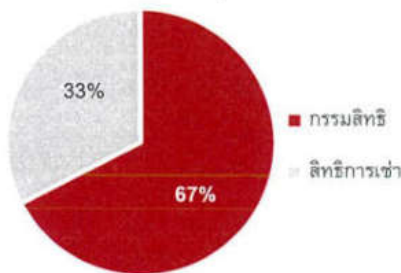


ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ ("กองทรัสต์ MII")				
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	MFC Industrial Investment Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust				
ชื่อย่อหลักทรัสต์	MI	ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)		
วันจัดตั้งกองทรัสต์	7 พฤศจิกายน 2567	ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด		
Market Cap (บาท)	763,680,000	ผู้สอบบัญชี	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด		
PAR/ หน่วย (บาท)	9.4309	ราคาปิด ณ วันทำการ สุดท้ายของปี (บาท/ หน่วย)	4.44	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	172,000,000
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	1,674,780,432.02	NAV/ หน่วย (บาท)	9.7371	ทุนจดทะเบียน (บาท)	1,622,117,548.73
วันที่ได้รับอนุมัติให้ จัดตั้งและจัดการ กองทรัสต์	7 พฤศจิกายน 2567	ราคาปิด/ NAV	0.46	อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วง น้ำหนักของทรัพย์สินหลักประเภท สิทธิการเช่า (WALE) ¹ (ปี)	13.98

สัดส่วนการลงทุน²



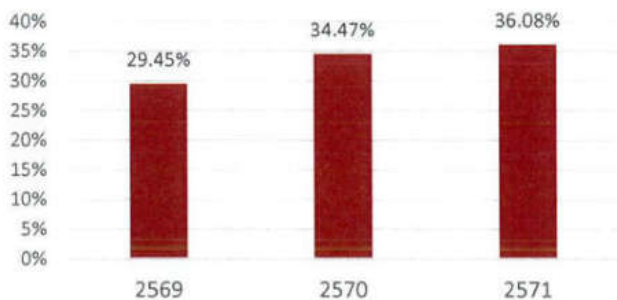
หมายเหตุ ¹ คิดเฉพาะพื้นที่ของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า ไม่รวมประเภทกรรมสิทธิ์ ณ 31 ธ.ค. 68

โครงสร้างเงินลงทุนของกองทรัสต์

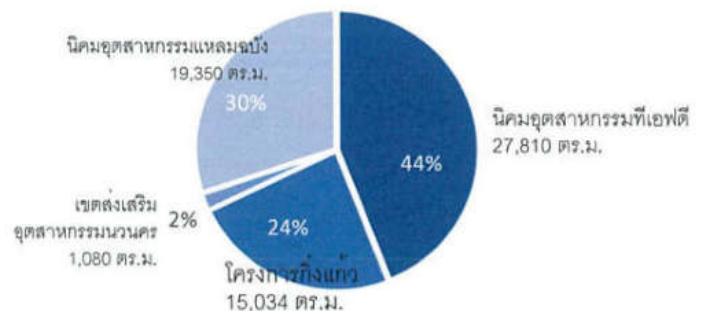
สินทรัพย์รวม	1,886,768,355.32	กำไรสะสม	52,662,883.29
หนี้สินรวม	211,987,923.30	สัดส่วนการกู้ยืม	-
ส่วนทุน	1,622,117,548.73	Credit Rating	-

หมายเหตุ: ² ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันอ้างอิงมูลค่าจากมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าของบริษัท บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด ฉบับลงวันที่ 25 กันยายน 2568 กำหนดมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568

สัดส่วนอายุสัญญาคงเหลือ



ทรัพย์สินของกองทรัสต์



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	กรรมสิทธิ์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	1,041.30	บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	37.20	
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	สิทธิการเช่า	332.00	
โครงการกิ่งแก้ว	สิทธิการเช่า	188.30	

Link สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน <https://did-admin.mfcfund.com/Uploads/Website/Property/Others/MI/2025/1015683f96cb.pdf>

Handwritten signature

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
จ่ายประโยชน์ตอบแทน อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

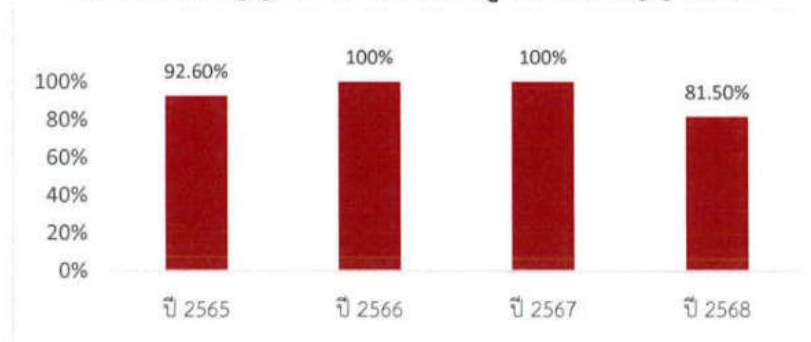
บาท/ หน่วย	2567 ¹	2568 ²	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล	-	0.6673	0.6673
เงินลงทุน	-	-	กองทรัสต์ยังไม่มีกร จ่ายเงินลงทุน

หมายเหตุ ¹ ปี 2567 สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 7 พฤศจิกายน 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

² เงินปันผลสำหรับรอบผลการดำเนินงานปี 2567 จำนวน 0.0282 บาท/หน่วย ได้ถูกจ่ายในรอบไตรมาส 1 ปี 2568 ในขณะที่เงินปันผลสำหรับรอบผลการดำเนินงานงวด 12 เดือน ปี 2568 มีจำนวน 0.6391 บาท/หน่วย

ในปี 2569 กองทรัสต์จะกันเงินสำรองไว้เพื่อการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ (CAPEX) จำนวนไม่เกิน 3.0 ล้านบาท

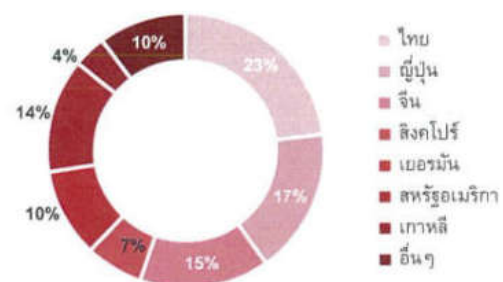
อัตราการต่อสัญญาเช่า ตามพื้นที่ของผู้เช่าทั้งหมดสัญญาแต่ละปี



