทศไทย ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินซึ่ง เป็นกรรมสิทธิ์ของการท่าเรือแห่งประเทศไทย (สัญญาเช่าหลัก) ถูกยกเลิก	29
4.18 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า	30
4.19 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า	31
4.20 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น	31
4.21 ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของ ตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์	31
4.22 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น	32
4.23 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	32
4.24 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยผู้เช่าพื้นที่	33
4.25 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม	33
4.26 ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน	34
4.27 ทรัพย์สินที่ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน หรือในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น	35
5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	36
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	36
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	37
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	37
7.1 หน่วยทรัสต์ หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	37
7.2 ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์	38
7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์	38
8. โครงสร้างการจัดการ	41
8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์	41
8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	60
8.3 ทรัสต์	61
8.4 คณะกรรมการลงทุน	66
8.5 ชื่อและข้อมูลการติดต่อ	67
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	68

9.1	นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	68
9.2	คณะกรรมการชุดย่อย	69
9.3	การประชุมคณะกรรมการ	69
9.4	การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและบริหารจัดการกองทรัสต์	69
9.5	การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	74
9.6	การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	75
9.7	การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์	75
9.8	ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์	76
9.9	การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	76
10.	ความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR)	78
11.	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	79
12.	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	82
12.1	รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	82
12.2	รายการระหว่างกันกับทรัสต์	83
12.3	กลไกหรือมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	83
ส่วนที่ 4	ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	87
13.	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	87
14.	คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	92
14.1	การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา	92
14.2	ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต	92
15.	ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	93
ส่วนที่ 5	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	

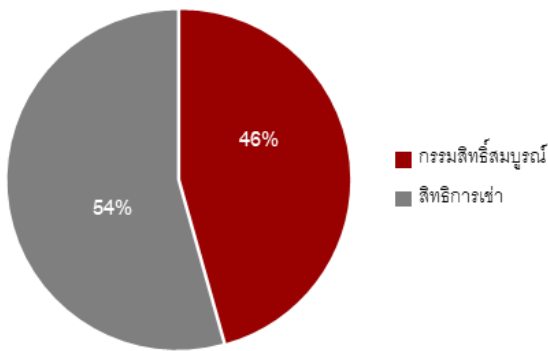
Error! Bookmark not defined.

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์						
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	M FC Industrial Investment Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust						
ชื่อย่อหลักทรัพย์	M II	ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)				
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด		ผู้สอบบัญชี	บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด			
วันจัดตั้งกองทรัสต์	7 พฤศจิกายน 2567						
Market Cap (ล้านบาท)	1,092,200,000.00	ราคาปิด ณ วันที่ทำการสุดท้ายของปี	6.35	จำนวนหน่วย	172,000,000		
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	1,628,273,561.91	NAV/ หน่วย (บาท)	9.4667	ทุนจดทะเบียน (บาท)	1,622,114,800	Par/หน่วย (บาท)	9.4309
วันได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	7 พฤศจิกายน 2567	Price/NAV	0.67	อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ปี)		1.98	

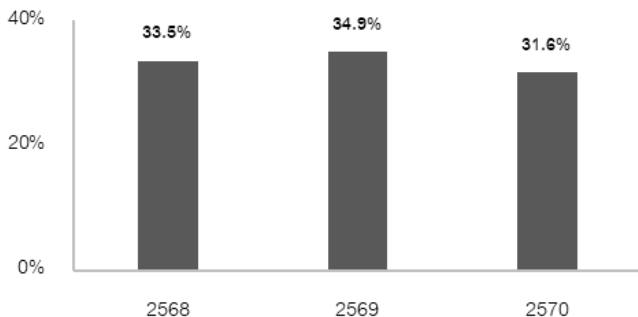
สัดส่วนการลงทุน



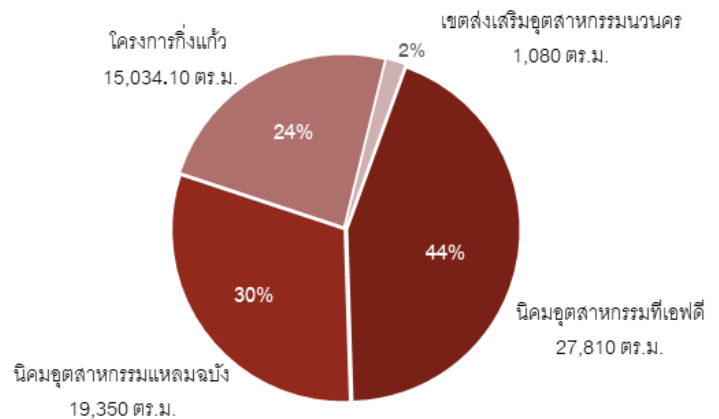
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	1,846,067,238	กำไรสะสม	6,156,013
หนี้สินรวม	217,793,676	สัดส่วนการกู้ยืม	-
ส่วนทุน	1,622,117,549	Credit Rating	-

สัดส่วนอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย



ทรัพย์สินของกองทรัสต์



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	กรรมสิทธิ์	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี	กรรมสิทธิ์สัมบูรณ์	969.50	บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร		36.70	
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	สิทธิการเช่า	368.30	
โครงการกิ่งแก้ว		198.60	

สามารถพิจารณารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม QR Code ด้านล่าง

โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี



โรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม



โรงงานในนิคมอุตสาหกรรม



อาคารให้เช่าในโครงการ



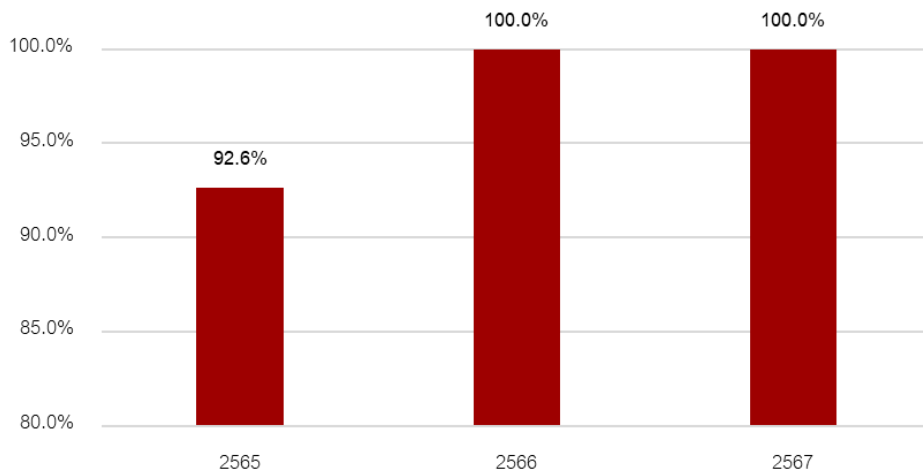
นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

จ่ายประโยชน์ตอบแทนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ

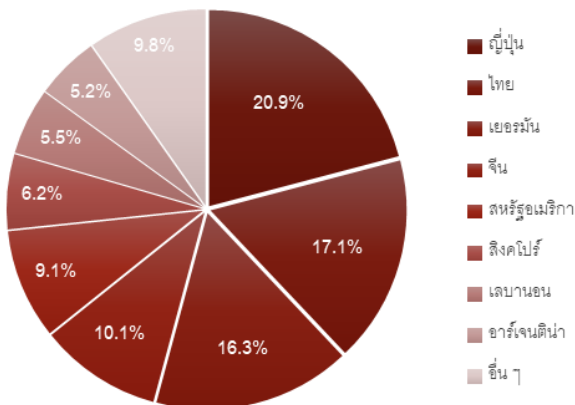
ตั้งแต่จัดตั้ง

เงินปันผล(บาท/หน่วย)	- กองทรัสต์ยังไม่มีการดำเนินการจ่ายเงินปันผล -
เงินลงทุน(บาท/หน่วย)	- กองทรัสต์ยังไม่มีการดำเนินการจ่ายเงินลงทุน -

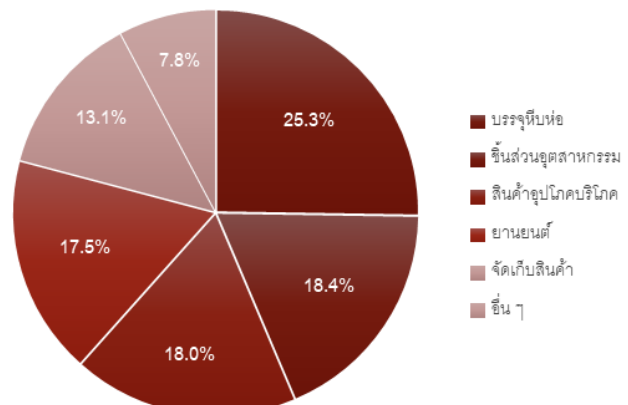
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า ตามพื้นที่เช่าของผู้เช่าทั้งหมดสัญญาในแต่ละปี



สัดส่วนผู้เช่าตามสัญชาติ



สัดส่วนผู้เช่าตามกลุ่มธุรกิจ



ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ สิ้นปี 2567	9.4667 บาท/หน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่*	6 สิงหาคม 2567
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา**	ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
สัดส่วนการกู้ยืม	ไม่มี
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ไม่มี
Expected IRR	ร้อยละ 10.55

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567)

รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
บริษัทเมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	11,486,391	6.68
บริษัทเจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	9,110,600	5.30
นายทวี ปิยะพัฒน์	7,096,525	4.13
นายวรัตน์ ชาญวีรกูล	5,671,336	3.30
นายธวัชชัย รัตนะพิสิฐ	4,767,299	2.77
Foreign Limit		49%
Current Foreign Holding		1.08%

*กระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยมีสมมติฐานเป็นไปตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพ

** เฉพาะส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายหลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมรายปีของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

หมายเหตุ: ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้น และประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการตามสมมติฐานหลายประการ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงและไม่อาจรับรองผลได้ อนึ่ง ประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงตัวเลขประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้ตลอดอายุการลงทุน

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568¹

รายการ	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมภายใต้กองทุนรวม M-II	ทรัพย์สินที่มีอยู่ภายใต้กองทรัสต์ MII
รวมรายได้ (ล้านบาท)	150.2	150.2
รวมค่าใช้จ่าย (ล้านบาท)	25.8	32.22
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	124.4	117.98
ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทน		
- ประมาณการอัตราจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	90	98
- ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายส่วนแบ่งกำไรหรือประโยชน์ตอบแทน (ล้านบาท)	107.44	112.14
หน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	172	172
ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.6246	0.6519
ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (ร้อยละ)	10.31	10.76
เมื่อเทียบกับราคาปัจจุบันของหน่วยลงทุน ²		

หมายเหตุ:

¹ อ้างอิงจากรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกองทุนรวม M-II และกองทรัสต์ MII หลังแปลงสภาพจากกองทุน จัดทำโดยบริษัท เอส ที ออดิท จำกัด

² ราคาปัจจุบันของหน่วยลงทุน M-II เท่ากับ 6.06 บาท อ้างอิงตามราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 3 เดือน จนถึงวันที่ 17 กรกฎาคม 2567

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

	2567 (ตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567)
รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	7.83
รายได้อื่น (ล้านบาท)	1.45
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	6.38
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	6.16
กำไรต่อหน่วย (บาท)	0.04
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	-
เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)	-
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	18.42
เงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	72.00
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	90.42
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.4667
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	0.67
มูลค่าตามราคาตลาด (ล้านบาท)	1,092.20
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท)	6.35

*คำนวณโดยใช้ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละปี

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.47	7.36
ค่าธรรมเนียมทราสต์	0.13	2.04
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.02	0.31
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-ไม่มี-	-ไม่มี-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-ไม่มี-	-ไม่มี-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	0.19	2.98
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	0.01	0.16
ค่ารักษาความปลอดภัย	0.10	1.57
ค่านายหน้า	0.06	0.94
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	-ไม่มี-	-ไม่มี-
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.12	1.88
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	0.10	1.57
ต้นทุนทางการเงิน	0.26	4.07

การวิเคราะห์และคำอธิบายถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ตามที่กองทรัสต์จัดตั้งโดยการก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 และกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของการแปลงสภาพจากกองทุนเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2567 โดยระยะเวลาในการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์จึงเริ่มจากวันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระจนถึงวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี 2567 นับรวมระยะเวลา 20 วัน จึงส่งผลให้กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 6.16 ล้านบาท โดยมีรายได้ 7.83 ล้านบาท ค่าใช้จ่าย 1.45 ล้านบาท และขาดทุนจากเงินลงทุนจำนวน 0.22 ล้านบาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

ไม่มีเงื่อนไข

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

-ไม่มี-

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไป
2. ความเสี่ยงทางการเมือง
3. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และ/หรือ อุทกภัย และการก่อวินาศกรรม
4. การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้
6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับจำนวนเงินคืนทุนที่จะได้รับจากการเลิกกองทรัสต์
7. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
8. ความเสี่ยงด้านภาษี
9. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
10. ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
11. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือเลิกกองทรัสต์
12. ความคุ้มครองจากกรณีการระงับของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ (ต่อ)

13. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
14. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน
15. การปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อม, สังคม และ ธรรมชาติ (ESG) อาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์
16. ความเสี่ยงกรณีลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน
17. ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นต่อการเช่าช่วงที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของการทำเหมืองแร่แห่งประเทศไทย ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทำเหมืองแร่แห่งประเทศไทย (สัญญาเช่าหลัก) ถูกยกเลิก
18. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
19. ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า
20. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
21. ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์
22. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
23. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
24. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนโดยผู้เช่าพื้นที่
25. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม
26. ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน
27. ทรัพย์สินที่ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน หรือในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 199 อาคารคอลลัมน์ทาวเวอร์ ชั้น G และชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	0-2649-2000
URL	www.mfcfund.com
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ที่อยู่	11 อาคารคิวเฮ้าส์ สาทร ชั้น 10, 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	02-055-5100
URL	www.lhfund.co.th

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	: MFC Industrial Investment Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: MII
อายุโครงการ	: ไม่กำหนดอายุโครงการ
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	: 7 พฤศจิกายน 2567
วันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระ	: 12 ธันวาคม 2567
มูลค่าทุนจดทะเบียน	: 1,622,114,800 บาท
ประเภทโครงการ	: กองทรัสต์
ลักษณะโครงการ	: ระบุเฉพาะเจาะจง
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารโรงงาน-สำนักงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม หรืออาคารพาณิชย์-สำนักงานให้เช่า เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ รายได้ค่าบริการ และ/หรือ รายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน และ/หรือ จากธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

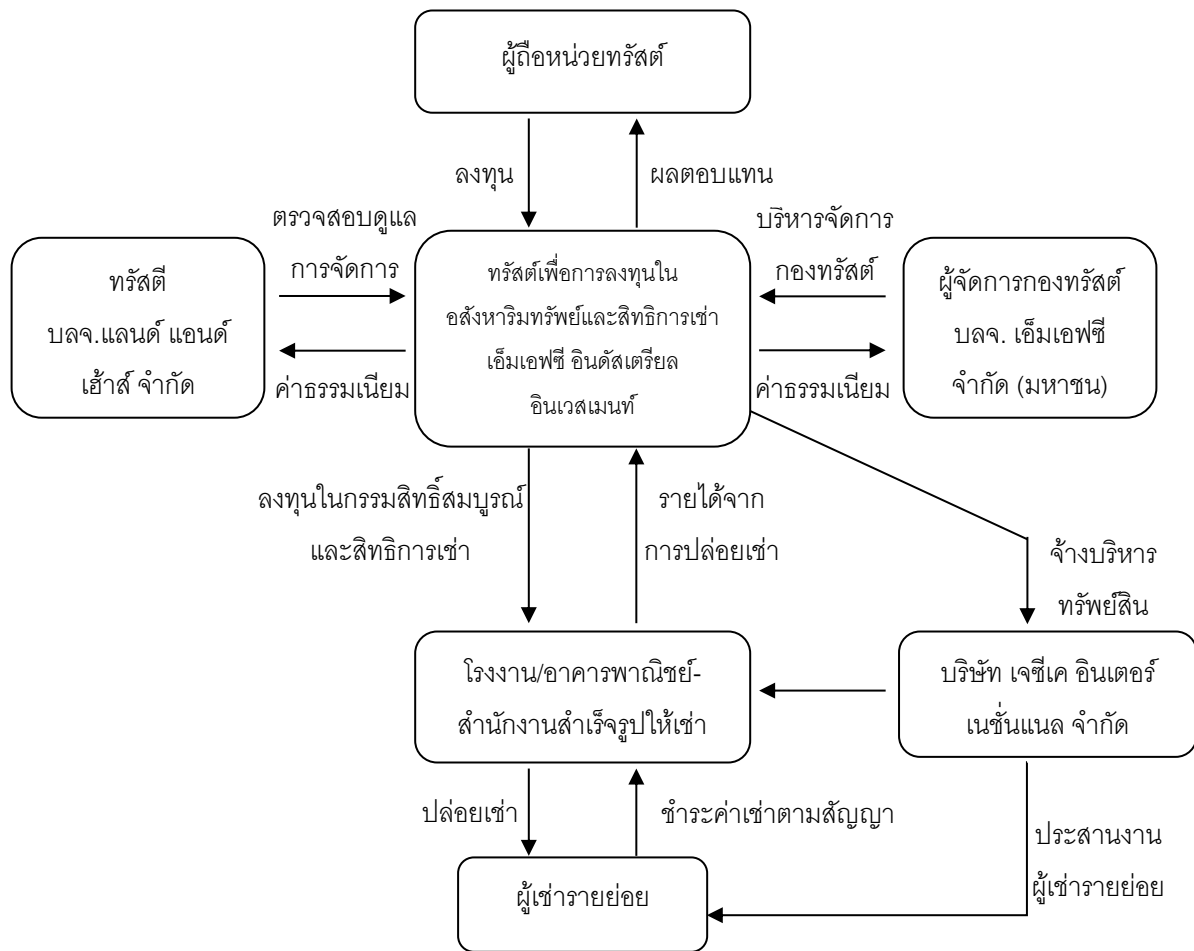
ปัจจุบันกองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน และสิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคาร รวมทั้งสิ้น 52 หลัง เนื้อที่รวม 91-2-76.09 ไร่ โดยมีพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมด 63,274.10 ตารางเมตร

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา

ในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (“กองทรัสต์ MII”) ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยได้รับเอกสารรับทราบการจัดตั้งกองทรัสต์จากทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

ต่อมาวันที่ 12 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม M-II กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (“กองทุนรวม M-II”) จากการแปลงสภาพกองทุนรวม โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพตามที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด ซึ่งเข้าลักษณะที่จะได้รับสิทธิประโยชน์ตามมาตราภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าเรื่อง กำหนดค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ได้แบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ MII ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม M-II ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ MII

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ซึ่งปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ MII เป็นเจ้าของทรัพย์สินในนิคมฯ โครงการเดียวกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าว บริษัทจัดการจัดให้มีข้อตกลงร่วมกันระหว่างกองทุนกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกรณีมีผู้สนใจเช่าอาคารโรงงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด

นอกจากนี้ บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งจะเป็นสิ่งจูงใจในการสร้างรายได้เพิ่มและลดค่าใช้จ่ายให้กับกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่า บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างเต็มประสิทธิภาพ และผู้ถือหุ้นหน่วยจะได้รับประโยชน์สูงสุด

ทั้งนี้ในส่วนผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินและบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีทรัสต์มีหน้าที่ในการติดตาม ดูแลและตรวจสอบประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับ

มอบหมายรายอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 และผู้ลงทุนจะสามารถขอข้อมูลสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้จากการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ในวันและเวลาที่เปิดทำการ

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 ทรัพย์สินของกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ ณ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	1,716,701,114.86	105.43
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	90,417,325.24	5.55
เงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกัน	6,449,043.89	0.40
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	15,965.55	>0.01
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	3,890,448.71	0.24
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	8,892,017.55	0.55
เงินมัดจำจ่าย	6,509,553.89	0.40
สินทรัพย์อื่น	13,191,768.27	0.81
รวมสินทรัพย์	1,846,067,237.96	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4,988,001.93	0.31
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	3,319,340.79	0.20
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	64,110,625.40	3.94
เงินประกันผลงาน	1,500,000.00	0.09
หนี้สินตามสัญญาเช่า	143,601,114.86	8.82
หนี้สินอื่น	274,593.07	0.02
รวมมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์	1,628,273,561.91	
จำนวนหน่วยทรัสต์	172,000,000 หน่วย	
มูลค่าต่อหน่วยทรัสต์	9.4667 บาท	

ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 2 แห่ง รวม 17 ไร่ เนื้อที่ดินรวม 36 ไร่ 3 งาน 34 ตารางวา ได้แก่

- 1.1. โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมทีโอพีดี จำนวน 16 ไร่ เนื้อที่ 34 ไร่ 1 งาน 31.60 ตารางวา



1.2. โรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จำนวน 1 หลัง เนื้อที่ 2 ไร่ 2 งาน 2.40 ตารางวา



(2) สิทธิการเช่าและเช่าช่วงในที่ดินโดยกองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 2 แห่ง รวม 35 หลัง เนื้อที่รวม 54 ไร่ 3 งาน 42.09 ตารางวา ได้แก่

2.1. โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จำนวน 18 หลัง เนื้อที่ 29 ไร่ 1 งาน 46.09 ตารางวา โดยกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าและเช่าช่วงที่ดินจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยในส่วนของสัญญาเช่ามีอายุคงเหลือประมาณ 18 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 17 ธันวาคม 2585) และในส่วนของสัญญาเช่าช่วงในที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของการท่าเรือแห่งประเทศไทยสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 นั้น กองทรัสต์ได้ขอต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว ซึ่งสัญญาเช่าช่วงมีอายุคงเหลือประมาณ 18 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 17 ธันวาคม 2585)



- 2.2. อาคารพาณิชย์-สำนักงานสำเร็จรูปให้เช่า ตั้งอยู่ที่ถนนกิ่งแก้ว จำนวน 17 หลัง เนื้อที่ 25 ไร่ 1 งาน 96 ตารางวา โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 11 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2579) ทั้งนี้ กองทรัสต์ยังได้รับคำมั่นที่จะได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก 30 ปี



รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์

- (1) โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี: กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 16 โฉนด พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ซึ่งรวมถึงอาคารโรงงาน-สำนักงาน 1 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 16 หลัง บ้านเลขที่ 1/6, 1/7, 1/9, 1/10, 1/12, 1/19 – 22, 1/26, 1/31 – 34, 1/39 และ 1/40 ซึ่งตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี หมู่ที่ 5 ตำบลท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี เช่น อุปกรณ์ไฟฟ้าและแสงสว่าง อุปกรณ์สุขภัณฑ์และสุขาภิบาล ระบบหมุนเวียนอากาศ และส่วนควบของทรัพย์สินดังกล่าว (โดยกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพจากกองทุนมาเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2567 ซึ่งกองทุนรวมเข้าลงทุนเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2555 วันที่ 24 ธันวาคม 2556 และวันที่ 27 ธันวาคม 2556)

ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	อาคาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อายุอาคาร ¹ (ปี)
1.	18570	117	1684	2-2-26.3	F10	2,310	15
2.	18571	290	1685	2-0-72.1	F009	1,620	15
3.	18573	296	1687	2-0-19.1	F5	1,620	15
4.	18577	745	1691	1-1-57.8	F3	1,050	15
5.	18578	746	1692	1-1-54.0	F2	1,050	15
6.	18579	325	1693	1-1-48.1	F1	1,050	15
7.	18589	335	1703	2-0-84.2	G023	1,620	15
8.	18591	337	1705	2-0-38.1	G025	1,620	15
9.	18592	338	1706	2-0-38.1	G026	1,620	15
10.	18593	722	1707	2-0-19.4	G027	1,620	15
11.	18594	1702	1708	2-0-71.3	A9	1,620	15

ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	อาคาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อายุอาคาร ¹ (ปี)
12	18572	295	1686	2-0-83.6	F008	1,800	10
13	18599	751	1713	3-0-60.3	G040	2,940	10
14	35102	1745	2024	2-2-48.7	F20	2,310	10
15	35103	1746	2025	2-0-84.6	F19	1,800	10
16	35104	1747	2026	2-2-25.9	F12	2,160	10

¹ อ้างอิงอายุอาคารตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดินและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน จำนวน 16 หลัง แปลงที่ดินเลขที่ A9, F1-F3, F5, F008, F009, F10(G52), F12(F12/3), F19(F12/2), F20(F12/1), G023(A4), G025(A6), G026, G027 และ G40 ภายในนิคมอุตสาหกรรม ที่เอพีดี้ ถนนสิริโสธร (อะเซีย-บางปะกง (ทล.314)) ตำบลท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา จัดทำโดย บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2567

- (2) โรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร: กรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 1 โฉนด พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ซึ่งรวมถึงอาคารโรงงาน-สำนักงาน 1 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บ้านเลขที่ 60/111 ซึ่งตั้งอยู่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร หมู่ที่ 19 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอกลองหลวง จังหวัดปทุมธานี และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เช่น อุปกรณ์ไฟฟ้าและแสงสว่าง อุปกรณ์สุขภัณฑ์และสุขาภิบาล ระบบหมุนเวียนอากาศ และส่วนควบของทรัพย์สินดังกล่าว (โดยกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพจากกองทุนมาเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2567 ซึ่งกองทุนรวมเข้าลงทุนเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2555)

ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อายุอาคาร ¹ (ปี)
1.	76004	28	48105	2-2-2.40	1,080	19

¹ อ้างอิงอายุอาคารตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดินเนื้อที่ 2-2-02.4 ไร่ และอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน ตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เลขที่ 60/111 ติดทางกระจายถนน ถนนนวนคร 19 แยกจากถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอกลองหลวง จังหวัดปทุมธานี จัดทำโดย บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2567

หมายเหตุ : ก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครดังกล่าวได้ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมเรื่องถนน ทางเดิน ชานถนน และอื่น ๆ ของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 967 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอกลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งมีบริษัท นวนคร จำกัด เป็นเจ้าของ (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร) อยู่ก่อนแล้ว โดยภาระจำยอมดังกล่าวมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อกำหนดวิธีการใช้งานที่ดินเพื่อใช้เป็นโรงงานอุตสาหกรรมในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร และการให้บริการสาธารณูปโภคและการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับงานสาธารณูปโภคในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 967 นั้นในปัจจุบันมีลักษณะเป็นถนนภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครและบริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) (“นวนคร”) ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเลขที่ 967 ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 76004 ซึ่งกองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในลักษณะของถนนทางเดิน หรือชานถนนแต่อย่างใด ทั้งนี้ ปัจจุบันกองทรัสต์ยังสามารถดำเนินการจัดการรายได้โดยการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครได้ตามปกติโดยไม่มีภาระบงกชจากนวนคร

- (3) โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง: สิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน 13 โฉนด และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจำนวน 10 โฉนด และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ซึ่งรวมถึงอาคารโรงงาน-สำนักงาน 1 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 18 หลัง บ้านเลขที่ 213 - 213/17 ซึ่งตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง หมู่ที่ 3 ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และสิ่งหาหมิตรพียที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เช่น อุปกรณ์ไฟฟ้าและแสงสว่าง อุปกรณ์สุขภัณฑ์และสุขาภิบาล ระบบหมุนเวียนอากาศ และส่วนควบของทรัพย์สินดังกล่าว (โดยกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพจากกองทุนมาเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2567 ซึ่งกองทุนรวมเข้าลงทุนเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2555)

สิทธิการเช่าในที่ดิน และสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน

ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	พื้นที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.ว.)	เจ้าของที่ดิน	สิทธิครอบครอง
1.	1132	45	240	3-3-87.27	การนิคม อุตสาหกรรมแห่ง ประเทศไทย	สิทธิการเช่าที่ดิน มี ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ ประมาณ 18 ปี (นับจาก วันที่ 1 มกราคม 2568)
2.	1134	72	242	3-2-81.10		
3.	17644	71	2027	0-1-63.73		
4.	21399	68	2168	0-2-45.92		
5.	25579	74	3374	2-0-30.00		
6.	25580	75	3375	2-0-96.00		
7.	25581	76	3376	1-3-47.00		
8.	25582	77	3377	2-0-19.00		
9.	25583	78	3378	2-0-80.00		
10.	25584	79	3379	2-1-00.00		
11.	25585	80	3380	2-1-12.19		
12.	25586	81	3381	2-0-62.80		
13.	25587	82	3382	2-1-41.08		
14.	1133	84	241	0-0-16.30	การทำเรือแห่ง ประเทศไทย	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน มี ระยะเวลาการเช่าช่วง คงเหลือประมาณ 18 ปี (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2568)
15.	17640	83	2023	0-0-14.20		
16.	17641	91	2024	0-0-45.20		
17.	17642	90	2025	0-0-33.10		
18.	17643	89	2026	0-0-42.50		
19.	17645	87	2028	0-0-29.90		
20.	17646	86	2029	0-0-32.40		
21.	17647	85	2030	0-0-25.10		
22.	20594	88	2518	0-0-36.20		
23.	25590	73	3385	0-2-05.10		

กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

ที่	อาคาร	บ้านเลขที่	ตั้งอยู่บนที่ดิน โฉนดเลขที่ ¹	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อายุอาคาร ¹ (ปี)
1.	5E-1/1	213/1	1132 และ 25587	1,050	21
2.	5E-1/3	213/2	25585, 25586 และ 25587	1,050	21
3.	5E-1/2	213	1132 และ 25587	1,500	21
4.	5E-1/4	213/3	1132, 25586 และ 25587	1,500	21
5.	5E-2/1	213/5	28853, 25584 และ 25585	1,050	21
6.	5E-2/3	213/6	25581, 25582, 25583 และ 25584	1,050	21
7.	5E-2/2	213/4	25584, 25585, และ 25586	1,500	21
8.	5E-2/4	213/7	25582, 25583, 25584 และ 25585	1,500	21
9.	5E-3/1	213/9	25580, 25581, และ 25582	1,050	21
10.	5E-3/2	213/8	17644, 25580, 25581, 25582 และ 25583	1,500	21
11.	5E-3/3	213/10	1134, 25579 และ 25580	1,050	21
12.	5E-3/4	213/11	17644, 25579, 25580 และ 25581	1,500	21
13.	5E-4/1	213/17	1134	675	21
14.	5E-4/2	213/16	1134	675	21
15.	5E-4/3	213/15	1134	675	21
16.	5E-4/4	213/14	1134	675	21
17.	5E-4/5	213/13	1134, 21399 และ 25579	675	21
18.	5E-4/6	213/12	21399 และ 25579	675	21

¹ อ้างอิงข้อมูลตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 18 หลัง ตั้งอยู่เลขที่ 213, 213/1 – 213/17 ถนน L21 ภายในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ถนนสุขุมวิท ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จัดทำโดย บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสต์) จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2567

- (4) อาคารพาณิชย์-สำนักงานสำเร็จรูปให้เช่าในโครงการถนนกิ่งแก้ว: สิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 18 โฉนด และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ซึ่งรวมถึงอาคารพาณิชย์-สำนักงาน 1 ชั้น จำนวน 17 หลัง บ้านเลขที่ 24/8 – 24/15 และ 110, 110/1 – 110/8 ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการถนนกิ่งแก้ว หมู่ที่ 13 ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และสิ่งหามทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ในโครงการถนนกิ่งแก้ว เช่น อุปกรณ์ไฟฟ้าและแสงสว่าง อุปกรณ์สุขภัณฑ์และสุขาภิบาล ระบบหมุนเวียนอากาศ และส่วนควบของทรัพย์สินดังกล่าว (โดยกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพจากกองทุนมาเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2567 ซึ่งกองทุนรวมเข้าลงทุนเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2556)

ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ ดิน	หน้า สำรวจ	พื้นที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.ว.)	อาคาร	พื้นที่ อาคาร (ตร.ม.)	อายุ อาคาร ¹ (ปี)	เจ้าของที่ดิน	สิทธิครอบครอง
1.	1090	146	4	1-2-44.00	KK#15	1,086.30	18	นายเฉลิมพล ฮวบ แท้	สิทธิการเช่าที่ดิน
2.	11518	148	7085	0-2-49.00	-	-	-		มีระยะเวลาการ
3.	103929	405	18232	6-3-31.00	KK#1	906.30	18		เช่า คง เหลือ

ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	พื้นที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.ว.)	อาคาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อายุอาคาร ¹ (ปี)	เจ้าของที่ดิน	สิทธิครอบครอง
4.	103932	408	18235	1-0-07.00	KK#3	786.30	18		ประมาณ 12 ปี (นับจากวันที่ 1 มกราคม 2568) และได้รับค้ำประกันที่ได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก 30 ปี
5.	103933	409	18236	1-0-56.00	KK#7	936.30	18		
6.	103934	410	18237	1-0-48.00	KK#8	936.30	18		
7.	103935	411	18238	1-0-07.00	KK#4	786.30	18		
8.	103936	412	18239	1-0-07.00	KK#5	786.30	18		
9.	103930	406	18233	1-0-78.00	KK#6	936.30	18	นางสาวพรสุรีย์ สวบ	
10.	103931	407	18234	1-0-07.00	KK#2	786.30	18	แซม	
11.	104786	413	18277	1-0-07.00	KK#12	786.30	18	นายชัยवाल	
12.	104792	419	18283	1-2-05.00	KK#17	1,086.30	18	สวบแซม	
13.	104787	414	18278	1-0-07.00	KK#13	786.30	18	นางสาวพรเพ็ญ	
14.	104793	420	18284	1-2-84.00	KK#16	1,086.30	18	สวบแซม	
15.	104788	415	18279	1-0-07.00	KK#14	786.30	18	นายพูนศักดิ์	
16.	104791	418	18282	1-2-65.00	KK#11	863.30	18	สวบแซม	
17.	104789	416	18280	1-0-73.00	KK#9	786.30	18	นายชัยวัฒน์	
18.	104790	417	18281	1-0-73.00	KK#10	906.30	18	สวบแซม	

¹ อ้างอิงอายุอาคารตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 17 หลัง ตั้งอยู่เลขที่ 24/8-24/15 และ 110-110/8 ติดซอยกิ่งแก้ว 25/1 ถนนกิ่งแก้ว (ทางหลวงหมายเลข 3256) ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จัดทำโดย บริษัท ซาลแมกซ์ (ฟาร์อีสต์) จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2567

หมายเหตุ:

1. การเวนคืนทรัพย์สิน

ทรัพย์สินบางส่วนในโครงการถนนกิ่งแก้ว อยู่ภายใต้เขตที่ดินที่จะเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และ แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 และพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และ แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2560 โดยกองทุนรวมร่วมกับเจ้าของที่ดินโครงการถนนกิ่งแก้ว ได้มีการยื่นฟ้องต่อศาลปกครองกลาง เพื่อขอให้ศาลพิจารณาว่าการกำหนดแนวเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และ แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 นั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ต่อมา สำนักงานทางหลวงชนบทที่ 1 (ปทุมธานี) ได้นำส่งหนังสือ เรื่อง แจ้งให้มารับเงินจากการวางทรัพย์สินและแจ้งเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน กรณีไม่มาทำสัญญา ฉบับลงวันที่ 18 เมษายน 2565 ให้แก่กองทุนรวม โดยแจ้งรายละเอียดการวางทรัพย์สินเงินทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยการเปิดบัญชีเงินฝากประจำของธนาคารออมสิน ให้แก่กองทุนรวม เพื่อเข้าครอบครองอาคารที่จะถูกเวนคืน

อย่างไรก็ดี จากการหารือร่วมกันระหว่างกองทุนรวมและเจ้าของที่ดิน มีข้อสรุปว่าแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลราชเทวี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และแขวงดงไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2560 นั้นจะกระทบที่ดินที่กองทุนรวมเช่าอยู่จำนวน 9 แปลง ได้แก่ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 1039301, 103933, 103934, 104789, 104790, 104791, 1090, 104792 และ 104793 โดยแนวเขตเวนคืนเดิมจะล้ำเข้ามาในส่วนของอาคาร KK#8 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 103934 และอาคาร KK#11 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 104791 อย่างไรก็ดี ภายหลังการหารือกับเจ้าหน้าที่ผู้แทนโครงการฯ ที่ต่อมาได้พิจารณาปรับแนวก่อสร้างเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบกับโครงสร้างอาคาร และการก่อสร้างถนนตามการก่อสร้างจริงในปัจจุบันก็ไม่ได้ล้ำเข้ามาในส่วน of อาคาร และไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมจากทรัพย์สินในโครงการถนนกิ่งแก้ว

ปัจจุบันเจ้าของที่ดินที่กองทรัสต์เช่าอยู่ระหว่างยื่นเรื่องขออนุญาตให้เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินบางพลีเข้ามาสำรวจแนวเขตรังวัด และปักหมุดตามเขตที่ดินใหม่ หากเจ้าของที่ดินได้รับนัดหมายแล้ว จะแจ้งให้กองทรัสต์เข้าสำรวจและรับทราบการชี้แนวเขตร่วมกัน หลังจากได้รับเอกสารระวางและแนวเขตตัวเลขขนาดพื้นที่ที่ดิน กองทรัสต์และเจ้าของที่ดินจะจัดทำสัญญาซื้อขายกับกรมทางหลวง และดำเนินการรับเงินค่าชดเชยต่อไป อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิอุทธรณ์เรียกร้องเงินค่าชดเชยเพิ่มเติม ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพพื้นที่รอบโครงการกิ่งแก้วไม่เพียงพอ

2. การกระจายอรรถประโยชน์

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมในโครงการถนนกิ่งแก้วนั้น กองทุนรวมได้กำหนดให้มีการจดทะเบียนการกระจายอรรถประโยชน์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 11518 และ 103929 ตำบลราชเทวี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งนายเฉลิมพล ฮวบแช่ม เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และกองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าว ให้เป็นการยถากรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งได้ดำเนินการจดทะเบียนให้ที่ดินเลขที่ 11518 และ 103929 ตกอยู่ในบังคับการกระจายอรรถประโยชน์ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ทางระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินดังต่อไปนี้

1. ที่ดินโฉนดเลขที่ 103930 และ 103931 มีนางสาวพรสุรีย์ ฮวบแช่ม เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
2. ที่ดินโฉนดเลขที่ 104786 และ 104792 มีนายชัชวาล ฮวบแช่ม เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
3. ที่ดินโฉนดเลขที่ 104787 และ 104793 มีนางสาวพรเพ็ญ ฮวบแช่ม เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
4. ที่ดินโฉนดเลขที่ 104788 และ 104791 มีนายพูนศักดิ์ ฮวบแช่ม เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
5. ที่ดินโฉนดเลขที่ 104789 และ 104790 มีนายชัยวัฒน์ ฮวบแช่ม เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ ในปัจจุบัน กองทรัสต์เป็นผู้เช่าที่ดินแปลงที่เป็นสามยถากรรมสิทธิ์ทั้ง 10 โฉนดข้างต้น รวมถึงที่ดินแปลงการยถากรรมสิทธิ์ทั้ง 2 โฉนดโดยไม่มีบุคคลภายนอกเข้าใช้ประโยชน์ในการกระจายอรรถประโยชน์ดังกล่าว และกองทุนรวมยังคงจัดหาประโยชน์จากที่ดินทั้งแปลงการยถากรรมสิทธิ์และสามยถากรรมสิทธิ์ทั้งหมดได้ตามปกติ

ราคาประเมินทรัพย์สิน

ราคาประเมินประจำปีด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ของทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2567 ที่จัดทำโดย บริษัท ชาญแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ สามารถสรุปได้ตามตาราง ดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ประเภท	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท)
<u>กรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold)</u>			
1. โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี จำนวน 16 โรงงาน	โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า	34-1-31.60	969,500,000
2. โรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จำนวน 1 โรงงาน	โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า	2-2-2.40	36,700,000
<u>สิทธิการเช่า (Leasehold)</u>			
3. โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จำนวน 18 โรงงาน	โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า	29-1-46.09	368,300,000
4. อาคารให้เช่าในโครงการกิ่งแก้ว จำนวน 17 หลัง	อาคารสำเร็จรูปให้เช่า	25-1-96	198,600,000

วิธีการประเมิน : ผู้ประเมินใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ภายใต้เงื่อนไขการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน ระยะเวลาประมาณการ 10 ปี สำหรับ Freehold และตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือของที่ดินเช่า สำหรับ Leasehold (ประมาณ 18 ปี สำหรับนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และประมาณ 12 ปี สำหรับโครงการกิ่งแก้ว โดยนับจากวันที่ 1 มกราคม 2568)

2.4.3 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567

- ไม่มี -

2.4.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567

- ไม่มี -

2.5 การกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยนำพื้นที่เช่าทั้งหมด ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยเพื่อนำไปประกอบกิจการซึ่งกองทรัสต์เข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินและการบริหารทรัพย์สินของกองทุน M-II ณ วันที่ 12 ธันวาคม 2567 ระหว่างกองทุน M-II บริษัทจัดการ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ MII ซึ่งเป็นผลให้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน M-II ถูกโอนมายังกองทรัสต์ MII ด้วย โดยมีบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ชื่อเดิม บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) โดยประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินประเภทนิคมอุตสาหกรรม และก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปมาตรฐานเพื่อขาย และให้เช่าในเขตโครงการนิคมอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม ทั้งกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปัจจุบันได้ขยายโอกาสทางธุรกิจ และรายได้เพิ่มเติมจากการลงทุนในธุรกิจอาคารเช่าสำนักงาน และก่อสร้างคอนโดมิเนียม เพื่อพักอาศัย ในบริเวณย่านธุรกิจใจกลางกรุงเทพมหานคร เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ และยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในโครงการเดียวกัน ได้แก่ นิคม

อุตสาหกรรมที่เอพีดี และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารงานโดยบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เช่นเดียวกัน ซึ่งมีทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายกัน อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าจะเป็นผู้ที่ตัดสินใจเลือกพื้นที่เช่า ตามทำเลที่ตั้งหรือคุณลักษณะของทรัพย์สินที่ตรงกับความต้องการใช้งานของผู้เช่าเองซึ่งเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการหาผู้เช่าระหว่างพื้นที่ปล่อยเช่า โดยมีระยะเวลาการบริหารทรัพย์สิน 5 ปี (ตั้งแต่วันที่ 18 ธันวาคม 2565 ถึง 17 ธันวาคม 2570) โดยมีอัตราค่าบริการที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมผู้แทน ตัวแทนค่านายหน้าซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า หรือต่อสัญญาเช่า (Commission Fee) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อให้ได้รายได้สุทธิจากการให้เช่าโรงงานให้ได้มากที่สุดเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ โดยมีหลักการบริหารดังนี้

1. บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนด้วยหลักการและมาตรฐานอย่างมืออาชีพ
2. ประสานงาน ดูแล และให้บริการแก่ผู้เช่าอย่างทันท่วงที เพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดี และสร้างมาตรฐานที่ดีในการให้บริการลูกค้าทั้งก่อนและหลังการขาย โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้เช่าเป็นหลัก
3. ตรวจสอบดูแลและบำรุงรักษาสภาพทรัพย์สินของกองทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และรายงานผลการตรวจสอบต่อกองทุนอย่างสม่ำเสมอ
4. ตรวจสอบและประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้มีใบอนุญาตหรือเอกสารสำคัญใดๆ ที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการ เพื่อให้มีไว้ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน
5. บริหารอัตราการเช่าให้อยู่ในระดับสูงสุด และจัดการต้นทุนที่เกี่ยวข้องอย่างมีประสิทธิภาพ
6. สนับสนุนการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ในกรณีที่พื้นที่เช่าว่างลง โดยเสนออัตราค่าเช่าที่เหมาะสมกับสถานการณ์ตลาด และคู่แข่ง ณ ขณะนั้น รวมทั้งเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าเงื่อนไขที่ให้สำหรับทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงกันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของโดยตรง

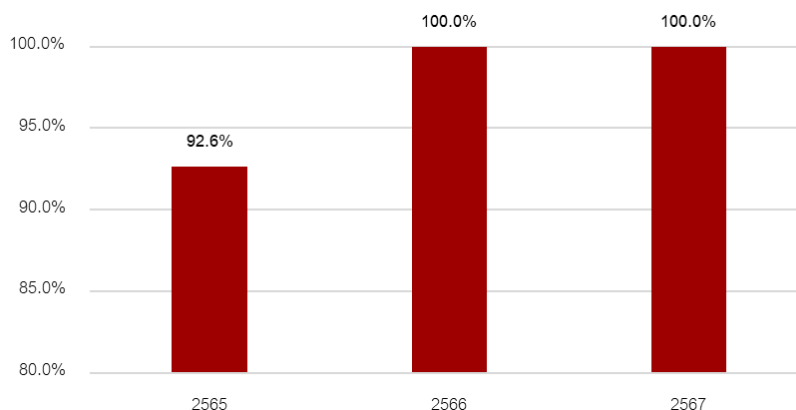
กองทรัสต์ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการนำอาคารโรงงาน-สำนักงาน และอาคารพาณิชย์-สำนักงาน ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ สรุปข้อมูลจำนวนอาคารโรงงาน-สำนักงาน และอาคารพาณิชย์-สำนักงาน ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้ดังนี้

โครงการ	พื้นที่เช่ารวมของทรัพย์สิน(ตร.ม.)	พื้นที่ที่มีผู้เช่าอยู่(ตร.ม.)	จำนวนทรัพย์สิน(หลัง)	จำนวนทรัพย์สินที่มีผู้เช่า(หลัง)	อัตราเช่าคำนวณจากพื้นที่เช่า(ร้อยละ)
นิคมอุตสาหกรรมทีโอพีดี	27,810.0	24,870.0	16	15	89.4
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	1,080.0	1,080.0	1	1	100.0
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	19,350.0	17,250.0	18	16	89.1
โครงการถนนกิ่งแก้ว	15,034.1	11,438.9	17	13	76.1
รวม	63,274.1	54,638.9	52	47	86.4

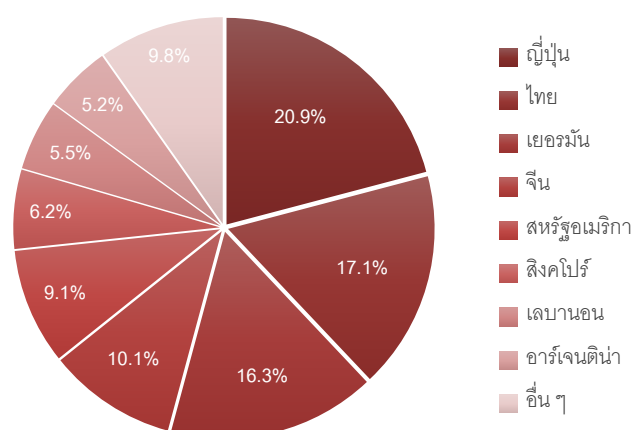
รายชื่อผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก โดยจัดลำดับตามขนาดพื้นที่เช่าจากมากไปน้อย

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	ร้อยละของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด
1.	บริษัท ลิควิ-บ็อกซ์ (ประเทศไทย) จำกัด	8.9
2.	บริษัท เพาเวอร์เทค เอ็นจิเนีย แอสเซมบลี จำกัด	8.1
3.	บริษัท หมี่ ไหล่ ถาง อาหาร (ประเทศไทย) จำกัด	7.2
4.	บริษัท เพาเวอร์เทค 2004 จำกัด	6.3
5.	บริษัท ซาเดซ่า (ประเทศไทย) จำกัด	5.5
6.	บริษัท ฟอรัมก้า คริสตัล ซิสเต็มส์ จำกัด	5.2
7.	บริษัท ฟาเกอร์ดาลา แหลมฉบับ จำกัด	4.7
8.	บริษัท อัลแวก (ไทยแลนด์) จำกัด	4.0
9.	บริษัท ยู เอ โทมัส จำกัด	4.0
10.	บริษัท ฮอปปี อินดัสเตรียล (ไทยแลนด์) จำกัด	3.8

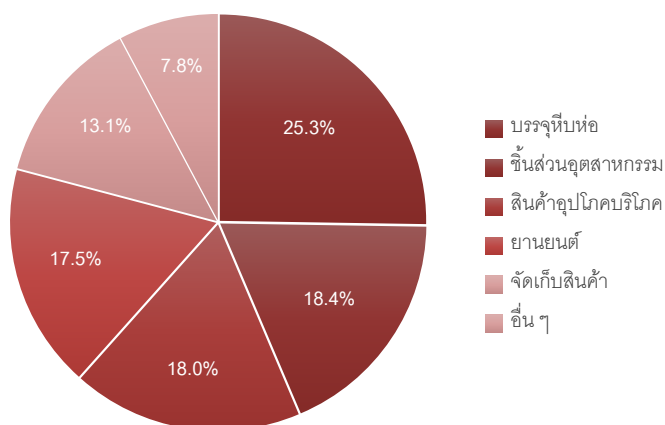
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า ตามพื้นที่เช่าของผู้เช่าทั้งหมดสัญญาในแต่ละปี



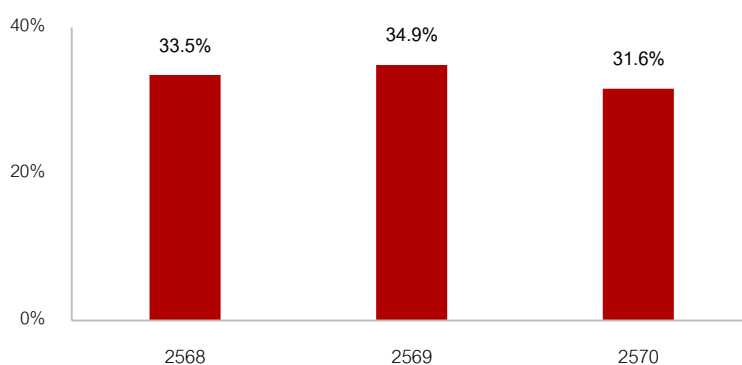
รายละเอียดสัญญาชาติของผู้เช่า ตามสัดส่วนรายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม



รายละเอียดประเภทธุรกิจของผู้เช่า ตามสัดส่วนรายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม



อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า ตามสัดส่วนรายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม



*อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า (WALE) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 1.98 ปี

2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งเกิดจากการกู้ยืมเงินในระหว่างรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจไทยปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.0 ในปี 2566 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการอุปโภคภาครัฐบาลขยายตัวร้อยละ 4.4 และร้อยละ 2.5 ตามลำดับการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 4.8 ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.6 ส่วนมูลค่า การส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 5.8 ด้านการผลิต สาขาที่พักแรมและบริการ ด้านอาหาร สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า สาขาการขนส่งและการขายปลีกปลีก และสาขาก่อสร้าง ขยายตัว ร้อยละ 9.5 ร้อยละ 9.0 ร้อยละ 3.8 และร้อยละ 1.3 ตามลำดับ ขณะที่สาขาการผลิตสินค้า อุตสาหกรรม และสาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมง ลดลงร้อยละ 0.5 และร้อยละ 1.0 ตามลำดับ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.3–3.3 (ค่ากลางประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 2.8) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การเพิ่มขึ้นของรายจ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน (2) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการบริโภคภาคเอกชนและการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน (3) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง และ (4) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.3 และ ร้อยละ 3.2 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปแบบดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 3.5 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วง ร้อยละ 0.5 - 1.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP รายละเอียดของการประมาณการเศรษฐกิจในปี 2568 ในด้านต่างๆ มีดังนี้

1. การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค ประกอบด้วย (1) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค ภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.3 ต่อเนื่องจากร้อยละ 4.4 ในปี 2567 และเป็นการปรับเพิ่มจากการประมาณการครั้งก่อนที่ร้อยละ 3.0 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากตลาดแรงงานที่อยู่ในเกณฑ์ดี และอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับต่ำขณะที่ (2) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาครัฐบาลคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.3 ชะลอลงจากร้อยละ 2.5 ในปี 2567 และลดลงจากร้อยละ 2.1 ในการประมาณการครั้งก่อน เนื่องจากการปรับสมมติฐานที่เปลี่ยนกรอบการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณประจำปี 2568 ในส่วนของงบกลาง รายการค่าใช้จ่ายในการกระตุ้นเศรษฐกิจและสร้างความเข้มแข็งของระบบเศรษฐกิจ ไปใช้สำหรับการดำเนินโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล รวมถึงการปรับลดกรอบวงเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2569

2. การลงทุนรวมคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.6 เทียบกับร้อยละ 0.0 โดย (1) การลงทุนภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.2 ฟื้นตัวจากการลดลงร้อยละ 1.6 และเป็นการปรับเพิ่มจากการประมาณการครั้งก่อนที่ร้อยละ 2.8 สอดคล้องกับการฟื้นตัวของภาคการส่งออกสินค้า และการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของปริมาณการนำเข้าสินค้าทุน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากแนวโน้มการขอรับการส่งเสริมการลงทุนในช่วง ปี 2567 ที่เพิ่มขึ้นสูงสุดเป็นประวัติการณ์ ขณะที่ (2) การลงทุนภาครัฐ คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.7 ต่อเนื่องจากร้อยละ 4.8 ในปี 2567 และเป็นการปรับลดลงจากร้อยละ 6.5 ในการประมาณการครั้งก่อน เนื่องจากการปรับสมมติฐานที่เปลี่ยนกรอบการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณประจำปี 2568 ในส่วนของ งบกลาง รายการค่าใช้จ่ายในการกระตุ้นเศรษฐกิจและสร้างความเข้มแข็งของระบบเศรษฐกิจ ไปใช้สำหรับการดำเนินโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล

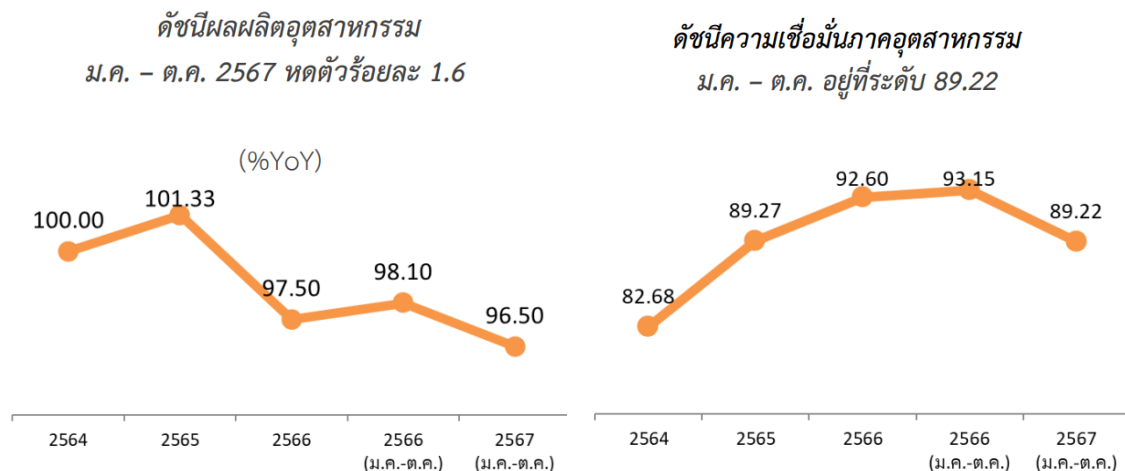
3. มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปแบบเงินดอลลาร์ สรอ. คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 ต่อเนื่องจากร้อยละ 5.8 ในปี 2567 ตามแนวโน้มการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของปริมาณการค้าโลกและการฟื้นตัวของภาคการส่งออกสินค้า ในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 ขณะที่ราคาส่งออกคาดว่าจะเพิ่มขึ้นในช่วงร้อยละ 0.0 ถึง 1.0 ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ (-0.2) ถึง 0.8 ชะลอลงจากร้อยละ 1.4 ในปี 2567 เมื่อรวมกับการส่งออกบริการที่มีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่องตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ส่งผลให้ปริมาณการส่งออกสินค้าและ บริการในปี 2568 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 5.3 เทียบกับร้อยละ 7.8 ในปีก่อนหน้า และปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.2 ในการประมาณการครั้งก่อน

(ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

3.2 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม

ภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมไทย ปี 2567 เมื่อพิจารณาจากดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) คาดว่าจะลดลงร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายภูมิภาคที่ยังคงยืดเยื้อ สภาพภูมิอากาศแปรปรวน และภาวะโลกร้อน ทั้งนี้ อุตสาหกรรมสำคัญที่ชะลอตัวในปี 2567 อาทิ ยานยนต์ การผลิตปรับตัวลดลงจากสินค้า ตามการชะลอตัวของตลาดในประเทศ ประกอบกับหนี้สินภาคครัวเรือนอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้สถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อขึ้นส่วน และแผนวงจรอิเล็กทรอนิกส์ ตามการชะลอตัวของตลาดส่งออกอิเล็กทรอนิกส์ และผลกระทบจากเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วในอุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่อง เช่น อุตสาหกรรมยานยนต์ เป็นต้น และ คอนกรีต ปูนซีเมนต์ และปูนปลาสเตอร์ คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง การผลิตลดลง ตามการชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับโครงการของภาครัฐเริ่มดำเนินการได้ช้ากว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนจากงบประมาณที่ล่าช้า

ประมาณการดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) ปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 1.5 – 2.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนดังนี้ (1) การค้าระหว่างประเทศของไทยกับคู่ค้าหลักมีทิศทางเติบโตอย่างต่อเนื่อง (2) ภาคการท่องเที่ยวและภาคบริการมีทิศทางขยายตัวเพิ่มขึ้น (3) การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง (4) ภาครัฐเร่งรัดการใช้จ่ายและการลงทุน รวมทั้งขับเคลื่อนมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่าง ๆ และ (5) การจัดทำข้อตกลงการค้าเสรี (FTA) กับประเทศคู่ค้าที่สำคัญ ทั้งนี้ ปัจจัยเฝ้าระวังได้แก่ (1) ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายภูมิภาค (2) นโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกาภายใต้ประธานาธิบดี Donald Trump (3) ต้นทุนการผลิต ค่าครองชีพ หนี้สินภาคธุรกิจและครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง และ (4) สภาพภูมิอากาศแปรปรวน และภาวะโลกร้อน



ในช่วง 10 เดือนแรก (เดือนมกราคม - ตุลาคม) ของปี 2567 ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมอยู่ที่ระดับ 96.50 หดตัวจากช่วงเดียวกันของปี 2566 ที่ระดับ 98.10 หรือร้อยละ 1.6 อุตสาหกรรมที่ส่งผลให้ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2566 อาทิ การผลิตยานยนต์ การผลิตชิ้นส่วนและแผ่นวงจรอิเล็กทรอนิกส์ และการผลิตผลิตภัณฑ์คอนกรีต ปูนซีเมนต์ และปูนปลาสเตอร์ เป็นต้น สำหรับแนวโน้มปี 2568 คาดว่าดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมปรับตัวดีขึ้นจากปี 2567 เนื่องจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจกลับมาสู่ภาวะปกติ รวมทั้งการผลิตดำเนินการได้เต็มประสิทธิภาพ ประกอบกับการบริโภคในประเทศและเศรษฐกิจโลก เศรษฐกิจคู่ค้าสำคัญของไทยขยายตัวดีขึ้น

ในช่วงเดือนมกราคม - ตุลาคม (10 เดือนแรก) ของ ปี 2567 ดัชนีโดยเฉลี่ยมีค่า 89.22 ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2566 (93.15) และดัชนีความเชื่อมั่นคาดการณ์ล่วงหน้า 3 เดือน อยู่ที่ระดับ 97.08 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2566 (101.35) สำหรับแนวโน้มในปี 2568 คาดว่าดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมจะปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ เช่น โครงการ แจกเงิน 10,000 บาท เพื่อเพิ่มกำลังซื้อให้กับประชาชนกลุ่มเปราะบาง รวมทั้งภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัว รัฐบาลมีมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยว โดยประกาศ 93 ประเทศได้รับสิทธิฟรีวีซ่าเที่ยวไทยได้ 60 วัน อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการยังมีความกังวลต่อปัญหานี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของผู้ประกอบการ SMEs

ในส่วนของการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ สถิติการยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนของต่างชาติในปี 2567 มีโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมจำนวน 2,050 โครงการ มูลค่าเงินลงทุน 832,114 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 พบว่าจำนวนโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 51 จำนวนโครงการต่างชาติที่ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนคิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมทั้งสิ้น 3,137 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ คิดเป็นร้อยละ 73 ของมูลค่าเงินลงทุนที่ยื่นขอส่งเสริมทั้งสิ้น 1,138,508 ล้านบาท

จากจำนวนโครงการต่างชาติทั้งหมดที่ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุน ในปี 2567 จีนมีจำนวนโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมมากที่สุด 810 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 40 ของจำนวนโครงการลงทุนจากต่างประเทศทั้งหมด สำหรับมูลค่าเงินลงทุนสูงที่สุดมาจาก สิงคโปร์มูลค่ารวม 357,540 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 43 ของมูลค่าเงินลงทุนจากต่างประเทศที่ยื่นขอรับการส่งเสริมทั้งสิ้น โดยเงินลงทุนจากสิงคโปร์ส่วนใหญ่มาจากบริษัทจีนและสหรัฐอเมริกาที่เลือกใช้ สิงคโปร์เป็นฐานในการขยายการลงทุน โดยเฉพาะในธุรกิจ Data Center และ Cloud Service ซึ่งเป็นการลงทุนที่มีมูลค่าสูงและมีความสำคัญต่อการพัฒนา เศรษฐกิจดิจิทัลของภูมิภาค ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการแข่งขันด้านเทคโนโลยี ระหว่างสองประเทศมหาอำนาจ เนื่องจากปัจจัยด้านความก้าวหน้าและ ความเป็นผู้นำทางเทคโนโลยีจะเป็นตัวชี้ขาดที่สำคัญของการรักษาสถานะ มหาอำนาจในอนาคต โดยการที่ทั้งสองประเทศมหาอำนาจเลือกใช้ สิงคโปร์เป็นฐานการลงทุนสะท้อน ถึงการใช้ยุทธศาสตร์การลงทุนผ่านประเทศที่สามเพื่อกระจายความเสี่ยงและ ใช้ประโยชน์จากข้อตกลงทางการค้าต่าง ๆ ในภูมิภาค

(ที่มา: รายงานภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรม ปี 2567 และแนวโน้มปี 2568, สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม
สถิติการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ 2567, สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน)

3.3 ภาวะการแข่งขัน

ในช่วงเวลาที่ผ่านมตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศไทยมีการเติบโตที่ค่อนข้างโดดเด่นจากแนวโน้มความต้องการพื้นที่อุตสาหกรรมที่ยังคงสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยยอดขายและให้เช่าที่ดินใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมช่วงปี 2568-2570 มีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ย 4.0 - 5.0% ต่อปี หรือประมาณ 7,000 ไร่/ปี โดยมีปัจจัยหนุนจาก (1) การทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติที่จะหนุนการลงทุนภาคอุตสาหกรรม (2) ทิศทางการเบี่ยงเบนการลงทุนจากประเทศมหาอำนาจโดยเฉพาะจีนมายังภูมิภาคอาเซียนรวมทั้งไทย เพื่อเลี่ยงความขัดแย้งทางการค้าและภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจทวีความรุนแรงขึ้น (3) การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ที่คาดว่าจะมีความคืบหน้ามากขึ้น และ (4) นโยบาย/มาตรการ/สิทธิประโยชน์จากภาครัฐทั้งด้านภาษีและไม่ใช้ภาษี เพื่อกระตุ้นการลงทุนอย่างต่อเนื่อง โดยผู้ประกอบการนิคมฯ

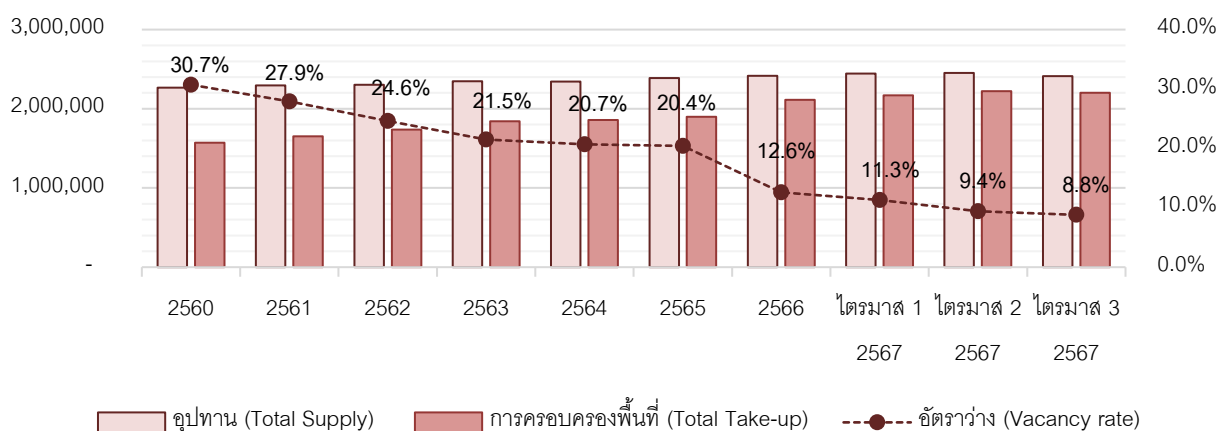
มีแนวโน้มปรับตัวสู่รูปแบบ Smart park ที่มีความพร้อมในการให้บริการด้านเทคโนโลยีครบวงจร พร้อมกับมุ่งสู่การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมเพื่อรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่เน้น Bio-Circular-Green (BCG) มากขึ้น รวมถึงการสร้างพันธมิตรกับธุรกิจอื่นเพื่อให้บริการสาธารณูปโภคอย่างครบวงจร