สัดส่วนผู้เช่าตามกลุ่มธุรกิจ



สัดส่วนผู้เช่าตามสัญชาติ



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ 30 ธันวาคม 2568)

ที่	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	11,486,391	6.68
2	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	9,110,600	5.30
3	นายทวี ปิยะพัฒนา	7,296,525	4.24
4	นายชวรัตน์ ชาญวีรกูล	5,671,336	3.30
5	นายธวัชชัย รัตนะพิสิฐ	4,767,299	2.77

ข้อจำกัดการถือหน่วยของต่างชาติ (ร้อยละ) : 49.00

สัดส่วนการถือของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์สินต่างชาติต่างดาว ณ 30 ธันวาคม 2568 (ร้อยละ) : 1.00

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี	
	ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2568 ถึง 31 ธ.ค. 2568	ตั้งแต่ 7 พ.ย. 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธ.ค. 2567
รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	141.35	7.79
รายได้อื่น (ล้านบาท)	3.93	0.04
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	114.80	6.38
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	135.48	6.16
กำไรต่อหน่วย (บาท)	0.7877	0.0358
เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.6673 ¹	-
เงินลงทุนต่อหน่วย	-	-
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	23.99	18.42
เงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(98.61)	72.00
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	(74.62)	90.42
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7371	9.4667
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	0.4560	0.6708
มูลค่าตามราคาตลาด (ล้านบาท)	763.68	1,092.20
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท)	4.44	6.35
*คำนวณโดยใช้ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละปี		

หมายเหตุ¹ เงินปันผลสำหรับรอบผลการดำเนินงานปี 2567 จำนวน 0.0282 บาท/หน่วย ได้ถูกจ่ายในรอบไตรมาส 1 ปี 2568 ในขณะที่เงินปันผลสำหรับรอบผลการดำเนินงานงวด 12 เดือน ปี 2568 มีจำนวน 0.6391 บาท/หน่วย

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	8.80	7.67
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	2.35	2.05
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.58	0.51
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มี	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มี	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	4.03	3.51
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ไม่มี	ไม่มี
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.40	0.35
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	9.72	8.47
ต้นทุนทางการเงิน	4.61	4.02

การวิเคราะห์และคำอธิบายถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ MII มีสินทรัพย์รวม 1,886.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 40.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.20 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวน 96.97 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ MII มีหนี้สินรวมจำนวน 211.98 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 5.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.67 มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 5.02 ล้านบาทและจากส่วนของค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 1.21 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ MII มีทรัพย์สินสุทธิจำนวน 1,674.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 46.50 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.86 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจำนวน 46.50 ล้านบาท และมีทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.7371 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2567 ที่มีทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.4667 บาทต่อหน่วย

ผลการดำเนินงาน

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ MII มีรายได้รวม 145.28 ล้านบาท โดยมีรายได้หลัก คือ รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 141.35 ล้านบาท หรือร้อยละ 97.29 ของรายได้รวม และมีรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 1.50 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.03 โดยกองทรัสต์ MII มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับงวด 12 เดือน จำนวน 30.49 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายหลัก คือ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินจำนวน รวม 9.72 ล้านบาท รองลงมา คือ ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 8.80 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4.02 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ MII มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 114.79 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 135.48 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 และอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือเลืกกองทรัสต์
12. ความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน
13. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
14. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน
15. การปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อม, สังคม และ ธรรมชาติ (ESG) อาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์
16. ความเสี่ยงกรณีลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน
17. ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นต่อการเช่าช่วงที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของการทำเรือแห่งประเทศไทย ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทำเรือแห่งประเทศไทย (สัญญาเช่าหลัก) ถูกยกเลิก
18. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
19. ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า
20. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
21. ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์
22. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
23. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
24. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนโดยผู้เช่าพื้นที่
25. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม
26. ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน
27. ทรัพย์สินที่ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน หรือในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มมากขึ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)* 195 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 4 ชั้นที่ 16-17 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0-2649-2000 โทรสาร 0-2649-2100 www.mfcfund.com *ย้ายที่ตั้งสำนักงาน ตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2568 เป็นต้นไป
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 02 286 3484 www.lhfund.co.th

ส่วนที่ 2 การดำเนินการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียลอินเวสเมนต์
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	: 1,622,117,548.73 บาท
ประเภทโครงการ	: กองทรัสต์
ลักษณะโครงการ	: ระบุเฉพาะเจาะจง
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

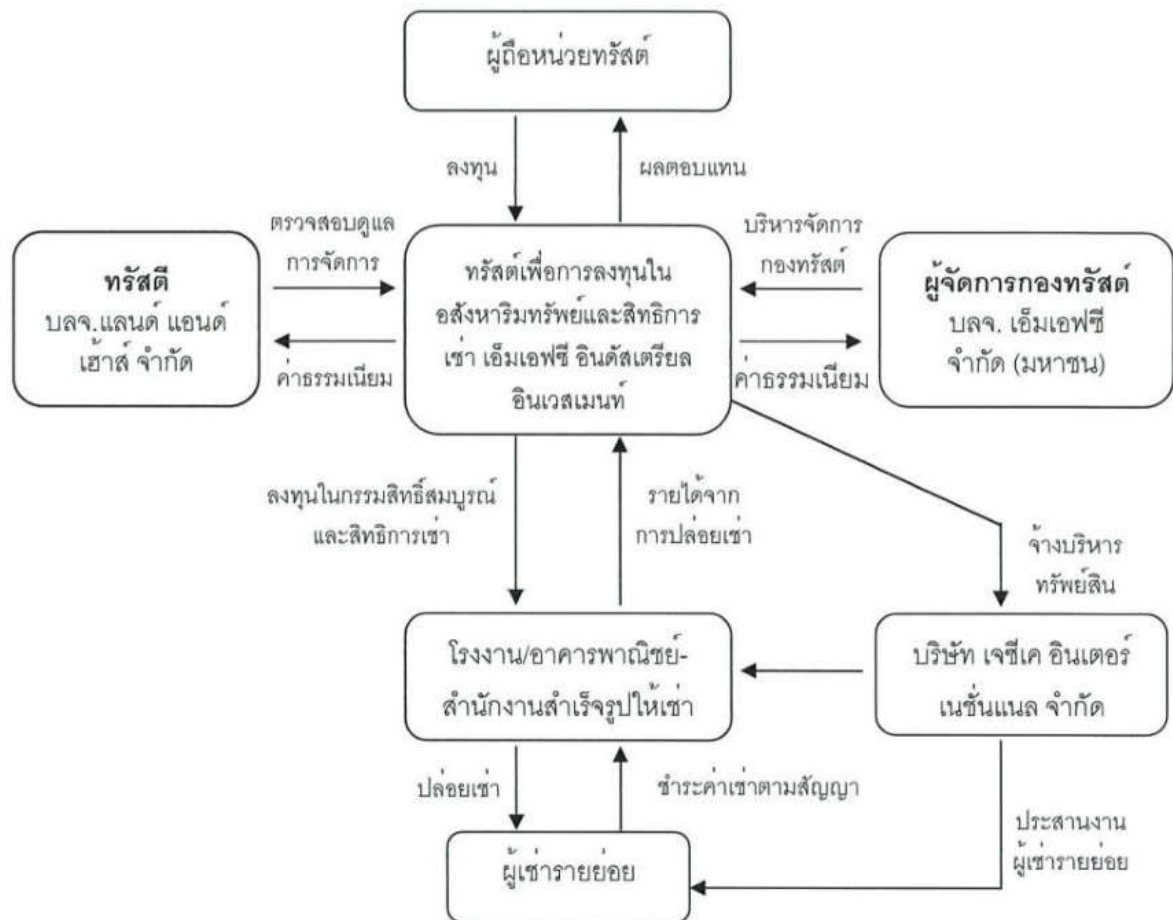
2.1 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารโรงงาน-สำนักงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม หรืออาคารพาณิชย์-สำนักงานให้เช่า เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่า 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

เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2568 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2568 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 90,000,000 หน่วย เพื่อนำเงินที่ได้ไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงานจำนวน 3 หลัง ในโครงการกรีน พาร์ค 1 จังหวัดฉะเชิงเทรา ทั้งนี้ ภายหลังได้รับติดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นแบบคำขออนุญาตและแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2568 เพื่อดำเนินการเพิ่มทุนดังกล่าวต่อไป

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 โดย

มีทรัพย์สินมีหน้าที่ในการติดตาม ดูแลและตรวจสอบประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งการบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 4 และผู้ลงทุนจะสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ในวันและเวลาที่เปิดทำการ

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 ทรัพย์สินของกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ ณ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	1,737,377,450.11	103.74
เงินลงทุนในหลักทรัสต์	96,971,623.32	5.79
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	15,796,988.18	0.94
เงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกัน	6,449,043.89	0.39
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	5,192,585.02	0.31
ดอกเบี้ยค้างรับ	3,786.76	0.01
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	13,167,612.41	0.79
เงินมัดจำจ่าย	6,509,553.89	0.39
สินทรัพย์อื่น	5,299,711.74	0.32
รวมสินทรัพย์	1,886,768,355.32	112.66
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,775,694.89	0.23
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	63,993,722.80	3.82
เงินค้ำประกันสัญญาจ้าง	1,500,000.00	0.09
หนี้สินตามสัญญาเช่า	138,577,450.11	8.27
หนี้สินอื่น	4,141,055.50	0.25
รวมหนี้สิน	211,987,923.30	12.66
รวมมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์	1,674,780,432.02	100.00
จำนวนหน่วยทรัสต์	172,000,000	หน่วย
มูลค่าต่อหน่วยทรัสต์	9.7371	บาท

ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

1.1. โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี จำนวน 16 หลัง 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 17 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 17 ธันวาคม 2585) และในส่วนของสัญญาเช่าช่วงในที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของการท่าเรือแห่งประเทศไทยสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 นั้น กองทรัสต์ได้ขอต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว ซึ่งสัญญาเช่าช่วงมีอายุคงเหลือประมาณ 17 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 กองทรัสต์ยังได้รับค้ำประกันว่าจะได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก 30 ปี



รายละเอียดของสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า 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	อาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อายุอาคาร ¹ (ปี)
1.	A9	18594	1702	1708	2-0-71.3	1,620	16
2.	G023	18589	335	1703	2-0-84.2	1,620	16
3.	G025	18591	337	1705	2-0-38.1	1,620	16
4.	G026	18592	338	1706	2-0-38.1	1,620	16
5.	G027	18593	722	1707	2-0-19.4	1,620	16
6.	G040	18599	751	1713	3-0-60.3	2,940	11
7.	F1	18579	325	1693	1-1-48.1	1,050	16
8.	F2	18578	746	1692	1-1-54.0	1,050	16
9.	F3	18577	745	1691	1-1-57.8	1,050	16
10.	F005	18573	296	1687	2-0-19.1	1,620	16
11.	F008	18572	295	1686	2-0-83.6	1,800	11
12.	F009	18571	290	1685	2-0-72.1	1,620	16

ที่	อาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อายุอาคาร ¹ (ปี)
13.	F010	18570	117	1684	2-2-26.3	2,310	16
14.	F012	35104	1747	2026	2-2-25.9	2,160	11
15.	F019	35103	1746	2025	2-0-84.6	1,800	11
16.	F020	35102	1745	2024	2-2-48.7	2,310	11

¹อ้างอิงอายุอาคารตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 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 ที่เอสดี ถนนสิริโสธร (ฉะเชิงเทรา-บางปะกง (ทล.314)) ตำบลท่าสะพาน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา จัดทำโดย บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสต์) จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568

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

ที่	อาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อายุอาคาร ¹ (ปี)
1.	3074/3	76004	28	48105	2-2-2.40	1,080	20