นโยบาย/มาตรการ/สิทธิประโยชน์ของ BOI และ EEC ทั้งด้านภาษีและไม่ใช้ภาษีที่ทยอยออกมาอย่างต่อเนื่อง อาทิ การเพิ่มสิทธิพิเศษด้านภาษีเพื่อจูงใจนักลงทุน/หรือผ่อนปรนกฎระเบียบให้เอื้อต่อการทำธุรกิจ รวมถึงการขยายระยะเวลาและปรับปรุงเงื่อนไขของมาตรการส่งเสริมการลงทุนอื่นๆ น่าจะช่วยดึงดูดนักลงทุนต่างชาติได้มากขึ้น ซึ่งล่าสุด ทางการได้ขยายระยะเวลาสำหรับโครงการส่งเสริมการลงทุน 4 มาตรการสำคัญ จากเดิมสิ้นสุดปี 2567 เป็นปี 2568 ประกอบด้วย (1) มาตรการรักษาและขยายฐานการผลิตเดิม (Retention and expansion program) (2) มาตรการส่งเสริมการย้ายฐานธุรกิจแบบครบวงจร (Relocation program) (3) มาตรการกระตุ้นการลงทุนเพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจ และ (4) มาตรการส่งเสริมการลงทุนเพื่อยกระดับอุตสาหกรรมยานยนต์ เพื่อเร่งให้เกิดการลงทุนขนาดใหญ่อย่างต่อเนื่องในประเทศไทย

อย่างไรก็ดี ปัจจัยความเสี่ยงสำคัญที่ยังเป็นประเด็นท้าทายผู้ประกอบการในระยะข้างหน้า ได้แก่ ความพร้อมด้านปัจจัยการผลิตของประเทศเพื่อนบ้านที่มีความได้เปรียบกว่าไทย และความสามารถทางการแข่งขันของไทยที่มีแนวโน้มปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก

(ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรมปี 2568-2570: ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม, วิจัยกรุงศรี)

อุปทาน, การครอบครองพื้นที่และอัตราว่างของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ปี 2560 ถึง ไตรมาส 3 ปี 2567



(ที่มาของข้อมูล: CBRE Research Q4/2024)

ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ปริมาณอุปทานรวมของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (RBF) ในกลุ่มตัวอย่างการสำรวจลดลงเหลือ 2,413,767 ตารางเมตร ซึ่งสะท้อนถึงการลดลง 1.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และการลดลง 0.2% เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่แปลงส่วนโรงงานบางแห่งเป็นคลังสินค้า อย่างไรก็ตาม ยังมีอุปทานใหม่จากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังคงระมัดระวังในการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (RBF) ในรูปแบบมาตรฐานทั่วไป กล่าวคือการพัฒนากรณีที่ไม่มีความต้องการในอนาคตหรือไม่ (speculative development) แต่มักจะเลือกที่จะรอการจัดทำสัญญาสร้างในรูปแบบสร้างตามความต้องการ (build-to-suit) ซึ่งโดยปกติจะมีเงื่อนไขสัญญาเช่ามากกว่า 10 ปี และสามารถตอบโจทย์

ตรงตามความต้องการของลูกค้า ช่วยให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีกระแสเงินสดที่มั่นคงและระยะยาวจากทรัพย์สินให้เช่า ทั้งนี้อุปสงค์ของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อย โดยอัตราว่างโดยรวมลดลงเหลือ 8.8% ณ ไตรมาส 3 ปี 2567

(ที่มา: CBRE Research Q4/2024)

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไปทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทรัสต์ และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภค อาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย นอกจากนี้ยังอาจส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ของผู้ประกอบการต่าง ๆ ทั้งผู้เช่าปัจจุบันและผู้ที่กำลังสนใจจะเช่าโรงงานไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการในประเทศและจากต่างประเทศ ซึ่งความผันผวนจากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นอาจมีผลกระทบต่ออัตราการเช่า และอัตราค่าเช่าได้

4.2 ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทรัสต์

4.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และ/หรือ อุทกภัย และการก่อวินาศกรรม

อสังหาริมทรัพย์อาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติและ/หรืออุทกภัย (ภัยน้ำท่วม) การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทั้งผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ทางด้านฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงาน หรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะทำประกันภัยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ประเภท All risk policy ซึ่งครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากวินาศภัย ความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติและอุบัติเหตุ โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าว ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

4.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไข

กฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือความสามารถในการประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ หรือราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

4.5 ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

กองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ซึ่งไม่มีหลักประกันว่าสถานะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังการเริ่มทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาทุนของผู้ลงทุนแต่ละราย หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์

4.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับจำนวนเงินคืนทุนที่จะได้รับการเลิกกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ โดยเงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์นั้นอาจเป็นจำนวนที่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ หรืออาจไม่ได้รับเลย

4.7 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) โดยปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย และขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

4.8 ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า/เช่าช่วง หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์ หากมีการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.9 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทย อาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.10 ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ สภาพค่าเช่าและรายได้อื่นที่ได้รับ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาพทางการเมือง เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่สามารถได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีต่อ ๆ ไป

4.11 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือเลิกกองทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเป็นข้อมูลพื้นฐาน ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) อาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น นอกจากนี้ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับเมื่อมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือมีการเลิกกองทรัสต์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคตจึงอาจต่ำหรือสูงกว่ามูลค่าที่กำหนดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือต่ำหรือสูงกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนหรือกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน อันอาจจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.12 ความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เนื่องจากแม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น (หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ) หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือ

บางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองหรือชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

4.13 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เสียหาย ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล และ/หรือ ได้รับค่าเสียหายตามที่ร้องขอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.14 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

4.15 การปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และ ธรรมาภิบาล (ESG) อาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามคำมั่นถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และ ธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance : ESG) ที่เกี่ยวข้อง

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทรัสต์ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของในครั้งที่มี การก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทรัสต์เกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการ ละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

4.16 ความเสี่ยงกรณีลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน

การลงทุนในรูปแบบของการเช่าที่ดินอาจมีความเสี่ยง ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และความเสี่ยง จากการที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ก่อภาระผูกพันต่อที่ดิน อาทิเช่น ใช้ที่ดินเป็นหลักประกันการกู้ยืมและไม่สามารถชำระหนี้ได้ ทำให้ถูกบังคับหลักประกัน เป็นต้น ซึ่งความเสี่ยงข้างต้นนี้อาจมีผลกระทบต่อสิทธิในการจัดหาประโยชน์ของ กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การลงทุนของกองทรัสต์เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจดทะเบียนสิทธิ การเช่ากับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุถึงระยะเวลาการเช่าอย่างชัดเจนที่หลังโฉนด (เว้นแต่การเช่าช่วงที่ดินที่ เป็นกรรมสิทธิ์ของการทำเรือแห่งประเทศไทยในช่วงระยะเวลาที่อยู่ระหว่างดำเนินการจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดิน ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง) ซึ่งการเช่าในลักษณะดังกล่าวนี้สิทธิการเช่าจะตกติดไปกับทรัพย์สิน แม้ว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์จะนำที่ดินไปขายหรือมีการโอนเปลี่ยนเจ้าของกรรมสิทธิ์ไปก็ตาม โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้รับ โอนทรัพย์สินไปจะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมในฐานะผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ การหมดสิทธิหรือการยกเลิกสิทธิการเช่าสำหรับกรณีนี้จึงจะเกิดขึ้นเฉพาะกรณีที่มีการเลิกสัญญา หรือการ ตกลงบอกเลิกสัญญากันเท่านั้น

4.17 ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นต่อการเช่าช่วงที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของการทำเรือแห่งประเทศไทย ในกรณีที่ สัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทำเรือแห่งประเทศไทย (สัญญาเช่าหลัก) ถูกยกเลิก

ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ซึ่งได้รับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ในส่วนพื้นที่ 1 ไร่ 80 ตารางวา ซึ่งเป็นทางเท้าและแนวรั้วในโครงการนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง โดยเช่าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วนที่การทำเรือ แห่งประเทศไทยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“การนิคม”) ซึ่งการทำเรือแห่ง ประเทศไทย (“การทำเรือ”) ได้ให้ความยินยอม อนุญาตให้การนิคมนำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วงต่อไปเพื่อประกอบ กิจกรรมนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังได้

ทั้งนี้ ในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังนั้น การนิคมได้เช่าพื้นที่ส่วนหนึ่งมาจากการทำเรือเพื่อนำมาจัดสรร โดยการที่กองทรัสต์เช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทำเรือดังกล่าวมาด้วยนั้นเกิดขึ้นจากการดำเนินการแบ่ง พื้นที่ทรัพย์สินภายในนิคมอุตสาหกรรมตามข้อมูลการจัดสรรพื้นที่ของการนิคมจากพื้นที่ทั้งหมดภายในนิคม อุตสาหกรรมแหลมฉบัง โดยการนิคมอาจไม่ได้พิจารณาแบ่งแยกให้ตรงตามแนวเขตที่ดินโดยแยกเฉพาะส่วนที่ดินที่ การนิคมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เท่านั้น แต่แปลงที่ดินที่การนิคมจัดสรรไว้บางแปลงอาจเป็นพื้นที่คาบเกี่ยวระหว่าง ที่ดินที่การนิคมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และที่ดินที่การทำเรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ กรณีการเช่าลงทุนของ กองทรัสต์นั้นจึงมีการเช่าลงทุนตามรูปแบบที่ดินที่การนิคมได้จัดสรรไว้ทั้งแปลง กองทรัสต์จึงต้องเช่าพื้นที่ภายใน

แปลงที่ดินที่การนิคมได้จัดสรรไว้โดยรวมที่ดินที่การนิคมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และที่ดินที่การทำเรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ซึ่งเป็นเพียงส่วนน้อยของแปลงที่ดินดังกล่าวอยู่ด้วย

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนที่กองทรัสต์ที่รับโอน ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าทรัพย์สินกับการทำเรือผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงมีความเสี่ยงเกิดขึ้นในกรณีที่การนิคมปฏิบัติผิดสัญญาเช่าทรัพย์สินกับการทำเรือ โดยเฉพาะภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่า ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่อาจทำให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินกับการทำเรือ หรือในกรณีที่สัญญาเช่าทรัพย์สินกับการทำเรือดังกล่าวสิ้นสุดลงโดยเหตุผลพิเศษในกรณีที่การทำเรือมีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่ตามนโยบายหรือคำสั่งของรัฐหรือเหตุผลอื่นใด และทำให้กองทรัสต์สิ้นสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวได้

อย่างไรก็ดี เนื่องจากที่ดินในส่วนที่การทำเรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่กองทรัสต์จะได้รับโอนสิทธิการเช่าช่วงจากกองทุนรวมในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังนั้นมีพื้นที่เพียง 1 ไร่ 80 ตารางวา โดยพื้นที่ทั้งหมดนั้นเป็นทางเท้าและแนวรั้วเท่านั้น ซึ่งกองทรัสต์ไม่อาจใช้สอยทำประโยชน์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าวได้ ดังนั้น ในกรณีที่สัญญาเช่าหลักระหว่างการทำเรือและการนิคมถูกยกเลิก อันเป็นผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วนที่การทำเรือมีกรรมสิทธิ์ระหว่างการนิคมและกองทรัสต์จะถูกยกเลิกไปด้วย หรือในกรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วนที่การทำเรือมีกรรมสิทธิ์โดยการนิคมนั้น จึงไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ในระดับที่ต่ำ โดยกองทรัสต์จะยังคงจัดหาประโยชน์จากที่ดินที่เช่าจากการนิคมซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนใหญ่และเป็นที่ตั้งของอาคารโรงงานของกองทรัสต์

นอกจากนี้ เนื่องจากสัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วนที่การทำเรือมีกรรมสิทธิ์โดยการนิคมนั้นมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าเป็นรายปี ทำให้กองทรัสต์ไม่ต้องชำระค่าเช่าล่วงหน้าเกินกว่า 1 ปี ในกรณีที่สัญญาเช่าหลักระหว่างการทำเรือและการนิคมถูกยกเลิก อันเป็นผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วนที่การทำเรือมีกรรมสิทธิ์ระหว่างการนิคมและกองทรัสต์จะถูกยกเลิกไปด้วย หรือในกรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วนที่การทำเรือมีกรรมสิทธิ์โดยการนิคมนั้น การนิคมจำต้องคืนค่าเช่าในส่วนที่ได้รับชำระไว้แล้วและกองทรัสต์ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์คืนให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในปีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวด้วย กรณีจึงอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ได้ในระดับที่ต่ำ

4.18 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความอ่อนแอทางฐานะการเงินของผู้เช่าหรือบริษัทของผู้เช่าที่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว อัตราการว่างของโรงงานเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือการไม่ต่อสัญญาเช่าหลักจากสัญญาเช่าหมดอายุอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยปกติผู้เช่าจะจ่ายเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า 3 – 6 เดือน ซึ่งกองทรัสต์สามารถรับเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่าย้ายออกตามกฎหมายเนื่องจากผู้เช่าไม่ยอมจ่ายค่าเช่าหรือผิดสัญญาเช่านั้น ระยะเวลาตามกฎหมายที่ใช้ในการบังคับผู้เช่าให้ออกจากพื้นที่ และ/หรือเวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่าใหม่อาจนานเกินกว่า 3 – 6 เดือน ความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์

4.19 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า

ในกรณีที่สัญญาเช่ามีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หรือในกรณีที่สภาพตลาดมีการเปลี่ยนแปลง หรือเกิดสถานการณ์ฉุกเฉิน เช่น การระบาดของโควิด-19 ซึ่งอาจจะส่งผลให้ผู้เช่าเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า ซึ่งเงื่อนไขที่ปรับเปลี่ยนดังกล่าวอาจเป็นเงื่อนไขที่เป็นการเอื้อประโยชน์ต่อกองทรัสต์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่ผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.20 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

กองทรัสต์มีโรงงานและอาคารพาณิชย์-สำนักงานสำเร็จรูปให้เช่ารวมทั้งสิ้น 52 หลัง ในขณะเดียวกัน บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในโครงการเดียวกัน ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารงานโดยบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เช่นเดียวกัน ซึ่งมีทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายกัน จึงอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการหาผู้เช่าระหว่างพื้นที่ปล่อยเช่าที่เป็นของกองทรัสต์ และในส่วนของพื้นที่เป็นของบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าจะเป็นผู้ที่ตัดสินใจเลือกพื้นที่เช่า ตามทำเลที่ตั้งหรือคุณลักษณะของทรัพย์สินที่ตรงกับความต้องการใช้งานของผู้เช่าเอง

นอกจากนี้ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีข้อกำหนดหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้ว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดสรรพื้นที่สำหรับพื้นที่ส่วนที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และส่วนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของ และ/หรือ มีสิทธิการเช่า ด้วยความสุจริตและเป็นธรรม ภายใต้เงื่อนไขว่า ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยใดสนใจหรือประสงค์จะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ อาคาร โรงงาน หรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ ซึ่งมีลักษณะเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอการให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ก่อนที่เสนอการให้เช่าทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เช่าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินของตนเองกับผู้เช่ารายย่อยใด ๆ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะนำเสนอราคา เงื่อนไข โดยวางอยู่บนพื้นฐานของความเท่าเทียมและสุจริต ตลอดจนจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการแข่งขันธุรกิจของกองทรัสต์ หรือจำกัดหรือตัดโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือปริยายก็ตาม ซึ่งเป็นการระบุถึงมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ต้องดำเนินการตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับกองทรัสต์ ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะถูกโอนมายังกองทรัสต์ด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตรวจสอบถึงอัตราค่าเช่าพื้นที่ในส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์อยู่อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำตามหน้าที่ของตนตามที่ได้รับไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4.21 ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) การระบาดของโรคโควิด-19 นั้น ได้ส่งผลกระทบต่อภาวะความผันผวนของตลาดทุน

ทั่วโลก จึงพิจารณาได้ว่าในอนาคตอาจมีความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจส่งผลกระทบต่อภาคการตัดสินใจในการลงทุน และอาจส่งผลกระทบต่อตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง หรืออาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน รวมถึงมาตรการของภาครัฐที่กำหนดขึ้นเพื่อควบคุมการระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบในการทางลบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก รวมถึงจำนวนชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย อาจจะลดลง และกลายเป็นข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ อันอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน รายได้ของโครงการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

4.22 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผู้ประกอบการในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่สูงทั้งในด้านการลงทุน พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งต่างมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่อาจเอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลต่ออัตราค่าเช่า และ/หรือ การพิจารณาอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่า ซึ่งส่งผลกระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

4.23 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อภาระดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เกิดการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม และโดยปกติจะไม่มีภาระหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้จะเกิดขึ้นเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุง

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา ซึ่งรวมถึงการ ปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสม ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง โดยจะมีการวางแผนและพิจารณาประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินดังกล่าว โดยพิจารณาร่วมกับแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจจะพิจารณาใช้ส่วนเงินสะสมที่มีสภาพคล่อง และ/หรือ จัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

4.24 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยผู้เช่าพื้นที่

ผู้เช่าพื้นที่อาจทำการต่อเติมดัดแปลงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์หรือเพิ่มเติมพื้นที่ใช้สอย เพื่อการจัดหาประโยชน์ของผู้เช่าพื้นที่เอง โดยในบางกรณีการต่อเติมดัดแปลงดังกล่าวอาจจะไม่เป็นไปตามข้อกำหนดและมาตรฐานของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่ต่อเติมดัดแปลงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์โดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดและมาตรฐานของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ไม่มีใบอนุญาตดังกล่าว หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องมีอำนาจพิจารณาสั่งให้ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นผู้ครอบครองอาคารหรือกองทรัสต์ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารแก้ไขหรือระงับการใช้อาคารส่วนที่ดัดแปลงต่อเติมดังกล่าวได้ ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ดำเนินการตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติม หรือดำเนินการตามคำสั่งอื่นใด กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจจะมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติม หรือการดำเนินการอื่นใดตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ทำการดัดแปลงหรือต่อเติมใด ๆ โดยปราศจากความยินยอมของกองทรัสต์ และ/หรือ ไม่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าพื้นที่มีหน้าที่ต้องรื้อถอนการดัดแปลงหรือต่อเติมดังกล่าวและดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่าพื้นที่มีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนในสภาพดี พร้อมทั้งทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพเดิมซึ่งรวมถึงการรื้อถอนสิ่งดัดแปลงหรือต่อเติมใด ๆ หรือในกรณีที่สิ่งดัดแปลงหรือต่อเติมใด ๆ นั้นเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ กองทรัสต์มีสิทธิเลือกให้สิ่งดัดแปลงหรือต่อเติมนั้นตกเป็นของกองทรัสต์ได้

4.25 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

กองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่จะต้องดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องของแต่ละฝ่ายอย่างถูกต้อง หากกองทรัสต์ไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวหรือใบอนุญาตถูกยกเลิก กองทรัสต์จะไม่สามารถใช้ที่ดินหรือประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

สำหรับในกรณีของผู้เช่าพื้นที่นั้น หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้รับใบอนุญาตหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ ผู้เช่าพื้นที่จะไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ ซึ่งจะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ อนึ่ง ในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการหาผู้สัญญาเช่าใหม่แทนผู้เช่าพื้นที่ และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่าใหม่ได้สำเร็จ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่าใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควรหรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่าใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ รายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลงซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี โอกาสที่กองทรัสต์หรือผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกตามที่ได้กล่าวข้างต้นมีโอกาสดังกล่าวเกิดขึ้นได้ค่อนข้างน้อย เนื่องจากในทางปฏิบัติ

กองทรัสต์หรือผู้เช่าพื้นที่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแบบท้ายใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงข้อบังคับคณะกรรมการการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น ต้องดำเนินการประกอบกิจการตามประเภท ชนิด หรือขนาดตามที่ได้รับอนุญาต หรือการก่อสร้าง ดัดแปลง อาคาร ต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วย อนึ่ง ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม และการดำเนินการต่ออายุใบอนุญาตในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมจะใช้ระยะเวลาประมาณ 30 วัน โดยในการขอต่ออายุใบอนุญาต ผู้รับใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอก่อนวันที่การอนุญาตสิ้นอายุไม่น้อยกว่า 30 วัน

4.26 ความเสี่ยงจากการเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินโดยหน่วยงานของรัฐซึ่งทำให้กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้เหมือนเดิม ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินทดแทนค่าเวนคืนจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตามจำนวน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ทรัพย์สินบางส่วนในโครงการถนนกิ่งแก้วที่กองทรัสต์รับโอนจากกองทุนรวม M-II อยู่ภายใต้เขตที่ดินที่จะเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลราชเทวี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และ แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 และพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลราชเทวี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และ แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2560 โดยกองทุนรวม M-II ร่วมกับเจ้าของที่ดินโครงการถนนกิ่งแก้ว ได้มีการยื่นฟ้องต่อศาลปกครองกลาง เพื่อขอให้ศาลพิจารณาวินิจฉัยการกำหนดแนวเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลราชเทวี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และ แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 นั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนอุทธรณ์คดีไปยังศาลปกครองสูงสุด โดยคดีความดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าคดีความที่ได้ยื่นฟ้องต่อศาลปกครองข้างต้นยังไม่ถึงที่สุด สำนักงานทางหลวงชนบทที่ 1 (ปทุมธานี) ได้นำส่งหนังสือ เรื่อง แจ้งให้มารับเงินจากการวางทรัพย์สินและแจ้งเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน กรณีไม่มาทำสัญญา ฉบับลงวันที่ 18 เมษายน 2565 ให้แก่กองทุนรวม M-II โดยแจ้งรายละเอียดการวางทรัพย์สินเงินทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยการเปิดบัญชีเงินฝากประจำของธนาคารออมสินให้แก่กองทุนรวม M-II เพื่อเข้าครอบครองอาคารที่จะถูกเวนคืน