¹อ้างอิงอายุอาคารตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดินเนื้อที่ 2-2-02.4 ไร่ และอาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน ตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร เลขที่ 60/111 ติดทางเกาะจ่ายอม ถนนนวนคร 19 แยกจากถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอกลองหลวง จังหวัดปทุมธานี จัดทำโดย บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสต์) จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568

หมายเหตุ : ก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครดังกล่าวได้ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมเรื่องถนน ทางเดิน ขานถนน 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 หรือขานถนนแต่อย่างใด ทั้งนี้ ปัจจุบันกองทรัสต์ยังสามารถดำเนินการจัดการรายได้โดยการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครได้ตามปกติโดยไม่มีการรบกวนจากนวนคร

- (3) โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง: สิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน 13 โฉนด และสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจำนวน 10 โฉนด และกรรมสิทธิในสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ซึ่งรวมถึงอาคารโรงงาน-สำนักงาน 1 ชั้น มีชั้นลอย จำนวน 18 หลัง บ้านเลขที่ 213 - 213/17 ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง หมู่ที่ 3 ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และสิ่งหามทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เช่น อุปกรณ์ไฟฟ้าและแสงสว่าง อุปกรณ์สุขภัณฑ์และสุขาภิบาล ระบบหมุนเวียนอากาศ และส่วนควบของทรัพย์สินดังกล่าว (โดยกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและการะจากการแปลงสภาพจากกองทุนมาเป็นกองทรัสต์ 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 17 ปี (นับจาก วันที่ 31 ธันวาคม 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 17 ปี (นับจากวันที่ 31 ธันวาคม 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	19
2.	5E-1/3	213/2	25585, 25586 และ 25587	1,050	19
3.	5E-1/2	213	1132 และ 25587	1,500	19
4.	5E-1/4	213/3	1132, 25586 และ 25587	1,500	19
5.	5E-2/1	213/5	28853, 25584 และ 25585	1,050	19
6.	5E-2/3	213/6	25581, 25582, 25583 และ 25584	1,050	19
7.	5E-2/2	213/4	25584, 25585, และ 25586	1,500	19
8.	5E-2/4	213/7	25582, 25583, 25584 และ 25585	1,500	19
9.	5E-3/1	213/9	25580, 25581, และ 25582	1,050	19
10.	5E-3/2	213/8	17644, 25580, 25581, 25582 และ 25583	1,500	19
11.	5E-3/3	213/10	1134, 25579 และ 25580	1,050	19
12.	5E-3/4	213/11	17644, 25579, 25580 และ 25581	1,500	19
13.	5E-4/1	213/17	1134	675	19
14.	5E-4/2	213/16	1134	675	19
15.	5E-4/3	213/15	1134	675	19
16.	5E-4/4	213/14	1134	675	19
17.	5E-4/5	213/13	1134, 21399 และ 25579	675	19
18.	5E-4/6	213/12	21399 และ 25579	675	19

¹อ้างอิงข้อมูลตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้าและสำนักงานจำนวน 18 หลัง ตั้งอยู่เลขที่ 213, 213/1 - 213/17 ถนน L21 ภายในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ถนนสุขุมวิท ตำบลทุ่งสุลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จัดทำโดย บริษัท ซาลแมนน์ (พาร์ตเนอร์) จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568

- (4) อาคารพาณิชย์-สำนักงานสำเร็จรูปให้เช่าในโครงการถนนกิ่งแก้ว: สิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 18 โฉนด และ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ซึ่งรวมถึงอาคารพาณิชย์-สำนักงาน 1 ชั้น จำนวน 17 หลัง บ้านเลขที่ 24/8 - 24/15 และ 110, 110/1 - 110/8 ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการถนนกิ่งแก้ว หมู่ที่ 13 ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ในโครงการ ถนนกิ่งแก้ว เช่น อุปกรณ์ไฟฟ้าและแสงสว่าง อุปกรณ์สุขภัณฑ์และสุขาภิบาล ระบบหมุนเวียนอากาศ และส่วนควบ ของทรัพย์สินดังกล่าว (โดยกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระจากการแปลงสภาพจากกองทุนมาเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2567 ซึ่งกองทุนรวมเข้าลงทุนเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2556)

ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	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 เข้ม	สิทธิการเช่าที่ดิน มี ระยะเวลาการเช่า คงเหลือประมาณ 10 ปี (นับจากวันที่
2.	11518	148	7085	0-2-49.00	-	-	-		
3.	103929	405	18232	6-3-31.00	KK#1	906.30	18		
4.	103932	408	18235	1-0-07.00	KK#3	786.30	18		

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินเตอร์เนชั่นแนล อินเวสเมนต์

ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	พื้นที่เช่า (ไร่-งาน-ตร.ว.)	อาคาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อายุอาคาร ¹ (ปี)	เจ้าของที่ดิน	สิทธิครอบครอง
5.	103933	409	18236	1-0-56.00	KK#7	936.30	18		31 ธันวาคม 2568) และได้รับคำมั่นที่จะได้ ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินออกไปอีก 30 ปี
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 ขอบ	
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	นายชัชวาล	
12.	104792	419	18283	1-2-05.00	KK#17	1,086.30	18	ขอบแซม	
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	ขอบแซม	
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	ขอบแซม	
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	ขอบแซม	

¹อ้างอิงอายุอาคารตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 17 หลัง ตั้งอยู่เลขที่ 24/8-24/15 และ 110-110/8 ติดซอยกิ่งแก้ว 25/1 ถนนกิ่งแก้ว (ทางหลวงหมายเลข 3256) ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จัดทำโดย บริษัท ชาลแมนน์ (ฟาร์อีสต์) จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568

หมายเหตุ:

1. การเวนคืนทรัพย์สิน

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

สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันที่อยู่ภายใต้เขตที่ดินที่จะเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และ แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 และพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และ แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2560 โดยกองทุนรวม M-II ร่วมกับเจ้าของที่ดินโครงการถนนกิ่งแก้ว ได้มีการยื่นฟ้องต่อศาลปกครองกลาง เพื่อขอให้ศาลพิจารณาว่าการกำหนดแนวเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และ แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2555 นั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งในปี 2567 นั้นอยู่ในขั้นตอนอุทธรณ์คดีไปยังศาลปกครองสูงสุด โดยคดีความดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด

อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันได้มีการก่อสร้างตามแนวเขตเวนคืนเสร็จเรียบร้อยแล้วโดยมีการปรับถนนก่อสร้างเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบกับโครงสร้างอาคาร และการก่อสร้างถนนตามการก่อสร้างจริงในปัจจุบันก็ไม่ได้ล้ำเข้ามาในส่วนของอาคาร และไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในโครงการถนนกิ่งแก้ว ทำให้กองทุนรวมและเจ้าของที่ดินโครงการถนนกิ่งแก้วพิจารณาร่วมกันในการยื่นคำร้องถอนฟ้องคดีความที่ไต่ยื่นฟ้องต่อศาลปกครองกลาง ในปี 2567 โดยต่อมาภายหลังการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ MII แล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2567 และกองทรัสต์รับโอนทรัพย์สินและภาระซึ่งรวมถึงสิทธิการเช่าในที่ดินที่จะถูกเวนคืน พร้อมทั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะถูกเวนคืนเป็นที่เรียบร้อยแล้วนั้น เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2568 ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งอนุญาตให้กองทรัสต์ (กองทุนรวม) ถอนอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นและให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ

ปัจจุบันเจ้าของที่ดินที่กองทรัสต์เช่าอยู่ระหว่างยื่นเรื่องขออนุญาตให้เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินบางพลีเข้ามาสำรวจแนวเขตรังวัด และปักหมุดตามเขตที่ดินใหม่ หากเจ้าของที่ดินได้รับนัดหมายแล้วจะแจ้งให้กองทรัสต์เข้าสำรวจและรับทราบการชี้แนวเขตร่วมกัน เพื่อให้สำนักงานที่ดินดำเนินการออกเอกสารระวางและแนวเขต รวมถึงขนาดที่ดินอย่างเป็นทางการต่อไป ดังนั้น พื้นที่ของกองทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปได้หากมีความชัดเจนภายหลังจากการรังวัดพื้นที่ดังกล่าว

ทั้งนี้ ปัจจุบันกองทรัสต์อยู่ระหว่างดำเนินการเพื่อการลงนามในสัญญาจะซื้อขายพื้นที่ในเขตเวนคืนกับสำนักงานทางหลวงชนบทที่ 1 (ปทุมธานี) เพื่อดำเนินการรับเงินทดแทนจากการเวนคืนดังกล่าว

2. ภาระจำยอมบนทรัพย์สิน

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมในโครงการถนนกิ่งแก้วนั้น กองทุนรวมได้กำหนดให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 11518 และ 103929 ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งนายเฉลิมพล สวบท่อม เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และกองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าว ให้เป็นภาระทรัพย์สินแก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งได้ดำเนินการจดทะเบียนให้ที่ดินเลขที่ 11518 และ 103929 ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ทางระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ ในปัจจุบัน กองทรัสต์เป็นผู้เช่าที่ดินแปลงที่เป็นสามยทรัพย์สินทั้ง 10 โฉนดข้างต้น รวมถึงที่ดินแปลงภาระทรัพย์สินทั้ง 2 โฉนดโดยไม่มีบุคคลภายนอกเข้าใช้ประโยชน์ในภาระจำยอมดังกล่าว และกองทรัสต์ยังคงจัดหาประโยชน์จากที่ดินทั้งแปลงภาระทรัพย์สินและสามยทรัพย์สินทั้งหมดได้ตามปกติ

ราคาประเมินทรัพย์สิน

ราคาประเมินประจำปีด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ของทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 ที่จัดทำโดย บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสต์) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ สามารถสรุปได้ตามตาราง ดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ประเภท	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท)
<u>กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)</u>			
1. โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี จำนวน 16 โรงงาน	โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า	34-1-31.60	1,041,300,000
2. โรงงานในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จำนวน 1 โรงงาน	โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า	2-2-2.40	37,200,000
<u>สิทธิการเช่า (Leasehold)</u>			
3. โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง จำนวน 18 โรงงาน	โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า	29-1-46.09	332,000,000
4. อาคารให้เช่าในโครงการกิ่งแก้ว จำนวน 17 หลัง	อาคารสำเร็จรูปให้เช่า	25-1-96	188,300,000

วิธีการประเมิน : ผู้ประเมินใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ภายใต้เงื่อนไขการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน ระยะเวลาประมาณการ 10 ปี สำหรับ Freehold และตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือของที่ดินเช่า สำหรับ Leasehold (ประมาณ 17 ปี สำหรับนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และประมาณ 10 ปี สำหรับโครงการกิ่งแก้ว โดยนับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568)

2.4.3 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568

- ไม่มี -

2.4.4 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568

- ไม่มี -

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยนำพื้นที่เช่าทั้งหมด ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยเพื่อนำไปประกอบกิจการซึ่งกองทรัสต์เข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินและการบริหารทรัพย์สินของกองทุน M-II ณ วันที่ 12 ธันวาคม 2567 ระหว่าง กองทุน M-II บริษัทจัดการ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ MII ซึ่งเป็นผลให้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน M-II ถูกโอนมายังกองทรัสต์ MII ด้วย โดยมี บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เดิมคือ บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) โดยประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินประเภทนิคมอุตสาหกรรม และก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปมาตรฐาน เพื่อขาย และให้เช่าในเขตโครงการนิคมอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม ทั้งกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปัจจุบันได้ขยายโอกาสทางธุรกิจ และรายได้เพิ่มเติมจากการลงทุนในธุรกิจอาคารเช่าสำนักงาน และก่อสร้างคอนโดมิเนียม เพื่อพักอาศัย ในบริเวณย่านธุรกิจใจกลางกรุงเทพมหานคร เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ และยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในโครงการเดียวกัน ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารงานโดยบริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) เช่นเดียวกัน ซึ่งมีทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายกัน อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าจะเป็นผู้ที่ตัดสินใจเลือกพื้นที่เช่า ตามทำเลที่ตั้งหรือคุณลักษณะของทรัพย์สินที่ตรงกับความต้องการใช้งานของผู้เช่าเองซึ่งเป็นการป้องกันความขัดแย้งทาง

ผลประโยชน์ในการหาผู้เช่าระหว่างพื้นที่ปล่อยเช่า โดยมีระยะเวลาการจ้างบริหารทรัพย์สิน 5 ปี (ตั้งแต่วันที่ 18 ธันวาคม 2565 ถึง 17 ธันวาคม 2570) โดยมีอัตราค่าบริการที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมผู้แทน ตัวแทน ค่านายหน้าซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า 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 รวมทั้งเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าเงื่อนไขที่สำหรับทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงกันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของโดยตรง

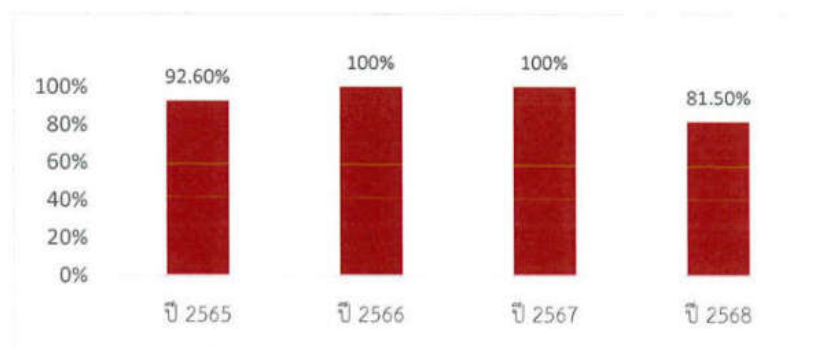
กองทรัสต์ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการนำอาคารโรงงาน-สำนักงาน และอาคารพาณิชย์-สำนักงาน ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ สรุปข้อมูลจำนวนอาคารโรงงาน-สำนักงาน และอาคารพาณิชย์-สำนักงาน ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้ดังนี้

โครงการ	พื้นที่เช่ารวม ของทรัพย์สิน (ตร.ม.)	พื้นที่ ที่มีผู้เช่าอยู่ (ตร.ม.)	จำนวน ทรัพย์สิน (หลัง)	จำนวน ทรัพย์สิน ที่มีผู้เช่า (หลัง)	อัตราการเช่า คำนวณจาก พื้นที่เช่า (ร้อยละ)
นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี	27,810	26,190	16	15	94.2
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	1,080	1,080	1	1	100.0
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	19,350	18,000	18	16	93.0
โครงการถนนกิ่งแก้ว	15,034	9,746	17	11	64.8
รวม	63,274	55,016.30	52	43	86.9

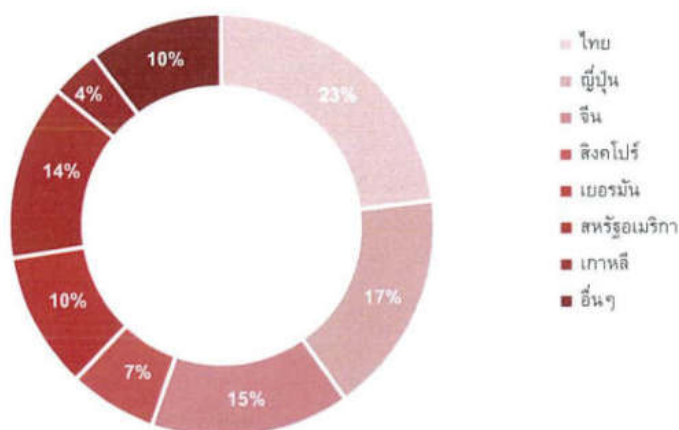
รายชื่อผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรก โดยจัดลำดับตามขนาดพื้นที่เช่าจากมากไปน้อย

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	ร้อยละของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด
1.	บริษัท ลิควิค-บ็อกซ์ (ประเทศไทย) จำกัด	8.83
2.	บริษัท หมี่ ไหล่ ทาง อาหาร (ประเทศไทย) จำกัด	7.14
3.	บริษัท เพาเวอร์เทค 2004 จำกัด	6.22
4.	บริษัท ยู เอ โทมัส จำกัด	5.83
5.	บริษัท ซาเดซ่า (ประเทศไทย) จำกัด	5.45
6.	บริษัท อีไลเทค อิเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	5.34
7.	บริษัท ฟอรัมก้า คริสตัล ซิสเต็มส์ จำกัด	5.18
8.	บริษัท เพาเวอร์เทค เอ็นจิเนีย แอสเซมบลี จำกัด	4.20
9.	บริษัท ฮอปปี อินดัสเตรียล (ประเทศไทย) จำกัด	3.82
10.	บริษัท มารูเอสุ แฟคตอรี (ประเทศไทย) จำกัด	3.82

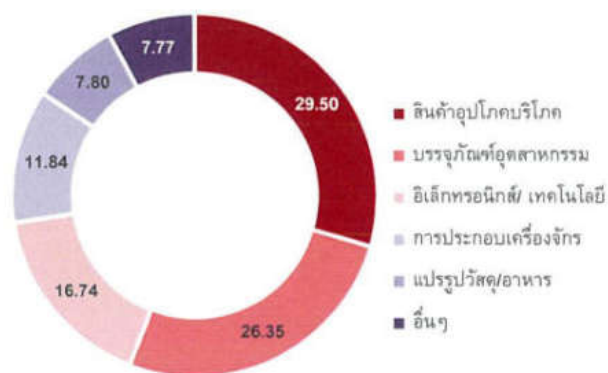
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า ตามพื้นที่เช่าของผู้เช่าทั้งหมดสัญญาในแต่ละปี



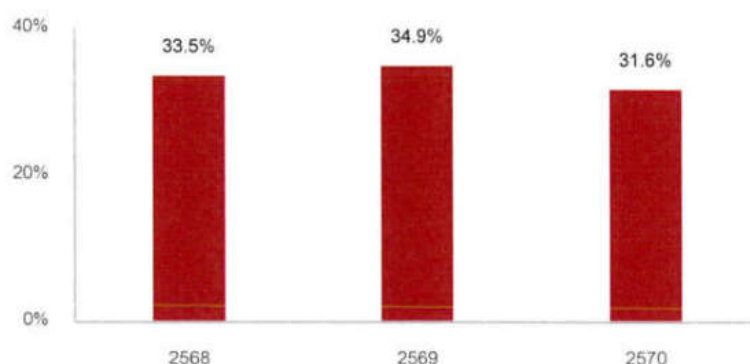
รายละเอียดสัญญาเช่าของผู้เช่า ตามสัดส่วนรายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม



รายละเอียดประเภทธุรกิจของผู้เช่า ตามสัดส่วนรายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม



อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า ตามสัดส่วนรายได้ค่าเช่าต่อรายได้ค่าเช่ารวม



*อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของผู้เช่า (WALE) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 1.54 ปี

2.6 การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งเกิดจากการกู้ยืมเงินในระหว่างรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจ

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2568 มีการขยายตัวที่ร้อยละ 2.4 แม้จะเป็นการชะลอตัวลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับร้อยละ 2.9 ในปี 2567 แต่ปรากฏสัญญาณการฟื้นตัวที่แข็งแกร่งในไตรมาสสุดท้ายซึ่งขยายตัวได้ถึงร้อยละ 2.5 โดยได้รับแรงขับเคลื่อนสำคัญจากการลงทุนรวมที่เร่งตัวขึ้นสูงสุดในรอบทศวรรษที่ร้อยละ 8.1 โดยเฉพาะการลงทุนภาครัฐที่เติบโตร้อยละ 8.9 และการลงทุนภาคเอกชนที่ขยายตัวร้อยละ 3.5 ขณะที่มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐขยายตัวโดดเด่นที่ร้อยละ 12.7 สะท้อนถึงขีดความสามารถในการแข่งขันของภาคอุตสาหกรรมไทยในเวทีโลก

1. การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภค ประกอบด้วย

- 1) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.1 ต่อเนื่องจาก ร้อยละ 2.7 ในปี 2568 และเท่ากับการประมาณการครั้งก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของการใช้จ่ายในหมวด

ภาคบริการตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และแนวโน้มเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ท่ามกลางการดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลาย อย่างไรก็ตาม การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มชะลอลงจากฐานการบริโภคในปี 2568 ที่ส่วนหนึ่งได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐ

- 2) การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภค ภาครัฐบาล คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.2 เทียบกับร้อยละ 0.6 ในปี 2568 และต่ำกว่าการประมาณการครั้งก่อน ตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณรายจ่ายประจำทั้งในส่วนของงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2569 และงบประมาณรายจ่ายเหลือในปี
- 3) การลงทุนรวมคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.8 ชะลอลงจากร้อยละ 4.9 แต่เป็นการปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.4 ในการประมาณการครั้งก่อน โดย
 - 1) การลงทุนภาคเอกชน คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอลงจากร้อยละ 3.5 แต่ปรับเพิ่มจากร้อยละ 0.9 ในการประมาณการครั้งก่อน
 - 2) การลงทุนภาครัฐ คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.7 ชะลอลงจากร้อยละ 8.9 ในปี 2568 แต่เป็นการปรับลดประมาณการลงจาก การขยายตัวร้อยละ 2.9 ในการประมาณการครั้งก่อน ตามการลดลงของเม็ดเงินเบิกจ่ายงบประมาณที่เหลือภายใต้มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ และสร้างความเข้มแข็งภายหลังมีการเบิกจ่ายในช่วงไตรมาสแรกของปีงบประมาณ 2569 มากกว่าที่คาดการณ์
- 4) มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐ คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.0 ชะลอลงจากการขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 12.7 ในปี 2568 แต่ปรับเพิ่มขึ้นจากการลดลงร้อยละ 0.3 ในการประมาณการครั้งก่อน ตามการผ่อนคลายมาตรการกีดกันทางการค้าที่ส่งผลให้มูลค่าการส่งออก สินค้ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง ขณะที่การส่งออกบริการมีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้นตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยคาดว่าจะได้รับจาก นักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 จะอยู่ที่ 1.65 ล้านล้านบาท เทียบกับ 1.47 ล้านล้านบาทในปี 2568 ส่งผลให้ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการในปี 2569 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 1.8 ชะลอลงจากร้อยละ 9.2 ในปีก่อนหน้า แต่ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.1 ในการประมาณการครั้งก่อน

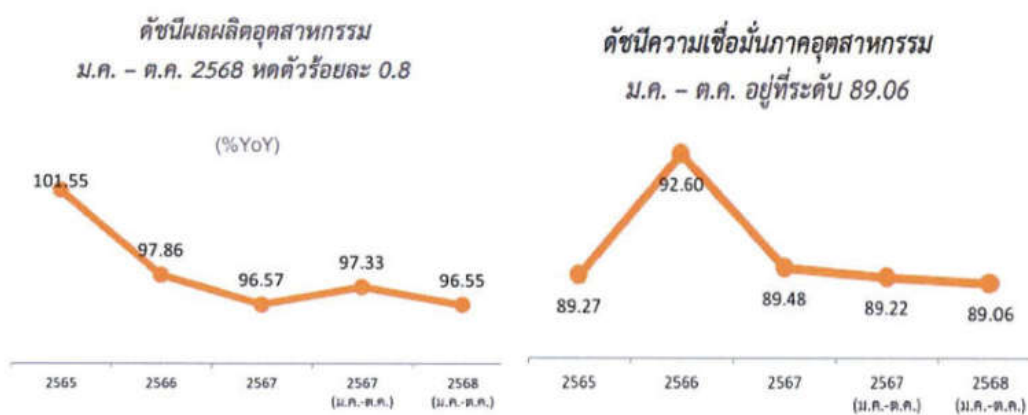
(ที่มา: กระทรวงอุตสาหกรรม รายงานภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรม ปี 2568 และแนวโน้มปี 2569, สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม สถิติการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ 2568, สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน)

3.2 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม

สภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมไทยในปี 2568 เมื่อพิจารณาผ่านดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) มีแนวโน้มปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยกดดันหลักจากการชะลอตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ และความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยืดเยื้อในหลายภูมิภาค ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อพลวัตการค้าชายแดนและกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาพรวม ประกอบกับผลกระทบจากสถานการณ์ภัยพิบัติทางธรรมชาติในหลายพื้นที่ ส่งผลให้ภาคการผลิตต้องเผชิญกับความท้าทายในการรักษาอัตราการขยายตัว