ต่อมา จากการหารือร่วมกันระหว่างกองทุนรวมและเจ้าของที่ดิน มีข้อสรุปว่าแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลราชเทวี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และ แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2560 นั้นจะกระทบที่ดินที่กองทุนรวมเช่าอยู่จำนวน 9 แปลง ได้แก่ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 1039301, 103933, 103934, 104789, 104790, 104791, 1090, 104792 และ 104793 โดยแนวเขตเวนคืนเดิมจะล้ำเข้ามาในส่วนของอาคาร KK#8 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 103934 และอาคาร KK#11 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 104791 อย่างไรก็ตาม ภายหลังการหารือกับเจ้าหน้าที่ผู้แทนโครงการฯ ที่ต่อมาได้

พิจารณาปรับร่นแนวก่อสร้างเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบกับโครงสร้างอาคาร และการก่อสร้างถนนตามการก่อสร้างจริงในปัจจุบันก็ได้ล้ำเข้ามาในส่วนของอาคาร และไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมจากทรัพย์สินในโครงการถนนกึ่งแก้ว ดังนั้น กองทุนรวมและเจ้าของที่ดินโครงการถนนกึ่งแก้วจึงพิจารณาร่วมกันถึงแนวทางต่อไปเพื่อการยื่นคำร้องถอนฟ้องคดีความที่ได้ยื่นฟ้องต่อศาลปกครองกลาง (ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อขอให้ศาลพิจารณาว่าการกำหนดแนวเวนคืนตามพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องนั้นเป็นไปตามกฎหมายหรือไม่) ต่อมา ก่อนการแปลงสภาพกองทุนเป็นกองทรัสต์ กองทุนรวม M-II และเจ้าของที่ดินโครงการถนนกึ่งแก้วได้หารือกับที่ปรึกษาทางกฎหมายว่าไม่ประสงค์ดำเนินคดีในศาลปกครองสูงสุดอีกต่อไป และยื่นถอนอุทธรณ์เนื่องจากมีการเข้าดำเนินการขยายทางหลวงชนบทสายบริเวณที่ดินโครงการกึ่งแก้วตามข้อตกลงตามแนวทางร่วมกันเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2568 ทั้งนี้ ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งอนุญาตให้กองทุนถอนอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นและให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ

อย่างไรก็ดี ในการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์นั้นจะมีการระบุข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงสิทธิต่าง ๆ ที่กองทุนรวมมีอยู่ให้แก่กองทรัสต์ให้มีความชัดเจนว่ากองทุนรวมจะโอนทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงสิทธิต่าง ๆ และภาระของกองทุนรวมทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับเงินค่าทดแทนเพิ่มเติมจากเหตุข้างต้น กองทุนรวมจะมีหน้าที่ส่งมอบค่าทดแทนเพิ่มเติมดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไป โดยกรมทางหลวงได้นำเงินค่าชดเชยการเวนคืนฝากในนามของกองทุนไว้แล้ว แต่กองทุนยังไม่ได้เข้าทำสัญญาเพื่อรับเงินค่าชดเชยดังกล่าว

ปัจจุบันเจ้าของที่ดินที่กองทรัสต์เช่าอยู่ระหว่างยื่นเรื่องขออนุญาตหมายให้เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินบางพลีเข้ามาสำรวจแนวเขตรังวัด และปักหมุดตามเขตที่ดินใหม่ หากเจ้าของที่ดินได้รับนัดหมายแล้ว จะแจ้งให้กองทรัสต์เข้าสำรวจและรับทราบการชี้แนวเขตร่วมกัน หลังจากได้รับเอกสารระวางและแนวเขตตัวเลขขนาดพื้นที่ที่ดิน กองทรัสต์และเจ้าของที่ดินจะจัดทำสัญญาซื้อขายกับกรมทางหลวง และดำเนินการรับเงินค่าชดเชยต่อไป อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิอุทธรณ์เรียกร้องเงินค่าชดเชยเพิ่มเติม ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพพื้นที่รอบโครงการกึ่งแก้วไม่เพียงพอ

4.27 ทรัพย์สินที่ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน หรือในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มมากขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา เงินลงทุนในการปรับปรุงสินทรัพย์ (Major Renovation) เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน และอายุการใช้งานของสินทรัพย์ลงทุน
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค

- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพื่อการปฏิบัติตามสัญญาที่กองทรัสต์ได้เข้าทำ
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มีข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์ หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

จำนวนเงินทุนของโครงการ	:	1,622,114,800 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	:	172,000,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	:	9.4309 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์	:	9.4667 บาท
(ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)		

การลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในการดำเนินการที่ผ่านมา

ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด ณ 30 ธันวาคม 2567	:	6.35 บาท
ราคาสูงสุด (7 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2567)	:	6.40 บาท
ราคาต่ำสุด (7 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2567)	:	6.25 บาท
มูลค่าตามราคาตลาด (30 ธันวาคม 2567)	:	1,092,200,000.00 บาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน	:	43,533.21 บาท
มูลค่าการซื้อขายรวม (7 พฤศจิกายน - 31 ธันวาคม 2567)	:	348,265,.70 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	:	1,628,273,561.91 บาท

7.2 ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก ที่ปรากฏตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ 30 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุน	ร้อยละ
1	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	11,486,391.00	6.68
2	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	9,110,600.00	5.30
3	นายทวี ปิยะพัฒนา	7,096,525.00	4.13
4	นายชวรัตน์ ชาญวีรกุล	5,671,336.00	3.30
5	นายธวัชชัย รัตนะพิสิฐ	4,767,299.00	2.77
6	บริษัท แปซิฟิคแปรรูปสัตว์น้ำ จำกัด	3,750,000.00	2.18
7	นางสาวปิยาภรณ์ ปิยะพัฒนา	3,005,950.00	1.75
8	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	2,998,800.00	1.74
9	นางสาวสุนี แซ่ใจ	2,955,200.00	1.72
10	นางสาวปิยาภรณ์ ปิยะพัฒนา	2,900,000.00	1.69

7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.3.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น แบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี)

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี หรือมีกำไรสะสมเพียงพอ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ครั้งต่อรอบปีบัญชี (ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (หากมี)

และให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ ได้กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ (1) ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

- (2) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (6) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- (ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้ เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ 16.1.

- (ข) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น หรือวันอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสได้มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในส่วนนี้ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

(7) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ตามที่ประกาศหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายสำหรับผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยการโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (หากมี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะนำส่งให้
- (จ) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

7.3.2 ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่ถือหุ้นทรัพย์สินเกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 ตามแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหุ้นทรัพย์สินหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัพย์สินในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 ตามแต่กรณีกำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัพย์สิน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สิ่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

7.3.3 ประวัติการจ่ายผลตอบแทนย้อนหลัง

กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายผลตอบแทนในการดำเนินการที่ผ่านมา

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 199 อาคารคอลลัมน์ทาวเวอร์ ชั้น G และ ชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536001371
โทรศัพท์	:	0-2649-2000
โทรสาร	:	0-2649-2108
ทุนจดทะเบียน	:	125,615,708 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	125,615,708 บาท

8.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567¹

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท โอปัส-ชาร์เตอร์ด อีซูแอนเซสส์ แอส.อา. จำกัด (มหาชน) ²	31,357,850	24.96
2	ธนาคารออมสิน	31,332,781	24.94
3	กระทรวงการคลัง	20,000,000	15.92
4	LGT BANK (SINGAPORE) LTD	7,558,000	6.02
5	นายประทีป สุขมงคลกุล	4,365,800	3.48
6	MISS YAN YANG	1,388,900	1.11

¹ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
7	บริษัท เครดี โฮลดิ้งส์ จำกัด	1,269,730	1.01
8	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1,165,845	0.93
9	นายกำจร อรุณวิไลรัตน์	1,134,900	0.90
10	นาง มาลี นิยมวานิช	1,117,000	0.89

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : ^{1/} ปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด วันที่ 29 เมษายน 2567

^{2/} เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2567 บริษัท โอปัส-ชาร์เตอร์ด อีซูแอนเซสส์ แอส.อา. จำกัด (มหาชน) ซื้อหุ้นสามัญ จำนวน 31,357,850 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 24.96 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด จากบริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)^{3/}

^{3/} ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ของบริษัท คันทรี กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายทอมมี เตชะอุบล	960,357,368	23.98
2	นายพิจิตร วิริยะเมตตากุล	314,000,000	7.84
3	นายสำเร็จ มนูญผล	190,745,700	4.76
4	บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	153,061,800	3.82
5	นางสาวอัจฉิมา ภาคานาม	125,000,000	3.12
6	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	103,827,976	2.59
7	นายฤทธิ์ คิวคชา	67,300,010	1.68
8	บริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด(มหาชน)	65,700,000	1.64
9	MRS. YOKO KI	64,531,500	1.61
10	นาง เพ็ญศรี รัตนสุนทรากุล	63,858,100	1.59

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

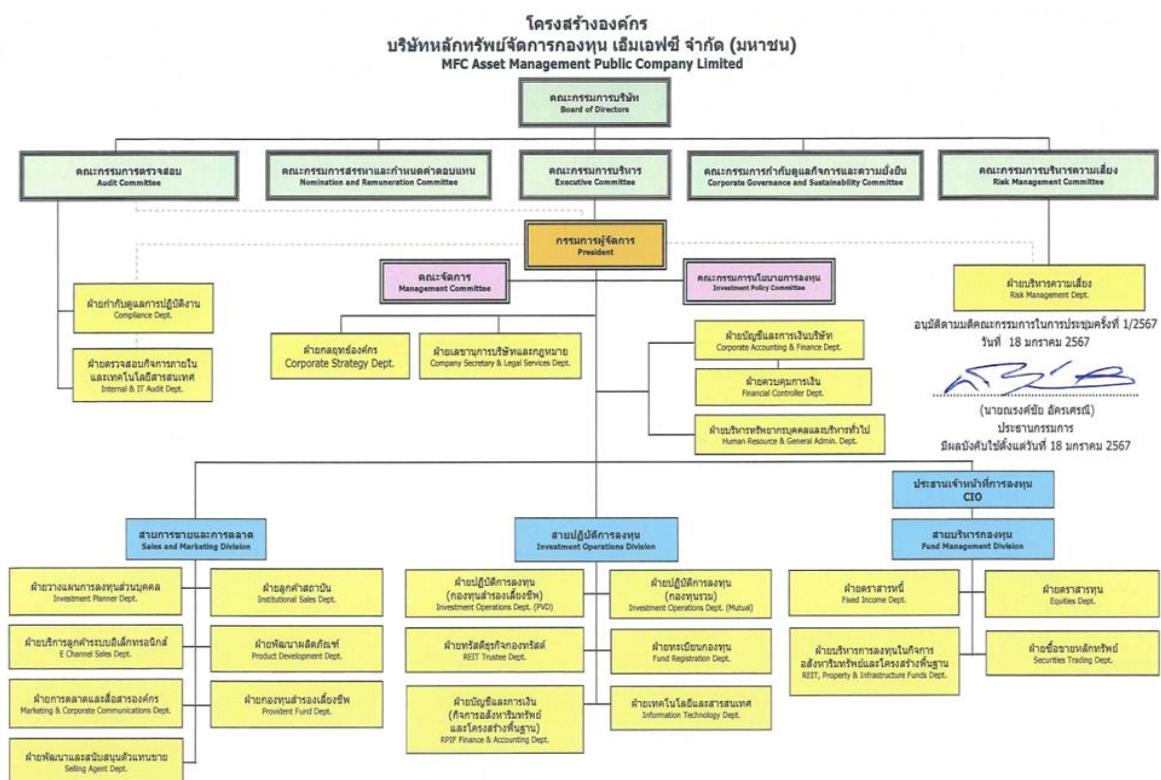
หมายเหตุ : ^{2/} ปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด วันที่ 7 พฤษภาคม 2567

8.1.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทุนมีหลักการในการแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ข้อจล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทุนสามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทุนเอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทุน ประกอบด้วย สายงานหลัก 3 สายงาน ดังนี้ สายการขายและการตลาด สายปฏิบัติการลงทุน และสายบริหารกองทุนแผนภาพ โครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทจัดการ

แผนภาพ โครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทุน



หมายเหตุ: * แสดงแผนภาพโครงสร้างองค์กร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ผู้จัดการกองทุนตระหนักว่ามีหน้าที่สำคัญในการดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วย ซึ่งเป็นผู้ลงทุนรายย่อย ผู้จัดการกองทุนจึงกำหนดให้มีคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอีก 6 คณะ ดังนี้ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทจัดการยังมีคณะจัดการ อีก 1 คณะ รวมทั้งหมด 8 คณะ

8.1.4 คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย 13 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1 ดร. ณรงค์ชัย อัครเศรณี	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ
2 นายสุกฤทัย สุรบถโสภณ	กรรมการอิสระ รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการ สรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3 นายณัฐกร อธิธนาวานิช	กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร กรรมการกำกับดูแล กิจการและความยั่งยืน กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4 นายสมบุญฤทธิ์ กิติญาณทรัพย์	กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน
5 นายจุมลพล ริมสาคร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน
6 รศ. ดร. ธนวรรณ พลวิชัย	กรรมการ กรรมการบริหาร
7 นางสาวปภากร รัตนเศรษฐ	กรรมการ
8 นายพลจักร นิยมวัฒนา	กรรมการ
9 นายพลช หุตะเจริญ	กรรมการ
10 นายสุดิณ ปัญญาวงศ์ขันติ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
11 นางสาวเจนจิต เสวกวัฒโนภาส	กรรมการ
12 นายอิศรา พุฒตาลศรี	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน
13 นายธนโชติ รุ่งสิทธิวัฒน์	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน กรรมการผู้จัดการ

8.1.5 ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชน และ
เป็นไปตามข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่และความรับผิดชอบในภาพรวม ดังนี้

1. กำหนดทิศทาง นโยบาย และกลยุทธ์การดำเนินงาน และควบคุมดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎ ระเบียบ
ข้อบังคับต่างๆ ตลอดจนนโยบาย กลยุทธ์การดำเนินงาน และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนดไว้
2. ให้ความเห็นชอบ และกำหนด วัตถุประสงค์ ภารกิจ กลยุทธ์ และแผนการดำเนินงานประจำปี ตลอดจนพิจารณา
ทบทวนเป็นประจำทุกปี พร้อมทั้ง ติดตามดูแลให้มีการนำกลยุทธ์ดังกล่าวไปปฏิบัติ โดยผ่านคณะกรรมการของ
บริษัท โดยมอบหมายให้มีการประชุมเชิงปฏิบัติการร่วมกับผู้บริหารของแต่ละสายงาน เพื่อกำหนดแผน และให้
มีการประชุมเพื่อทบทวนแผนปฏิบัติการซึ่งอาจมีการปรับเปลี่ยนแปลงตามสภาวะการณ์ที่อาจเปลี่ยนแปลงไป
และให้คณะกรรมการรายงานความคืบหน้าในการประชุมคณะกรรมการบริษัท

3. พิจารณาแผนการดำเนินงานระยะยาว แผนงานและงบประมาณประจำปี งบการเงินรายปี รายงานประจำปี และการดำเนินงานอื่นๆ ที่สำคัญ
4. พิจารณาอนุมัติโครงสร้างองค์กร การเปลี่ยนแปลงระบบงาน และโครงสร้างการบริหารงาน
5. พิจารณาอนุมัตินโยบายการลงทุน และนโยบายการบริหารเงินของบริษัท
6. กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณที่ดีที่กรรมการ ฝ่ายจัดการ และพนักงานทุกคนพึงปฏิบัติ
7. พิจารณากำหนดนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน รวมถึงกำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน
8. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นประจำทุกปีภายใน 4 เดือนหลังจากวันสิ้นปี โดยกรรมการบริษัททุกท่านควรเข้าประชุมด้วยทุกครั้ง ยกเว้นมีเหตุจำเป็น
9. แต่งตั้งบุคคลทดแทนกรรมการที่ออกก่อนวาระ
10. พิจารณากำหนดนโยบายอำนาจหน้าที่ รวมถึงการแต่งตั้ง ถอดถอน คณะอนุกรรมการต่างๆ และผู้ที่ปฏิบัติงานให้กับคณะกรรมการ
11. พิจารณาการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเสนอ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
12. กำหนดอำนาจหน้าที่กรรมการผู้จัดการ
13. กำหนดเกณฑ์วัดผลการดำเนินงานบริษัทและติดตามผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอย่างสม่ำเสมอ ให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด
14. พิจารณาแต่งตั้ง ถอดถอน กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส รวมทั้งอนุมัติอัตราเงินเดือน ค่าตอบแทน หรือประโยชน์อื่นๆ แก่บุคคลดังกล่าว โดยมีคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาเสนอแนะ
15. ประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง โดยมีคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาเสนอแนะ
16. พิจารณาอนุมัติงบประมาณเงินเดือน การขึ้นเงินเดือน โบนัสประจำปีและผลประโยชน์อื่นของพนักงานบริษัทโดยภาพรวม
17. จัดให้มีเลขานุการบริษัท เพื่อช่วยดูแลกิจการต่างๆ ของคณะกรรมการ และช่วยให้คณะกรรมการและบริษัทปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่างๆ
18. ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้บรรลุนโยบาย เป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานรายงานทางการเงินของบริษัทและกองทุนภายใต้การจัดการของบริษัทให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอ และเชื่อถือได้

2. ดูแลและสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบ รวมถึงพิจารณาให้ความเห็นชอบการแต่งตั้ง โยกย้าย และ เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบกิจการภายในและเทคโนโลยีสารสนเทศ
 3. ดูแลและสอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 4. กำกับให้มีการสอบทานระบบการควบคุมภายใน รวมถึงพิจารณาผลการประเมินความเพียงพอต่อการป้องกันการ คอรัปชั่นที่อาจเกิดขึ้น และรายงานคณะกรรมการบริษัทตามความเหมาะสม
 5. พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี และประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีผู้บริหารของบริษัทเข้าร่วม อย่างน้อยปีละครั้ง
 6. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ตามที่กฎหมายกำหนด
 7. จัดทำรายงานกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท โดย ในรายงานต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยเป็นไปตามเกณฑ์ขั้นต่ำที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 8. ในกรณีพ้นตำแหน่งก่อนครบวาระ กรรมการตรวจสอบอาจแจ้งเหตุผลไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก็ได้
 9. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบ
- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
- ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
1. พิจารณาเห็นชอบนโยบายการบริหารความเสี่ยงของบริษัทและให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ โดย ครอบคลุมความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการลงทุน และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน หรือความเสี่ยง อื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัท
 2. พิจารณาเห็นชอบกลยุทธ์ แผนงาน และทรัพยากรที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการ บริหารความเสี่ยงของบริษัท โดนสามารถวิเคราะห์ ประเมิน วัดผล และติดตามกระบวนการบริหารความเสี่ยง ได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 3. พิจารณาอนุมัตินโยบาย แนวทาง และเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงของกองทุนและการปฏิบัติงานให้มี ประสิทธิภาพ เหมาะสมกับลักษณะและขนาดความเสี่ยง แต่ละด้านของธุรกรรมที่บริษัทดำเนินการ
 4. พิจารณาอนุมัติการกำหนดเพดานความเสี่ยง (Risk Limits) ของกองทุนและมาตรการในการดำเนินการกรณีที่ ไม่เป็นไปตามเพดานความเสี่ยงที่กำหนด (Corrective Measures)
 5. ติดตามการประเมินความเสี่ยงให้อยู่ในกรอบที่กำหนด
 6. พิจารณาอนุมัติกรอบการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากผลิตภัณฑ์ใหม่ หรือความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น สำหรับธุรกรรมที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่ รวมถึงกำหนดแนวทาง การป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับธุรกรรม

คณะกรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. พิจารณากลั่นกรองงานด้านนโยบาย ซึ่งรวมถึงแผนงาน การบริหารความเสี่ยง และงบประมาณ ฯลฯ รวมทั้งติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามแผนงาน และกลยุทธ์ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และเป็นไปตามกฎระเบียบต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. พิจารณาและให้ความเห็นชอบการจัดตั้งโครงการกองทุนต่างๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
3. พิจารณาและอนุมัติการกระทำและนิติกรรมใดที่ไม่ใช่เป็นเรื่องธุรกิจปกติของบริษัทในวงเงินตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด (20 ล้านบาท)
4. ทบทวนผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับงบประมาณที่จัดทำทุกเดือนก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท
5. พิจารณาการปรับเปลี่ยนระบบงาน การกำหนดขอบเขตงาน ตลอดจนการปรับโครงสร้างองค์กรก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท
6. เรื่องอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

1. กำหนดขอบเขตและนโยบายการปฏิบัติงานด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทและนำเสนอต่อคณะกรรมการ
2. ให้คำแนะนำ และดูแลให้การปฏิบัติงานของคณะกรรมการ และคณะอนุกรรมการเป็นไปตามหลักเกณฑ์ขององค์การกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
3. กำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินงานให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามเกณฑ์ขององค์การกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
4. วิเคราะห์ ทบทวน และจัดทำแผนปรับปรุง ระบบการบริหารจัดการที่เป็นอยู่ในปัจจุบันเพื่อพิจารณาปรับปรุงให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามเกณฑ์ขององค์การกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
5. ตรวจสอบและติดตามให้หน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
6. ปลุกฝังวัฒนธรรมให้พนักงานทั่วทั้งองค์กรมีจิตสำนึกในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีความเข้าใจในเรื่องดังกล่าว และให้ความร่วมมือร่วมใจในการเสริมสร้างให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง
7. ศึกษาพัฒนาและทบทวนแนวทางปฏิบัติด้านการกำกับดูแลที่ดีของบริษัท โดยเปรียบเทียบกับแนวปฏิบัติของบริษัทชั้นนำในระดับสากล รวมทั้งโครงสร้าง หน้าที่ ความรับผิดชอบ ตลอดจนพิจารณาทบทวนและเสนอแนะหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับข้อบังคับของคณะกรรมการบริษัท และคณะอนุกรรมการชุดต่างๆ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการ ให้มีการพิจารณาปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำมาประยุกต์ใช้ในการปรับปรุงระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

1. กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ซึ่งหมายถึง กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส
2. สรรหา คัดเลือกและเสนอผู้ที่เหมาะสมได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระหรือกรณีอื่น เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ แล้วแต่กรณี
3. สรรหา คัดเลือก และเสนอผู้ที่เหมาะสมได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้จัดการ รวมถึงการให้ความเห็นในการแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงอื่นๆ ของบริษัท ซึ่งหมายถึง รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
4. กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ วิธีการเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ ซึ่งหมายถึง กรรมการบริษัท กรรมการอิสระ และกรรมการชุดย่อยต่างๆ ที่ได้รับการแต่งตั้งและได้รับมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบโดยตรงจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ซึ่งหมายถึง กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส ตลอดจนผลประโยชน์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
5. ประเมินผลงานกรรมการผู้จัดการให้ได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบ ตลอดจนให้สอดคล้องกับผลประโยชน์ของบริษัท ทั้งนี้ อาจพิจารณาถึงระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
6. นำเสนอแผนสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา รวมทั้งดูแลให้บริษัทมีแผนสืบทอดตำแหน่งสำหรับผู้บริหารระดับสูงอื่นๆ ของบริษัท ซึ่งหมายถึง รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส รวมถึงในตำแหน่งที่มีความสำคัญต่อธุรกิจของบริษัท
7. พิจารณากลับรองและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย บรรจุ ถอดถอนพนักงานในระดับผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ซึ่งหมายถึง กรรมการผู้จัดการ รองกรรมการผู้จัดการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส
8. พิจารณากลับรองโครงสร้างค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นๆ ของพนักงาน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

8.1.6 คณะจัดการ

คณะจัดการของบริษัทจัดการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย 10 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายธนโชติ รุ่งสิทธิวัฒน์	กรรมการผู้จัดการ
2. นางพัฒนรัชต์ บรรพโต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายบริหารกองทุน
3. นายชาคริต พิษพันธ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายบริหารกองทุน
4. นายประสิทธิ์ พรปฏิมากร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายการตลาดกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
5. นายกิตติคม สุทธิวงศ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายลูกค้าสถาบัน

รายชื่อ	ตำแหน่ง
6. นายนิเวศ พันธุ์ชะวงค์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส และประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ
7. นายเกษตร ชัยวันเพ็ญ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายการขายและการตลาด
8. นายเจริญชัย เล็งศิริวัฒน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายบริหารความเสี่ยง
9. นางสาวนริศรา อมาตยกุล	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายวางแผนการลงทุนส่วนบุคคล
10. นายอนุพงษ์ จันทริจรศรีศรีมี	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายบัญชีและการเงินบริษัท

8.1.7 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่ต่อกองทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้
 - (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน ส่งเสริม หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
 - (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

2. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีงานตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
 - (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวังสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
 - (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
 - (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
 - (6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
 - (7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
 - (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3
3. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
 - (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
- ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้อนี้ ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงาน ตามข้อ 2 (1) (2) (3) (4) และ (9)
4. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
 5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาผลงานในกรณีต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น
 6. ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
 7. ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
 - (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - (ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
 8. จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา

ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น

9. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่างๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ เช่น สภาพของ อสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่นๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ระบุว่าทรัสต์จะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้
10. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกหรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์
11. ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส. 3 ก. หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. เท่านั้น
12. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
13. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
14. จัดให้มีการประกันภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลักกับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับ ในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย
15. ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์

16. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
17. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วง
18. ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
19. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
20. ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
21. ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
22. ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
23. ดำเนินการใดๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. ดูแล และติดตามให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี
3. จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. ควบคุมดูแลและบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน และซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
5. บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่น รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงการควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่า ควบคุมดูแลการดำเนินการของผู้รับมอบหมายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการ

กองทรัสต์ และดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6. คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และ/หรือผู้ดูแล ประสานงานเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายหน้าที่จากผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือผู้ดูแล ประสานงานเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่เช่า การดูแลและให้บริการผู้เช่า การควบคุมระบบรายได้ การควบคุมระบบค่าใช้จ่าย การติดตามหนี้ และปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
7. ดำเนินการใดๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
8. อำนวยความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
9. อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือเอกสารอื่นใดเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
10. จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการเงินที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายในสิบห้า (15) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
11. ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากทรัพย์สินหลักในนามของทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย อันเนื่องมาจากการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

12. แจ้งให้ทรัสต์ที่ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่าง มีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใดๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าหรือคู่สัญญาใดๆ ของกองทรัสต์ที่ เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก
13. ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทุก ประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขายหรือโอนสิทธิการเช่า ทรัพย์สินหลัก

หน้าที่ในการจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

1. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของ กองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับรวมถึงดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 20/2561 และ/หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
2. จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการ บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้ สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการ ใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยก ทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้จัดการ กองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือ พึ่งรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะ ดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ
3. ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับ กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (1) รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินหาริมทรัพย์ฉบับเต็มโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันล่วงหน้า ก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (2) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรองภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละ ไตรมาสนั้น
 - (3) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้ทรัสต์ ณ วัน จัดตั้งกองทรัสต์ และทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงรายชื่อ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่าง กองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่ ทรัสต์ เพื่อพิจารณาก่อนวันเข้าทำธุรกรรม

- (4) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (5) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (6) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- (7) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (8) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
- (9) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (10) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีความสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (11) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งให้แก่ทรัสต์ในระยะเวลาเดียวกันกับการส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

1. ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้บุคคลภายนอกผู้ให้บริการ และ/หรือ ผู้เช่า และ/หรือ ผู้รับบริการปฏิบัติตามหน้าที่เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างการให้บริการ สัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงการควบคุมดูแล เรียกเก็บและส่งคืนเงินประกันการเช่า

2. จัดทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก ให้มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินหลัก (กรณีลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์)

8.1.8 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอนที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางการเงิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

ด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ดังนี้ ระบบการคัดเลือกและพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ระบบการวางกลยุทธ์และบริหารจัดการกองทรัสต์ ระบบการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการตรวจสอบประเภทและวงเงินประกันภัย ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระบบการกำกับดูแลการจัดเก็บรายได้และการเบิกจ่าย ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ระบบงานปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน และระบบการควบคุมภายในและการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท เป็นต้น นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีความพร้อมทางด้านบุคลากร ทั้งในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ ส่วนงานปฏิบัติการ และส่วนงานสนับสนุนต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

8.1.9 บุคลากร

รายละเอียดบุคลากรและผู้รับผิดชอบหลักของหน่วยงานต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 มีดังนี้

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	ตำแหน่ง
ฝ่ายบริหารการลงทุนในกิจการอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน	11	นางสาวณัฐรี พันธ์สุทธากร	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
ฝ่ายบัญชีและการเงิน(กิจการอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน)	7	นายนิเวศ พันธุ์ชะวงส์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโสและประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ

8.1.10 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.10.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และต่อทรัสต์

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เพราะเหตุดังต่อไปนี้

(2.1) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น ทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร

(2.2) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช.29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(2.3) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ของสำนักงาน ก.ล.ต. ล้มเหลว และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ตามประกาศ สช.29/2555

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

(5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุน ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555

8.1.10.2 วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

(1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ตามข้อ 8.1.10.1 (ยกเว้นกรณีตามข้อ 8.1.10.1(2)(2.1)) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยมติผู้ถือหน่วยทรัสต์

(2) ในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ยกเว้นกรณีตามข้อ 8.1.10.1(2)(2.1)) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ใหม่ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

8.1.11 กองทรัสต์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานภายใต้การจัดการ

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) มีกองทรัสต์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานภายใต้การบริหารจัดการดังนี้

กองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน	ประเภท	บทบาท
1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล	อุตสาหกรรม	ผู้จัดการกองทรัสต์
2. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-นิชดาธานี	ที่พักอาศัย	บริษัทจัดการ

กองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน	ประเภท	บทบาท
3. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิชดาธานี 2	ที่พักอาศัย	บริหารจัดการ
4. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มัลติเนชั่นแนลเรสซิเดนซ์ฟันด์	ที่พักอาศัย	บริหารจัดการ
5. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-สเตรทิจิกสโตร์เจฟันด์	อุตสาหกรรม	บริหารจัดการ
6. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตเรียล	อุตสาหกรรม	บริหารจัดการ
7. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตเรียล อินเวสเมนต์	อุตสาหกรรม	ผู้จัดการกองทรัสต์
8. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี ปาตอง เฮอริเทจ	โรงแรม	บริหารจัดการ
9. กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานเพื่ออนาคตประเทศไทย	ขนส่งและ โลจิสติกส์	ผู้จัดการกองทรัสต์ ร่วมกับบริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ : บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : เลขที่ 18 ซอยสาทร 11 แขวง 9 อาคารทีโอพีดี แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท : 0107537000475
โทรศัพท์ : 0-2676-4031-6, 0-2676-3836-9
ทุนจดทะเบียน : 4,943,571,556 บาท

8.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ณ วันที่ 6 มกราคม 2568)

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1.	นางชลิตา เตชะอุบล	460,079,966	12.10
2.	นายอภิชัย เตชะอุบล	354,184,456	9.31
3.	นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล	167,161,713	4.40
4.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	131,814,840	3.47
5.	นางสาววนิดา แคนไตรทศ	96,300,000	2.53
6.	นายเด่นดนัย หุตะจุฑะ	78,340,200	2.06
7.	MR. KUO-CHAN TSENG	75,900,000	2.00
8.	นายภฤตวัฒน์ เตชะอุบล	64,958,900	1.71
9.	MR. KUAN-SHUN TSENG	61,800,000	1.63
10.	MR. KUAN-PING TSENG	61,800,000	1.63

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

8.2.3 หน้าที่ความรับผิดชอบ

- 1) หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 2) หน้าที่ในการจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 3) หน้าที่เกี่ยวกับการประสานงานกับผู้เช่ารายย่อย
- 4) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์ สาทร ชั้นที่ 10 และ 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105551006645
โทรศัพท์	:	0-2286-3484
ทุนจดทะเบียน	:	300,000,000 บาท

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้นของทรัสต์ (ณ วันที่ 13 มีนาคม 2568)

	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,999,995	99.9998
2	นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์	1	0.0000
3	นางสาวศศิวิทย์ ฤกษ์ณะสมิต	1	0.0000
4	นายอภิเดช ศรีอรุณกิจจา	1	0.0000
5	นางสาวรมิดา กลีบเมฆ	1	0.0000
6	นางสาวลัดดาวัลย์ คงศรี	1	0.0000

8.3.3 หน้าที่ความรับผิดชอบ

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งคณะกรรมการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศที่ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจน พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) **หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน**

- (1) ทรัสดีต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลัก
- (2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (2.1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
 - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
 - (2.2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

(ข) **หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์**

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- (1) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่าย และหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- (5) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และมิให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- (6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยก

ต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

(ค) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามต่อไปนี้
 - (1.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (1.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (3) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (4) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (5) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้
- (6) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ปัจจุบันได้แก่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง) โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เรื่อง การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ ตามที่ปรากฏในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

- (7) ทรรศน์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบทรัสต์ มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรรศน์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรรศน์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร
- (8) ทรรศน์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรรศน์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรรศน์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรรศน์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- (9) ทรรศน์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ทรรศน์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรรศน์ด้วย
- (10) ทรรศน์อาจก่อนนี้ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- (11) ทรรศน์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรรศน์ และทรรศน์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ บุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้รับระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรรศน์เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่า ไม่ว่ารายใด
- (12) เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรรศน์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรรศน์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ
- (13) ให้ทรรศน์แยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของทรรศน์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อ

สาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์

(ง) **หน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)**

ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ทั้งนี้ การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้ความความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- (2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นภาระแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- (7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังนี้
 - (7.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันหรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (7.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เหมาะสม

- (8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร.14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของ กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ โดยในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่น จัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่ กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศ ที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์ สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใด ๆ ที่มี ผลกระทบ หรือเป็นการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สิน หลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะ การใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนการดำเนินการใน เรื่องดังกล่าว

8.4 คณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1. นายธนโชติ รุ่งสิทธิวัฒน์ | กรรมการผู้จัดการ / ประธานคณะกรรมการลงทุน |
| 2. ดร.เจริญชัย เล็งศิริวัฒน์ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |
| 3. นางสาวณัฐรี พันธ์สุทธากร | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |
| 4. นางสาวหทัยรัตน์ ชินเวชกิจวานิชย์ | ผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์อาวุโส |
| 5. นางสาวศศิวิมล สิงห์เงิน | ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายกฎหมาย |

หน้าที่ความรับผิดชอบ

- (1) พิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (2) ให้คำแนะนำในการบำรุงรักษาใหญ่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- (3) ให้คำแนะนำในการแก้ไขและการต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน
- (4) ให้คำแนะนำเกี่ยวกับแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- (5) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- (6) กรรมการทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีประโยชน์ของกองทรัสต์ เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (7) คณะกรรมการลงทุนจะต้องพิจารณา ตัดสินใจในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า

8.5 ชื่อและข้อมูลการติดต่อ

8.5.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ: บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 178 อาคารธรรมนิติ ชั้น 6-7 ซอยเพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น20) ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร 10800

โทรศัพท์: 0-2596-0500

โทรสาร: 0-2596-0562

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

8.5.2 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 93 ชั้นที่ 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ : 0-2009-9999

โทรสาร : 0-2009-9992

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

8.5.3 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 919/227 อาคารจีเวลรีเทรตเซ็นเตอร์ ชั้น 18 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ : 0-2234-8501-3

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมุ่งเน้นให้มีระบบการบริหารที่มีประสิทธิภาพ และเป็นพื้นฐานในการขยายธุรกิจให้เจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง สร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้นและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายโดยถือแนวทางปฏิบัติตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายผ่านช่องทางต่างๆ เช่น ในรายงานประจำปี แบบ 56-REIT1 และเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ สามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย และหลากหลายช่องทาง

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้คณะกรรมการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีมีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างสม่ำเสมอทุกปี เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปัจจุบันนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทประกอบด้วยส่วนต่างๆ ดังนี้

สิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ

กองทรัสต์ให้ความสำคัญเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหุ้น เช่น สิทธิในการได้รับข้อมูล สิทธิในการออกเสียง สิทธิที่จะได้รับการดูแลอย่างเป็นธรรม และสิทธิที่จะได้รับการอำนวยความสะดวกในการประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น และสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายในหรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก

กองทรัสต์มุ่งเน้นการปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญา จรรยาบรรณ และคำมั่นที่ให้ไว้กับคู่ธุรกิจ และได้ปฏิบัติตามข้อตกลงทางกฎหมาย รวมถึงเงื่อนไขการใช้เงิน การชำระคืน และข้อตกลงและหน้าที่ที่พึงมีอื่นๆ ต่อผู้ลงทุนและเจ้าหน้าที่อย่างเคร่งครัด

อีกทั้งจัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไปอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส และเป็นไปตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กองทรัสต์ปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริต โดยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมาย และจรรยาบรรณ ดังนี้ ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต ผิดกฎหมาย ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งด้วยการกล่าวร้าย หรือกระทำการใดๆ โดยปราศจากความจริง และไม่เป็นธรรม

สำหรับหน่วยงานของรัฐนั้น กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อกำหนดของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เช่น กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น

การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น จำนวน 1 กองทรัสต์ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล ซึ่งลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด (APUK) 100% ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ซึ่ง APUK เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารประเภทคลังสินค้าที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) รวมถึงส่วนควบและงานระบบต่างๆ และทรัพย์สินตั้งอยู่ที่เขตชาร์ลตัน กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ ซึ่งเป็นทรัพย์สินคนละประเภทกับกองทรัสต์นี้

ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นนั้นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่พ.จ. 49/2555 และประกาศที่ พ.จ. 25/2557 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ 8.1.3 “โครงสร้างการจัดการ”

9.3 การประชุมคณะกรรมการ

กองทรัสต์จะจัดให้มีการประชุมของคณะกรรมการลงทุน (โปรดดูรายละเอียดข้อคณะกรรมการและขอบเขตหน้าที่ ในหัวข้อ 8.4 “คณะกรรมการลงทุน”) เพื่อรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งขออนุมัติเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น

- (1) การตัดสินใจ ลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) การบำรุงรักษาใหญ่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
- (3) การแก้ไขและการต่ออายุสัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน
- (4) แผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในอนาคต

9.4 การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและบริหารจัดการกองทรัสต์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน รวมทั้งตรวจสอบและสอบถาม (การทำ due diligence) แล้ว และมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 1) สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาวะผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - 2) ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรมตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง

- 3) ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 4) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบถามความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบถามด้วย

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าช่วง หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

2. ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้หรือหากเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานอนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์กรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นแรก หรือ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนกรณีเป็นทรัพย์สินชิ้นต่อไป และในการคำนวณมูลค่าโครงการ มิให้นับมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้ สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
3. ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น
4. อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
5. อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
6. ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้
 - (1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดินที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการกองทรัสต์หากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

7. ผู้จัดการกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี เว้นแต่ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำรงมูลค่าดังกล่าวก็ได้
 - (1) รอบระยะเวลาบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
 - (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
8. ผู้จัดการกองทรัสต์จะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
9. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
 - (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้รับประกัน
 - (2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคารโรงงาน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
 - (3) การประกันภัยตาม (1) และ (2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น
10. ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนหรือจำหน่าย
 - (1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จะลงทุนซึ่งระบุไว้ในโครงการสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินร้อยละ 10 ผู้จัดการกองทรัสต์จะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการลงทุนในราคาดังกล่าวในโครงการและหนังสือชี้ชวน
 - (2) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาจากการลงทุน กองทรัสต์จะกระทำโดยเปิดเผย และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่ราคาที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 10 ผู้จัดการกองทรัสต์จะแสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (1) และ (2) จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนวันลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่
11. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - (1) ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ ตามข้อ 1

- (2) ด้านระบบในการอนุมัติ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้
- (1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (1.2) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- (1.3) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นไปได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย
- (1.4) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้กระบวนกรขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดโดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

12. บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าเท่านั้น และมีให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น ต้องมีข้อตกลงกำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของการเช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี

- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราวตามข้อ (1) ก่อนการดำเนินการดังกล่าว ให้บริษัทจัดการเปิดเผยรายงานเพื่อชี้แจงสาเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งแจ้งแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ และรายงานความคืบหน้าของการดำเนินการดังกล่าวทุก 6 เดือนนับแต่วันที่มีการประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราวจนกว่าจะมีผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

การเปิดเผยรายงานและการรายงานตามวรรคหนึ่ง ให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

13. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
14. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ
15. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่ด้อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
16. การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตั๋วเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝงโดยการรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน ตามแต่กรณี ตามข้อนี้ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก

- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 - (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 - (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
- (11) ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

9.5 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งมีระยะเวลาการจ้างบริหารทรัพย์สิน 5 ปี สิ้นสุดปี 2570 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวบริษัทจัดการจะพิจารณาถึงผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมาเป็นเกณฑ์สำคัญในการต่ออายุสัญญาจ้างบริหารทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเข้าพื้นที่โรงงานที่กองทรัสต์จะลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเข้าพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการคัดเลือก/แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะพิจารณาคัดเลือกจากประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในธุรกิจ นอกจากนั้นควรมีความเชี่ยวชาญหรือเครือข่ายในทำเลหรือย่านนั้น ๆ และต้องมีประวัติในการทำงานที่ดี โปร่งใส สำหรับขั้นตอนการร่างสัญญาว่าจ้าง จะทำร่วมกับทีมงานฝ่ายกฎหมายเพื่อกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบ (scope of work) ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ประสานงาน หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดูแลอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงขั้นตอนในการตรวจสอบควบคุมการทำงาน และในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับเจ้าของทรัพย์สินเดิม จะมีการกำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่อที่เวลาจัดเตรียมสัญญาจะได้มีการร่างสัญญาที่ครอบคลุมในเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมเรียกเก็บรวมสูงสุดจะต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 4.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี

9.6 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการควบคุมตรวจสอบผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มั่นใจได้ว่าทรัพย์สินมีการปรับปรุงและบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้ในการจัดหาประโยชน์ มีการจัดการด้านการตลาด (หากมี) โดยปกติ นอกจากนี้ยังมุ่งเน้นไปที่การตรวจสอบการจัดเก็บรายได้ ส่วนการควบคุมค่าใช้จ่ายนั้น ค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจะต้องผ่านการเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงก่อนการเบิกจ่ายจะต้องมีเอกสารหลักฐานครบถ้วน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะตรวจสอบงานปรับปรุงซ่อมแซมต่างๆ ทั้งก่อนและหลังงานปรับปรุงซ่อมแซม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเสนองานเพื่ออนุมัติหรือการดำเนินการตามที่ได้รับอนุมัติเป็นไปอย่างเหมาะสม

การติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นหนึ่งในขั้นตอนที่สำคัญในการป้องกันควบคุมดูแลเพื่อป้องกันการรั่วไหลของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งต้องจัดการและกำกับบุคคล/บริษัทดังกล่าว ให้ทำตามระบบการควบคุมที่ถูกตั้งขึ้นมา เช่น

- การจัดซื้อจัดจ้างที่ปกติต้องมีการเปรียบเทียบราคาของผู้ให้บริการแก่กองทรัสต์ เพื่อให้เกิดการแข่งขันทั้งในด้านราคาและคุณภาพในการให้บริการ
- การซ่อมแซมปรับปรุง จะต้องมีการถ่ายรูปงานซ่อมทั้งก่อนและหลัง เพื่อการตรวจสอบและเก็บไว้เป็นหลักฐานว่าได้ดำเนินการซ่อมแซมนั้นจริง
- การติดตามการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการดำเนินการในการบริหารจัดการทรัพย์สินให้ได้รับผลประโยชน์สูงสุด และมั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการถูกต้องตามกฎหมายข้อบังคับ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงระบบการควบคุม เป็นต้น

9.7 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน

- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดวงเงินกู้ยืมและความคุ้มครองไม่ให้สัดส่วนการกู้ยืมเกินกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน เว้นแต่เป็นกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตรวจสอบความครบถ้วนสมบูรณ์ ติดตาม ดูแลให้ผู้เช่าชำระ ค่าเช่าและ ค่าบริการ ค่าใช้จ่าย ภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้อง ตลอดจนดูแลให้ผู้เช่า ดำเนินตามสัญญาและตามที่กฎหมายกำหนด
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของ กองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการ กองทรัสต์และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐาน ประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำส่ง ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงาน ของกองทรัสต์

9.8 คำตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

คำตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี โดยเรียกเก็บ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยค่าธรรมเนียมการจัดการที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ในปี 2567 มีจำนวน 471,344.01 บาท

9.9 การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. (โดยส่งผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์) และทรัสต์ โดยให้ เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้
 - (ก) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาส 4 หากผู้จัดการกองทรัสต์ เลือกที่จะส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
 - (ข) งบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาส 4 ภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของไตรมาส 4 ให้ระยะเวลาใน การจัดส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีขยายเป็น 3 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
 - (ค) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นสุด รอบระยะเวลาบัญชี

- (ง) รายงานประจำปี ให้ส่งสำเนาต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ไม่เกิน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- (จ) ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างในรอบระยะเวลา 6 เดือน นับแต่วันที่ลงทุนจนกว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และจัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 วัน นับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยความคืบหน้าผ่านทางเว็บไซต์ (website) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย และเมื่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์ด้วย

9.10 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 วัน นับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2) ในกรณีที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลาตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุมและการออกเสียงลงคะแนน ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรที่เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น

โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้

(1.1) 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(1.2) 7 วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (1.1)

(2) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทรัสต์ต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เมื่อได้รับการร้องขอจากทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์สามารถดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยไม่ชักช้า และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป และหากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม โดยในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

9.11 การสรรหา และแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

โปรดดูรายละเอียดใน “คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน” ในหัวข้อที่ 8.1.5 “ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท”

9.12 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในปี 2567 กองทรัสต์จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาจำนวนเงินรวม 121,175 บาท

9.13 การปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

- ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR)

ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดี ควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อนำไปสู่การพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญเป็นอย่างมากใน

การรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจังและต่อเนื่อง รวมถึงสนับสนุนกิจกรรมเพื่อส่งเสริมคุณภาพของสังคมด้านต่างๆ ร่วมกับชุมชนท้องถิ่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเพิ่มโอกาสในการศึกษาและพัฒนาศักยภาพของเยาวชน รวมทั้งการบริจาคเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่องมาเป็นเวลานาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์พึงยึดถือปฏิบัติตามแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคม ดังนี้

1. ส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยจัดให้มีระบบงานที่มีการควบคุมภายในที่ดีเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีการตรวจสอบภายในและรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ มีการบริหารความเสี่ยง และเผยแพร่การกำกับดูแลกิจการที่ดีของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีและบนเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
2. ประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม โดยปฏิบัติต่อคู่ค้าและกิจการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอย่างเป็นธรรมโดยกำหนดเป็นหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกคู่ค้า หรือจัดซื้อจัดจ้าง และเคารพสิทธิในทรัพย์สินโดยมีการตรวจสอบอย่างเหมาะสมเพื่อให้แน่ใจว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินกิจการโดยได้รับอนุญาตอย่างถูกกฎหมายในการใช้ทรัพย์สินต่างๆ
3. ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ไม่ให้ความร่วมมือหรือสนับสนุนบุคคลใดๆ ที่ทำธุรกิจผิดกฎหมาย หรือเป็นภัยต่อสังคมและความมั่นคงของประเทศ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แสดงเจตนารมณ์ในการเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตและอยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อได้รับการรับรองเป็นสมาชิก
4. พึงระมัดระวังในการประกอบธุรกิจโดยไม่ละเมิดต่อสิทธิมนุษยชน
5. จัดให้มีเงื่อนไขการทำงานอย่างเป็นธรรม มีสภาพการทำงานที่เหมาะสมและปลอดภัย
6. มีความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค โดยปฏิบัติตามมาตรฐานการปฏิบัติงานในการติดต่อและให้บริการแก่ลูกค้า
7. ส่งเสริมการดำเนินงานใดๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและสังคมโดยรวมไม่กระทำการใดๆ ที่จะมีผลเสียหายต่อชื่อเสียงของประเทศ ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมส่วนรวมให้เกิดขึ้นในผู้จัดการกองทรัสต์และพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง ทั้งนี้ เพื่อควบคุมให้การดำเนินงานทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านบุคลากร กระบวนการดำเนินงาน และระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้องตามกฎระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ และเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ และช่วยลดความเสี่ยงหรือความเสียหายที่จะเกิดขึ้นทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอกองค์กร

วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดไว้มีดังนี้

การควบคุมภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำหนดและพัฒนาระบบการควบคุมภายในตามมาตรฐานสากลอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลทั้งด้านสภาพแวดล้อมภายใน การประเมินความเสี่ยงระบบสารสนเทศและการสื่อสาร และการติดตามประเมินผลอย่างต่อเนื่องโดยมีการจัดโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสมกับแผนธุรกิจ แบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบที่ชัดเจน มีการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ มีการกำหนดจรรยาบรรณเป็นลายลักษณ์อักษร มีระบบการกำกับดูแลที่ดี จัดทำระเบียบ แนวปฏิบัติ มีคู่มืออำนาจดำเนินการที่เหมาะสมกับธุรกิจ มีระบบคอมพิวเตอร์ที่

พัฒนาประสิทธิภาพและทันสมัย มีการประเมินการควบคุมภายในด้วยตนเองของหน่วยงานต่างๆ และปรับปรุงให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมของธุรกิจที่เปลี่ยนไปอย่างต่อเนื่อง

การรายงานทางการเงิน

1. มีการรายงานผลการดำเนินงานด้านการเงินต่อคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำ
2. คณะกรรมการตรวจสอบจะร่วมกับฝ่ายจัดการ ผู้สอบบัญชีและผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบกิจการภายในและเทคโนโลยีสารสนเทศ ทำการสอบทานงบการเงินระหว่างกาลหรือรายงานทางการเงินอื่นๆ ให้มีความถูกต้องและเพียงพอก่อนเผยแพร่ออกสู่สาธารณชน
3. คณะกรรมการบริษัทโดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเปิดเผยผลการสอบทานรายงานทางการเงิน การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ และการจัดการความเสี่ยงไว้ในรายงานประจำปี

การบริหารความเสี่ยง

1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน่วยงานกลางที่ดูแลในด้านการควบคุมภายใน 2 หน่วยงาน ได้แก่ ฝ่ายตรวจสอบกิจการภายในและเทคโนโลยีสารสนเทศ ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน ซึ่งขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้มีระบบสอบทานและถ่วงดุล (Check and Balance) ที่เหมาะสม
2. มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงควบคุม ดูแล และติดตามความเสี่ยงทุกด้านของบริษัทและกองทุนภายใต้การบริหารจัดการ กำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยง กำหนดเพดานความเสี่ยง (Risk Limit) อนุมัติเครื่องมือการบริหารความเสี่ยงของกองทุนและการปฏิบัติงาน รวมถึงกำหนดกรอบการประเมินความเสี่ยงของการออกกองทุนหรือธุรกรรมใหม่ พร้อมกำหนดแนวทางป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับธุรกรรมใหม่ๆ ซึ่งรวมถึงการประเมินและบริหารความเสี่ยงด้านการฟอกเงินและการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย โดยมีคณะทำงานเพื่อพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงด้านการฟอกเงินและการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย เป็นผู้นำเสนอเพื่อพิจารณาก่อนรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท
3. มีคณะกรรมการนโยบายการลงทุน (Investment Policy Committee) ทำหน้าที่พิจารณากำหนดนโยบายกลยุทธ์การลงทุนในภาพรวม และแนวทางหรือทิศทางในการลงทุนในตราสารประเภทต่างๆ ให้มีความเหมาะสมในการบริหารกองทุนต่าง ๆ
4. จัดทำขั้นตอนการทำงาน (Work Flow) และคู่มือปฏิบัติงาน (Work Manual) ซึ่งมีการปรับปรุงให้เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานต่างๆ เป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วนทุกขั้นตอน
5. ทบทวน ปรับปรุง และพัฒนาระบบงานต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพและสะดวกในการใช้งานมากขึ้นอยู่เสมอ
6. ฝึกอบรมพนักงานให้มีความรู้และทักษะในการปฏิบัติงานที่ได้รับมอบหมาย รวมทั้งจัดอบรมให้ความรู้เกี่ยวกับกฎหมาย ข้อกำหนด และจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องแก่พนักงาน เพื่อให้พนักงานมีความรู้ ความเข้าใจ และรับทราบกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและนำไปปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง
7. มีการวางมาตรการเพื่อรองรับความเสี่ยงด้านความต่อเนื่องทางธุรกิจอันเกิดจากการชะงักงันของธุรกิจที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ล่วงหน้า เช่น การสูญเสียทรัพยากรบุคคล ไม่ว่าจะเป็นผู้บริหารคนสำคัญ หรือพนักงานในคราวละจำนวนมาก ๆ พร้อม ๆ กัน เนื่องจากพนักงานยกทีมลาออก หรือเกิดอุบัติเหตุได้ดังนี้

- (1) มุ่งเน้นการสร้างบรรยากาศการทำงานที่ดี การให้ค่าตอบแทนที่จูงใจและสวัสดิการที่ดี การปลูกฝังคุณธรรม ความซื่อสัตย์ ความมีวินัย การสร้างจิตสำนึกและทัศนคติที่ดีต่อองค์กร ลูกค้าและเพื่อนร่วมงาน ส่งเสริมและพัฒนาการทำงานเป็นทีม การช่วยเหลือเกื้อกูลซึ่งกันและกันรวมทั้งการโยกย้ายสับเปลี่ยนพนักงานเพื่อให้เรียนรู้งานหลายๆ ด้านและพร้อมที่จะทำงานทดแทนกันได้
- (2) บริษัทได้วางกฎระเบียบในส่วนที่เกี่ยวกับการลาออกไว้ว่า หากพนักงานประสงค์จะลาออกจะต้องแจ้งให้บริษัททราบล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน หากพนักงานไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบที่บริษัทได้กำหนดไว้ บริษัทอาจพิจารณาไม่จ่ายเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพในส่วนที่บริษัทสมทบให้กับพนักงาน
- (3) ในกรณีที่บริษัทจัดกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งต้องมีการเดินทางไกล บริษัทจะกระจายพนักงานที่อยู่ในส่วนงานเดียวกันให้อยู่ในเที่ยวการเดินทางที่ต่างกันหรือพาหนะคนละคันเพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยง
- (4) ในกรณีที่เกิดปัญหาขึ้น บริษัทมีมาตรการแก้ปัญหา ดังนี้
 - 1) บริษัทจะโยกย้ายพนักงานที่มีประสบการณ์จากหน่วยงานอื่นมาทำงานที่จำเป็นและเร่งด่วนแทนพนักงานเดิมโดยทันที
 - 2) บริษัทจะรับพนักงานใหม่แทนพนักงานเดิมอย่างเร่งด่วน โดยการสรรหาจากใบสมัครเดิมที่บริษัทมีอยู่หรือผ่านบริษัทจัดหางาน หรือลงประกาศรับสมัคร
 - 3) งานใดที่บริษัทไม่จำเป็นต้องดำเนินการเอง เนื่องจากมิได้มีการกำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องว่าเป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ บริษัทก็จะพิจารณาจัดจ้างบุคคลภายนอกให้ดำเนินการแทน
8. มีการกำหนดกฎ ระเบียบ วินัย ข้อบังคับให้ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติ เพื่อให้การทำงาน เป็นไปอย่างถูกต้อง ไม่เกิดการทุจริตอันจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท โดยได้จัดทำเป็นคู่มือการปฏิบัติงาน (Compliance Manual) และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานให้กับผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบและถือปฏิบัติ
9. จัดให้มีฝ่ายบริหารความเสี่ยงทำหน้าที่ควบคุมดูแลเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงของบริษัทโดยเฉพาะ ซึ่งแบ่งหน้าที่ในการควบคุมภายในของบริษัทออกจากฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานและฝ่ายตรวจสอบกิจการภายในและเทคโนโลยีสารสนเทศ อย่างชัดเจน
10. มีมาตรการป้องกันและแก้ไขปัญหาของระบบคอมพิวเตอร์โดยบริษัทจัดการได้กำหนดนโยบายรักษาความปลอดภัยทางด้านสารสนเทศ ซึ่งได้ปรับปรุงใหม่ตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ประกาศกำหนด และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยนโยบายดังกล่าวแบ่งออกเป็น 5 หมวด ดังนี้
 - หมวด 1 การกำกับดูแลการบริหารจัดการเทคโนโลยีและสารสนเทศระดับองค์กร
 - หมวด 2 การกำหนดนโยบาย มาตรการ โครงสร้างการบริหารจัดการ
 - หมวด 3 การบริหารจัดการทรัพยากรสารสนเทศและการควบคุมการเข้าถึงข้อมูลและระบบสารสนเทศ
 - หมวด 4 การรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านการสื่อสารข้อมูลสารสนเทศผ่านระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์และการรักษาความมั่นคงปลอดภัยในการปฏิบัติงาน
 - หมวด 5 มาตรฐานการควบคุมอื่นๆ
11. จัดทำแผนป้องกันและระงับอุบัติภัยสำหรับทุกหน่วยงานของบริษัท

12. จัดทำแผนรองรับการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง (Business Continuity Plan) สำหรับบริษัทและทุกหน่วยงานในบริษัท

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คำนึงถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการดังกล่าวว่า เป็นเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น และถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก นอกจากนี้ การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมดังกล่าวได้กระทำโดยผู้ที่ไม่ส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น

การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ จะปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สข. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555
2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่จะเป็นกรณีตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ทำได้ ซึ่งรวมถึงกรณีดังต่อไปนี้
 - (1) กองทรัสต์ที่ขออนุญาตเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมซึ่งบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
 - (2) กองทรัสต์ที่ขออนุญาตหรือกองทรัสต์อื่น ตามแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ สข. 29/2555 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงอาจมีการจัดการกองทรัสต์อื่นที่มีทรัพย์สินหลักเป็นประเภทเดียวกันได้

12.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)*	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

* เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)”

รายการที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังต่อไปนี้ :-

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	จำนวนเงิน	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	471,344.01	ตามที่ระบุในสัญญาและหนังสือชี้ชวน
บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	174,061.70	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่านายหน้า	57,326.33	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	14,445.82	ตามราคาที่ตกลงกัน

12.2 รายการระหว่างกันกับทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ลักษณะความสัมพันธ์	ทรัสต์ของกองทรัสต์
ลักษณะรายการ	กำหนดค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ขั้นต่ำจะเท่ากับ 2,000,000 บาทต่อปี
มูลค่าของธุรกรรม	125,691.74 บาท
ความเห็นด้านราคา	โครงสร้างค่าธรรมเนียมของทรัสต์เป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งเทียบเคียงได้จากค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ

12.3 กลไกหรือมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.3.1 ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการดังนี้

(1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

- บุคคลที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- (3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- (4) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ (3) และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติการทำรายการของกองทรัสต์ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

12.3.2 ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

ในกรณีที่ จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ จะมีการดำเนินการดังนี้

- (1) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
 - (ข) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น

ในกรณีที่เป็นกรเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด โดยการเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (2) เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์
 - (ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
 - (ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน
 - (ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น
- (3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (2)(ค) ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

12.3.3 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทรัสต์ใช้บริการบุคคลอื่น (Soft/Hand Dollar)

เงื่อนไขและหลักเกณฑ์การรับผลประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทรัสต์จากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอื่นเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทรัสต์ (Soft/Hard Dollar) ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทรัสต์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ
- (2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์ใช้บริการบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว
ในการจัดสรรประโยชน์ตามที่กล่าวให้แก่กองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทรัสต์นั้นด้วย
- (3) ไม่ขัดกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือหลักเกณฑ์อื่น ๆ ตามประกาศที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและเพิ่มเติมในอนาคต

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่กองทรัสต์ใช้บริการบุคคลอื่น (Soft/Hard Dollar) เพื่อประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ เนื่องจากเป็นข้อห้ามตามกฎหมายและเป็นเรื่องที่ไม่พึงกระทำโดยวิชาชีพ เว้นแต่เป็นการรับประโยชน์ที่ผู้ให้บริการจัดให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือพนักงานของบริษัทตามเทศกาลที่เป็นประเพณีนิยมตามแนวทางปฏิบัติที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศภายในบริษัทซึ่งลูกค้าอาจขออุทธรณ์แนวทางนี้ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท

ในปี 2567 กองทรัสต์ไม่มีการรับ Soft/Hard Dollar

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบ รายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุด
2567**สินทรัพย์**

เงินลงทุนมูลค่ายุติธรรม	1,716,701,114.86
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	90,417,325.24
เงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกัน	6,449,043.89
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	15,965.55
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	3,890,448.71
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	8,892,017.55
เงินมัดจำจ่าย	6,509,553.89
สินทรัพย์อื่น	13,191,768.27

รวมสินทรัพย์

1,846,067,237.96

หนี้สิน

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4,988,001.93
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	3,319,340.79
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	64,110,625.40
เงินค้ำประกันสัญญาจ้าง	1,500,000.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	143,601,114.86
หนี้สินอื่น	274,593.07

รวมหนี้สิน

217,793,676.05

รวมสินทรัพย์สุทธิ

1,628,273,561.91

สินทรัพย์สุทธิ

ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	1,622,117,548.73
กำไรจากการดำเนินงาน	6,156,013.18

รวมสินทรัพย์สุทธิ

1,628,273,561.91

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย :

9.4667

จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)

172,000,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)

หน่วย : บาท

สำหรับปีสิ้นสุด
2567

รายได้จากการลงทุน

รายได้ค่าเช่า 7,792,663.78

รายได้ดอกเบี้ย 23,142.59

รายได้อื่น 15,114.68

รวมรายได้ 7,830,921.05

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 471,344.01

ค่าธรรมเนียมทรีสตี 125,691.74

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 22,896.97

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 120,000.00

ค่าบริการจัดการโครงการ 185,029.44

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา 5,160.17

ค่ารักษาความปลอดภัย 98,175.50

ค่านายหน้า 57,326.33

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น 101,134.09

ต้นทุนทางการเงิน 260,853.51

รวมค่าใช้จ่าย 1,447,611.76

กำไรจากการลงทุนสุทธิ 6,383,309.29

รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน

รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (227,296.11)

รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน (227,296.11)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 6,156,013.18

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)

หน่วย : บาท

สำหรับปีสิ้นสุด

2567

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด

กำไรจากการลงทุนสุทธิ 6,383,309.29

รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (227,296.11)

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 6,156,013.18

การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1,622,117,548.73

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด 1,628,273,561.91

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นงวด -

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายงวด 1,628,273,561.91

หน่วย : หน่วย

การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์

(มูลค่าหน่วยละ 9.4309 บาท)

หน่วยทรัสต์ ณ วันต้นงวด 172,000,000.00

หน่วยทรัสต์ ณ วันปลายงวด 172,000,000.00

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)

หน่วย : บาท

สำหรับปีสิ้นสุด
2567

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

6,156,013.18

รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิในสินทรัพย์สุทธิ

จากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน

รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน

227,296.11

การเพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกัน

(6,449,043.89)

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ

(15,965.55)

การลดลงในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ

1,213,873.41

การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า

13,470,592.55

การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำจ่าย

(6,449,043.89)

การลดลงในสินทรัพย์อื่น

10,540,478.75

การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

(97,880.79)

การลดลงในค่าเช่ารับล่วงหน้า

(768,864.66)

การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า

163,694.00

การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น

169,097.02

ต้นทุนทางการเงิน

260,853.51

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน

18,421,099.75

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

72,484,375.11

เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า

(488,149.62)

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน

71,996,225.49

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ

90,417,325.24

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี

-

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี

90,417,325.24

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ตามที่กองทรัสต์จัดตั้งโดยการก่อกำเนิดในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 และกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของการแปลงสภาพจากกองทุนเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2567 โดยระยะเวลาในการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์จึงเริ่มจากวันที่รับโอนทรัพย์สินและภาระจนถึงวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี 2567 นับรวมระยะเวลา 20 วัน จึงส่งผลให้กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 6.16 ล้านบาท โดยมีรายได้ 7.83 ล้านบาท ค่าใช้จ่าย 1.45 ล้านบาท และขาดทุนจากเงินลงทุนจำนวน 0.22 ล้านบาท

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตโดยหลักยังคงเป็นความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งความกังวลต่อสถานการณ์ความไม่แน่นอนต่าง ๆ ทั้งในด้านเศรษฐกิจ การเมือง และโรคระบาด ซึ่งความผันผวนดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อสถานะตลาดการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรม สถานะการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า หรืออาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าที่ไม่อาจเติบโตได้ตามที่คาดการณ์ไว้ ปัจจัยข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ปัจจัยรองอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบในอนาคตคือ สภาพตลาดที่อาจมีอุปทานของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเพิ่มขึ้นในอนาคตที่อาจทำให้มีการแข่งขันที่สูงขึ้น นโยบายการบริหารจัดการและนโยบายการปรับอัตราค่าเช่าที่ดินของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



Fund

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
LAND AND HOUSES FUND MANAGEMENT CO., LTD.

รายงานความเห็นทรัสต์

5 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งปฏิบัติหน้าที่โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น

ข้าพเจ้า เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ



(นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์) (นางสาวณิดา บุญเรือง)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

เอกสารแนบ: รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินเตอร์เรียล อินเวสเมนต์

รายงานและงบการเงิน
สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินคัสเตรียล อินเวสเมนต์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินคัสเตรียล อินเวสเมนต์ (กองทรัสต์) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบ รายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงิน 1,716.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 92.99 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราราคีลดและข้อสมมติหลักที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และทำความเข้าใจในกระบวนการออกแบบในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระและประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลที่เป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้ชำระบัญชีพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องและการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับ เรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือนางสาวสุลลิต อาดสว่าง



(นางสาวสุลลิต อาดสว่าง)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 7517

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	หมายเหตุ	บาท
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ตามมูลค่ายุติธรรม	6	1,716,701,114.86
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	90,417,325.24
เงินฝากธนาคารคิดภาระค้ำประกัน	8	6,449,043.89
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ		15,965.55
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	9	3,890,448.71
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	13	8,892,017.55
เงินมัดจำจ่าย	6	6,509,553.89
สินทรัพย์อื่น	13	13,191,768.27
รวมสินทรัพย์		<u>1,846,067,237.96</u>
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13	4,988,001.93
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		3,319,340.79
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		64,110,625.40
เงินค้ำประกันสัญญาจ้าง	13	1,500,000.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10	143,601,114.86
หนี้สินอื่น	13	274,593.07
รวมหนี้สิน		<u>217,793,676.05</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u><u>1,628,273,561.91</u></u>
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		1,622,117,548.73
กำไรจากการดำเนินงาน	11	6,156,013.18
สินทรัพย์สุทธิ		<u><u>1,628,273,561.91</u></u>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		9.4667
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		172,000,000
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้		

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	จำนวน	ราคาทุน บาท	มูลค่ายุติธรรม บาท	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				
ที่ดินและอาคาร โรงงาน				
โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี				
อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	16 โรง	854,081,339.16	969,500,000.00	56.48
โรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร				
อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	1 โรง	33,500,000.00	36,700,000.00	2.14
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงงาน				
โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง				
อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	18 โรง	355,000,000.00	494,811,030.67	28.82
โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมกิ่งแก้ว				
อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	17 โรง	290,000,000.00	215,690,084.19	12.56
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		1,532,581,339.16	1,716,701,114.86	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	หมายเหตุ	บาท
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	6	7,792,663.78
รายได้ดอกเบี้ย		23,142.59
รายได้อื่น		15,114.68
รวมรายได้		7,830,921.05
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12, 13	471,344.01
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12, 13	125,691.74
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	22,896.97
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		120,000.00
ค่าบริหารจัดการโครงการ	12, 13	185,029.44
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	13	5,160.17
ค่ารักษาความปลอดภัย		98,175.50
ค่านายหน้า	13	57,326.33
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	13	101,134.09
ต้นทุนทางการเงิน	10	260,853.51
รวมค่าใช้จ่าย		1,447,611.76
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		6,383,309.29
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(227,296.11)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(227,296.11)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		6,156,013.18

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	หมายเหตุ	บาท
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		6,383,309.29
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(227,296.11)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		6,156,013.18
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	1.2	1,622,117,548.73
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		1,628,273,561.91
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นงวด		-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายงวด		1,628,273,561.91
		หน่วย
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์		
(มูลค่าหน่วยละ 9.4309 บาท)		
หน่วยทรัสต์		172,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์
งบกระแสเงินสด
สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	6,156,013.18
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	227,296.11
การเพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกัน	(6,449,043.89)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	(15,965.55)
การลดลงในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	1,213,873.41
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	13,470,592.55
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำจ่าย	(6,449,043.89)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	10,540,478.75
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(97,880.79)
การลดลงในค่าเช่ารับล่วงหน้า	(768,864.66)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	163,694.00
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	169,097.02
ต้นทุนทางการเงิน	260,853.51
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	18,421,099.75
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	72,484,375.11
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(488,149.62)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	71,996,225.49
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	90,417,325.24
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	90,417,325.24

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์
- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (“กองทุน”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ กองทรัสต์มีหน่วยทรัสต์จดทะเบียนจำนวน 172 ล้านหน่วย หน่วยละ 9.4309 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1,622 ล้านบาท ซึ่งเป็นหน่วยทรัสต์ที่ใช้สำหรับสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุนของกองทุนในอัตรา 1 หน่วยทรัสต์ต่อ 1 หน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน (Swap-ratio)

ทั้งนี้ภายหลังการแปลงสภาพจากกองทุนเป็นกองทรัสต์ สัญญาต่างๆที่กองทุนเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลบังคับใช้อยู่ ณ ขณะนั้นจะถูกโอนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพจากกองทุนและเพื่อระดมเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้ และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 19 ธันวาคม 2567 เป็นต้นไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) (ผู้จัดการกองทรัสต์) เป็นผู้ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เป็นทรัสต์

1.2 การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์

การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (กองทุน) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินด์สเตรียล อินเวสเมนต์ (กองทรัสต์) ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว โดยในวันที่ 12 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุน ซึ่งรวมถึงเงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 72.48 ล้านบาท ทั้งนี้ ภายหลังการแปลงสภาพจากกองทุนเป็นกองทรัสต์ สัญญาต่างๆ ที่กองทุนเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้นจะถูกโอนคู่สัญญาจากกองทุนเป็นกองทรัสต์

รายการสินทรัพย์และภาระที่รับโอนจากกองทุน มีรายละเอียดดังนี้

	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
ตามมูลค่ายุติธรรม	1,716,928,410.97
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	72,484,375.11
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	5,104,322.12
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	22,362,610.10
เงินมัดจำจ่าย	60,510.00
สินทรัพย์อื่น	23,732,247.02
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(5,085,882.72)
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(4,088,205.45)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	(63,946,931.40)
เงินค้ำประกันสัญญาจ้าง	(1,500,000.00)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(143,828,410.97)
หนี้สินอื่น	(105,496.05)
สินทรัพย์สุทธิที่รับโอนจากกองทุน	<u>1,622,117,548.73</u>

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละสองครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีควมจำเป็นและสมควร
- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไป

3. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีไม่ได้กำหนดไว้ให้กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ”

รายได้ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนเริ่มแรกโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ จนกว่าจะมีการสอบทานการประเมินหรือการประเมินค่าทรัพย์สินครั้งต่อไป โดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินทุก 2 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อและเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

4.3 เครื่องมือทางการเงิน

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กองทรัสต์ต้องรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินนั้น ให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันทีเมื่อเกิดขึ้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน และการวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีคอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการ

สินทรัพย์ทางการเงินจะตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ นั้นสิ้นสุดลง หรือเมื่อกองทรัสต์โอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสด ความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบ ทั้งหมด หรือการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

หนี้สินทางการเงินจะตัดรายการเมื่อได้มีการปฏิบัติตาม มีการยกเลิกหรือการสิ้นสุดลงของ ภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว

4.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้ เสียของกองทรัสต์ หรือถูกกองทรัสต์ควบคุม ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้ การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออก เสี่ยงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ บริษัทจัดการ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทรัสต์ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการ ดำเนินงานของกองทรัสต์

4.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.6 สัญญาเช่า ในฐานะผู้เช่า สินทรัพย์สิทธิการใช้

กองทรัสต์รับรู้สัญญาเช่าเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึบส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ ทั้งนี้กองทรัสต์ใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์รับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนโยบายของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นโดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.7 ประเมินการหนี้สิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.9 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน

กองทรัสต์คำนวณสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน โดยการหารมูลค่าสินทรัพย์สุทธิด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุดงวด

4.10 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

กองทรัสต์ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

- ระดับที่ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ระดับที่ 2 ใช้ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้ โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น
- ระดับที่ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

4.11 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงานการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการปล่อยให้เช่า อัตราการว่างของโรงงานและอัตราคิดลด

5. ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญเกี่ยวกับเงินฝากธนาคาร ซึ่งสินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ โอกาสที่ราคาราคาตราสารหนี้ที่อาจจะเพิ่มขึ้นหรือลดลง เมื่ออัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดมีการเปลี่ยนแปลงโดยทั่วไป หากอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดเพิ่มสูงขึ้น ราคาราคาตราสารหนี้จะลดลง หากอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดลดลง ราคาราคาตราสารหนี้ก็จะมีราคาเพิ่มสูงขึ้น และตราสารหนี้ที่มีอายุยาว ราคาของตราสารหนี้ก็จะมีค่าอ่อนไหวต่อการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยมากขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	บาท			
	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้น	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
	ลงตามราคาตลาด			
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	90,417,325.24	-	-	90,417,325.24
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	-	-	3,890,448.71	3,890,448.71
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	4,988,001.93	4,988,001.93
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	143,601,114.86	-	143,601,114.86

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีรายได้จากการให้เช่าคลังสินค้า ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมืองและสถานการณ์ตลาดทุนและตลาดเงิน

การบริหารความเสี่ยง

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทการลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างงวดมีดังนี้

	บาท
รับโอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพ (หมายเหตุ 1.2)	1,716,928,410.97
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในระหว่างงวด	
- จากการกระทบยอดทางบัญชี	(227,296.11)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมปลายงวด	1,716,701,114.86
มูลค่าอ้างอิงตามเล่มประเมิน	1,573,100,000.00
บวก หนี้สินตามสัญญาเช่า (หมายเหตุ 10)	143,601,114.86
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	1,716,701,114.86

กองทรัสต์รับโอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จากกองทุนมูลค่า 1,716.93 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้ถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ ได้แก่ อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน อัตราค่าเช่าและอัตราการขึ้นค่าเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ทบทวนผลการประเมินมูลค่าดังกล่าว สำหรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันสิ้นงวด

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	อัตราที่ใช้	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	75 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	7	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท/ตรม.)	180 - 230	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นเงินลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน และสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงงาน สรุปได้ดังนี้

การลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 17 โรง ซึ่งได้มีการซื้อและโอนกรรมสิทธิ์แล้ว โดยราคาที่ซื้อใกล้เคียงกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ และเป็นไปตามประกาศของ ก.ล.ต. ประกอบด้วย

รายละเอียด	ที่ตั้ง	ซื้อจาก	บาท
- ที่ดิน อาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 16 โรง	นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี ตำบลท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	854,081,339.16
- ที่ดิน อาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 โรง	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอกลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	33,500,000.00
รวม			887,581,339.16

การลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 35 โรง ซึ่งได้มีการจ่ายและโอนสิทธิ์แล้ว โดยราคาที่จ่ายใกล้เคียงกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ และเป็นไปตามประกาศของ ก.ล.ต. โดยกองทรัสต์ได้มีการทำสัญญาเช่าระยะยาว ประกอบด้วย

รายละเอียด	ที่ตั้ง	เช่าจาก/ซื้อจาก	ระยะเวลาเช่า	บาท
- ที่ดิน	นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย	18/12/55 ถึง 17/12/85	355,000,000.00
- อาคารโรงงาน สิ่งปลูกสร้างและอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 18 โรง	นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)		
- ที่ดิน	โครงการกิ่งแก้ว ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	นายเฉลิมพล สวบน้ำ นางพรเพ็ญ สวบน้ำ นายชัชวาล สวบน้ำ นายชัยวัฒน์ สวบน้ำ นายพูนศักดิ์ สวบน้ำ	8/8/56 ถึง 19/2/79	290,000,000.00
- อาคารโรงงาน สิ่งปลูกสร้างและอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 17 โรง	โครงการกิ่งแก้ว ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)		645,000,000.00
รวม				

สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง

วันที่ 11 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดินเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินจากกองทุน เพื่อประกอบกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับกิจการในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2567 ซึ่งสัญญาเช่าที่ดินที่รับโอนประกอบด้วย

สัญญาเช่าที่ดินที่กองทุนเข้าทำกับกรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2555 จำนวนเนื้อที่ประมาณ 28 ไร่ 66.09 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 23 มิถุนายน 2576 ต่อมาเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2556 กองทรัสต์ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดินแก้ไขระยะเวลาการเช่าเป็นสิ้นสุดสัญญาวันที่ 17 ธันวาคม 2585 โดยจ่ายค่าเช่าในอัตราปีละ 219,615 บาทต่อไร่ และปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าเดิมทุกๆ 5 ปี และสัญญาเช่าช่วงบนพื้นที่ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของการทำเรือแห่งประเทศไทย จำนวนเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 80 ตารางวา สิ้นสุดสัญญาวันที่ 17 ธันวาคม 2585 โดยมีอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงดังนี้

ปี	บาท/ไร่
2561	241,576.50
2562	281,182.38
2563	320,788.25
2564	360,394.13
2565	400,000.00

ตั้งแต่ปี 2566 ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าเดิมทุกๆ 3 ปี

และต่อมาเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2564 นิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) มีมาตรการให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังที่ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินตามประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ 5/2560 เรื่อง กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2560 และผู้ประกอบการกิจการที่ทำสัญญาเช่าที่ดินหรือต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับ กนอ. ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงดังนี้

ปี	บาท/ไร่
2564	320,789.00
2565	327,205.00
2566	333,749.00
2567	340,424.00
2568	347,232.00

กองทรัสต์ได้วางหลักประกันเพื่อประกันการปฏิบัติตามสัญญาเป็นจำนวนเงิน 12.90 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น

1. เงินสด เป็นจำนวนเงิน 6.45 ล้านบาท
2. หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร เป็นจำนวนเงิน 6.45 ล้านบาท

และวันที่ 12 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนระหว่างกองทรัสต์ กองทุน และบริษัท เจซีเค ยูทิลิตี้ส์ จำกัด โดยกองทรัสต์รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการกึ่งแก้ว จำนวนเนื้อที่ประมาณ 25 ไร่ 1 งาน 96 ตารางวา มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2579 และได้รับค้ำประกันที่จะได้ต่อสัญญาไปอีก 30 ปี โดยจ่ายค่าเช่าในอัตราดังต่อไปนี้

ระยะเวลา	บาท/เดือน
20/2/49 - 19/2/54	125,000.00
20/2/54 - 19/2/59	131,250.00
20/2/59 - 19/2/64	137,812.00
20/2/64 - 19/2/69	144,701.00
20/2/69 - 19/2/74	151,938.00
20/2/74 - 19/2/79	159,534.00

การเวนคืนที่ดิน

อาคารและสิ่งปลูกสร้างในอาคารพาณิชย์กรรม-สำนักงาน ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนกึ่งแก้วข้างต้น กรมทางหลวงชนบทได้ประกาศเวนคืนที่ดิน เพราะมีความจำเป็นต้องขยายทางหลวงชนบทสายเชื่อมระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3256 กับซอยกาญจนาภิเษก 39 ในท้องที่ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ในช่วงปลายปี 2557 กรมทางหลวงชนบทได้มีหนังสือแจ้งขอความร่วมมือให้เจ้าหน้าที่เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน และรับทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์บริเวณโครงการเวนคืน และเรียนเชิญให้เข้าร่วมประชุมรับฟังการชี้แจงรายละเอียดและรับฟังความ ต่อมาในเดือนตุลาคม 2566 กองทุนได้รับจดหมายเพื่อขอความอนุเคราะห์ครอบครองพื้นที่บริเวณโครงการและกำหนดเข้าครอบครองภายใน 90 วัน เพื่อดำเนินการก่อสร้างถนนตามโครงการเวนคืนที่ดิน ซึ่งกองทุนได้ส่งจดหมายตอบกลับเพื่อยืนยันไม่อนุญาตให้ครอบครองพื้นที่ โดยแจ้งให้กรมทางหลวงชะลอการเข้าพื้นที่จนกว่าศาลปกครองสูงสุดจะมีคำพิพากษาและคดีถึงที่สุด

และในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 กรมทางหลวงชนบทได้เข้าพบกองทุนเพื่อหาแนวทางร่วมกัน โดยฝ่ายก่อสร้างโครงการก่อสร้างถนนสาย ข1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกฎหมายผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายกฎหมายของกองทุนและเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้เข้าร่วมประชุมและสำรวจพื้นที่กับกรมทางหลวง โดยกรมทางหลวงแจ้งว่าหากกองทุนยังไม่ยินยอมให้เข้าพื้นที่ กรมทางหลวงก็สามารถอาศัยอำนาจตาม พรบ.เวนคืนที่ดินเข้าครอบครองพื้นที่ได้อยู่ดี กองทุนจึงได้เสนอแนวทางร่วมกันเพื่อบรรเทาผลกระทบต่อแนวเขตการเวนคืน เพื่อเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทุน อาทิ การให้แนวเขตเวนคืนไม่กระทบตัวอาคารของกองทุน เป็นต้น

กรมทางหลวงได้นำเงินค่าชดเชยการเวนคืนฝากในนามของกองทุนไว้แล้ว แต่กองทุนยังไม่ได้เข้าทำสัญญาเพื่อรับเงินค่าชดเชยดังกล่าว

ต่อมาช่วงก่อนการแปลงสภาพกองทุนเป็นกองทรัสต์ กองทุนไม่ประสงค์จะดำเนินคดีในศาลปกครองสูงสุดอีกต่อไป และยื่นถอนอุทธรณ์เนื่องจากการเข้าดำเนินการขยายทางหลวงชนบทสายบริเวณที่ดินโครงการกึ่งแก้วตามข้อตกลงตามแนวทางร่วมกันเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2568 ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งอนุญาตให้กองทุนถอนอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นและให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ

การดำเนินการภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนเป็นกองทรัสต์ ปัจจุบันเจ้าของที่ดินที่กองทรัสต์เช่าอยู่ระหว่างยื่นเรื่องขออนุญาตให้เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินบางพลีเข้ามาสำรวจแนวเขตรังวัด และปักหมุดตามเขตที่ดินใหม่ หากเจ้าของที่ดินได้รับนัดหมายแล้ว จะแจ้งให้กองทรัสต์เข้าสำรวจและรับทราบการชี้แนวเขตร่วมกัน หลังจากได้รับเอกสารระวางและแนวเขตตัวเลขขนาดพื้นที่ที่ดิน กองทรัสต์และเจ้าของที่ดินจะจัดทำสัญญาซื้อขายกับกรมทางหลวง และดำเนินการรับเงินค่าชดเชยต่อไป อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิเรียกร้องเงินค่าชดเชยเพิ่มเติม ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพพื้นที่รอบโครงการกึ่งแก้วไม่เพียงพอ

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

	จำนวนเงิน บาท	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
<u>เงินฝากออมทรัพย์</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	90,417,325.24	0.400
รวม	<u>90,417,325.24</u>	

8. เงินฝากสถาบันการเงินติดภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากธนาคารจำนวนเงิน 6.45 ล้านบาท ของกองทรัสต์ได้ใช้เป็นหลักประกันในการเข้าทำหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร เพื่อประกันการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง (หมายเหตุ 6)

9. ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ ดังนี้

	บาท
ลูกหนี้ค้างชำระ	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,656,161.70
ค้างชำระ	
ไม่เกิน 3 เดือน	2,218,465.71
3 - 6 เดือน	4,054.83
มากกว่า 12 เดือน	<u>11,766.47</u>
รวม	<u>3,890,448.71</u>

10. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

	บาท
รับโอนหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการแปลงสภาพ (หมายเหตุ 1.2)	143,828,410.97
รับรู้ดอกเบี้ยในระหว่างงวด	260,853.51
จ่ายชำระในระหว่างงวด	(488,149.62)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	143,601,114.86

11. กำไรจากการดำเนินงาน

รายการเปลี่ยนแปลงของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

	บาท
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	6,383,309.29
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(227,296.11)
กำไรจากการดำเนินงาน	6,156,013.18

12. ค่าใช้จ่าย

12.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยคำนวณและชำระเป็นรายเดือนโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์เป็นฐานในการคำนวณ (อัตราดังกล่าว ยัง ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

12.2 ค่าธรรมเนียมทรีสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ค่าธรรมเนียมทรีสตีคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยคำนวณและชำระเป็นรายเดือนโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เป็นฐานในการคำนวณ ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมทรีสตีต้องไม่ต่ำกว่า 2,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าว ยัง ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

12.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายปี ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

12.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริงแต่ไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

13. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการ และกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและหรือกรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการ และกองทรัสต์

ความสัมพันธ์ที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	เป็นทรัสต์
บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนร้อยละ 5.29

ในระหว่างงวด กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับกิจการเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บาท	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	471,344.01	ตามที่ระบุในสัญญา และหนังสือชี้ชวน (หมายเหตุ 12)
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	125,691.74	ตามที่ระบุในสัญญา และหนังสือชี้ชวน (หมายเหตุ 12)
บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	174,061.70	ตามราคาที่ตกลงร่วมกัน
ค่านายหน้า	57,326.33	ตามราคาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	14,445.82	ตามราคาที่ตกลงร่วมกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

	บาท
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	694,447.36
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	15,651.64
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	129,535.68
บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	
ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า	1,232,977.76
สินทรัพย์อื่น	652,698.08
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	814,970.32
เงินค้ำประกันสัญญาจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์	1,500,000.00
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็มเอฟซี อินด์ัสเตรียล อินเวสเมนต์	
สินทรัพย์อื่น	12,893,288.37

14. ภาระผูกพันจากสัญญาให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวนเงินขั้นต่ำที่กองทรัสต์จะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่า
ค่านางานที่ยกเลิกไม่ได้ มีดังนี้

	บาท
ภายในหนึ่งปี	109,838,777.30
เกินกว่าหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	81,721,159.84
รวม	191,559,937.14

15. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือ
ค้ำประกันเป็นจำนวนเงิน 6.45 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นหลักประกันในการทำสัญญาเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม
แหลมฉบัง (หมายเหตุ 6)

16. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางธุรกิจเดียวคือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าและ
ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและ
สินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่
กล่าวไว้

17. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
แยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	บาท			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์	-	-	1,716,701,114.86	1,716,701,114.86

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 3 กำหนด
โดยพิจารณาจากรายได้ (Income approach) และประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยผู้ประเมินราคาอิสระ

18. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568