1. **อุตสาหกรรมปิโตรเลียมและพลังงาน:** ผลกระทบจากการกลั่นปิโตรเลียมปรากฏอัตราการผลิตที่ลดลงสอดคล้องกับความต้องการใช้พลังงานที่ชะลอตัวตามสภาวะเศรษฐกิจ นอกจากนี้ ยังได้รับผลกระทบจากการหยุดซ่อมบำรุงโรงกลั่นตามรอบวาระของผู้ผลิตรายใหญ่ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2568 ซึ่งเป็นปัจจัยชั่วคราวที่ส่งผลต่ออุปทานในตลาด

2. **กลุ่มเครื่องจักรและเครื่องใช้อุปกรณ์:** ภาคการผลิตเครื่องปรับอากาศมีการปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีสาเหตุจากปัจจัยด้านกำลังซื้อที่ลดลงและการแข่งขันที่รุนแรงจากสินค้านำเข้าราคาต่ำจากต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ตลาดมีความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปสู่สินค้าเครื่องปรับอากาศเชิงพาณิชย์ที่มีประสิทธิภาพสูง (High BTU) เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นโอกาสในการปรับตัวของผู้ประกอบการในกลุ่มเทคโนโลยีการทำความเย็น
3. **อุตสาหกรรมเครื่องดื่มและสินค้าอุปโภคบริโภค:** การผลิตเครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ น้ำแร่ และน้ำดื่มบรรจุขวด มีทิศทางชะลอตัวลง อันเป็นผลสืบเนื่องจากสถานการณ์การท่องเที่ยวที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มศักยภาพ ประกอบกับภาวะหนี้ครัวเรือนในระดับสูงที่กดดันให้ผู้บริโภคปรับลดการใช้จ่ายในกลุ่มสินค้าที่ไม่จำเป็น ส่งผลให้อุปสงค์ในตลาดกลุ่มนี้มีความเปราะบางในระยะสั้น



ในช่วง 10 เดือนแรก (มกราคม – ตุลาคม) ของปี 2568 ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) อยู่ที่ระดับ 96.55 ปรับตัวลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2567 ที่ระดับ 97.33 หรือคิดเป็นการหดตัวร้อยละ 0.8 โดยกลุ่มอุตสาหกรรมสำคัญที่มีส่วนทำให้ดัชนีปรับตัวลดลง ได้แก่ การผลิตผลิตภัณฑ์จากการกลั่นปิโตรเลียม การผลิตเครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ น้ำแร่ และน้ำดื่มบรรจุขวด รวมถึงอุตสาหกรรมเครื่องปรับอากาศ อย่างไรก็ตาม แนวโน้มในปี 2569 คาดการณ์ว่าดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมจะปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2568 อันเป็นผลมาจากการฐานเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมาซึ่งอยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับสัญญาณเชิงบวกจากการฟื้นตัวของภาคการผลิตเพื่อตอบสนองการอุปโภคบริโภคภายในประเทศและการส่งออกที่มีทิศทางขยายตัวดีขึ้น

ในส่วนของดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมช่วงเดือนมกราคม – ตุลาคม ปี 2568 พบว่ามีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 89.06 ลดลงเล็กน้อยจาก 89.22 ในปี 2567 ขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นคาดการณ์ล่วงหน้า 3 เดือน อยู่ที่ระดับ 92.87 ปรับลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ 97.08 สำหรับแนวโน้มในปี 2569 เชื่อมั่นว่าดัชนีจะปรับตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้นจากการขับเคลื่อนมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล อาทิ นโยบาย Quick Big Win โครงการคนละครึ่งพลัส และโครงการเที่ยวดีมีคืน ควบคู่ไปกับการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ (AMC) เพื่อบริหารจัดการและปรับโครงสร้างหนี้เสียภาคครัวเรือน (ไม่เกิน 100,000 บาท) นอกจากนี้ บรรษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (บสย.) ยังได้ดำเนินโครงการช่วยเหลือกลุ่ม SMEs เช่น SMEs Micro Biz และ SMEs Power Trade & Biz เพื่อเสริมสร้างขีดความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนท่ามกลางสภาวะเศรษฐกิจที่มีความผันผวน

สถิติการยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนของต่างชาติในปี 2568 มีจำนวนโครงการทั้งสิ้น 2,421 โครงการ คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวม 1,359,925 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2567 พบว่าจำนวนโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 21 และมูลค่าเงินลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 66 โดยโครงการจากต่างชาติคิดเป็นร้อยละ 72 ของจำนวนโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมทั้งหมด (3,370 โครงการ) และคิดเป็นร้อยละ 72 ของมูลค่าเงินลงทุนรวมที่ยื่นขอรับการส่งเสริมทั้งสิ้น (1,876,653 ล้านบาท)

เมื่อพิจารณารายประเทศ พบว่าในปี 2568 สาธารณรัฐประชาชนจีนมีจำนวนโครงการยื่นขอรับการส่งเสริมมากที่สุด ที่ 982 โครงการ หรือคิดเป็นร้อยละ 41 ของโครงการจากต่างชาติทั้งหมด ขณะที่สิงคโปร์มีมูลค่าเงินลงทุนสูงสุดอยู่ที่ 547,316 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40 ของมูลค่าเงินลงทุนจากต่างชาติ ในด้านอุตสาหกรรม การลงทุนส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในอุตสาหกรรมดิจิทัล มูลค่า 625,832 ล้านบาท หรือร้อยละ 46 รองลงมาคืออุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ มูลค่า 271,256 ล้านบาท (ร้อยละ 20) และอุตสาหกรรมโลหะและวัสดุ มูลค่า 145,524 ล้านบาท (ร้อยละ 11) ตามลำดับ

(ที่มา: กระทรวงอุตสาหกรรม รายงานภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรม ปี 2568 และแนวโน้มปี 2569, สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม สถิติการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ 2568, สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน)

3.3 ภาวะการแข่งขัน

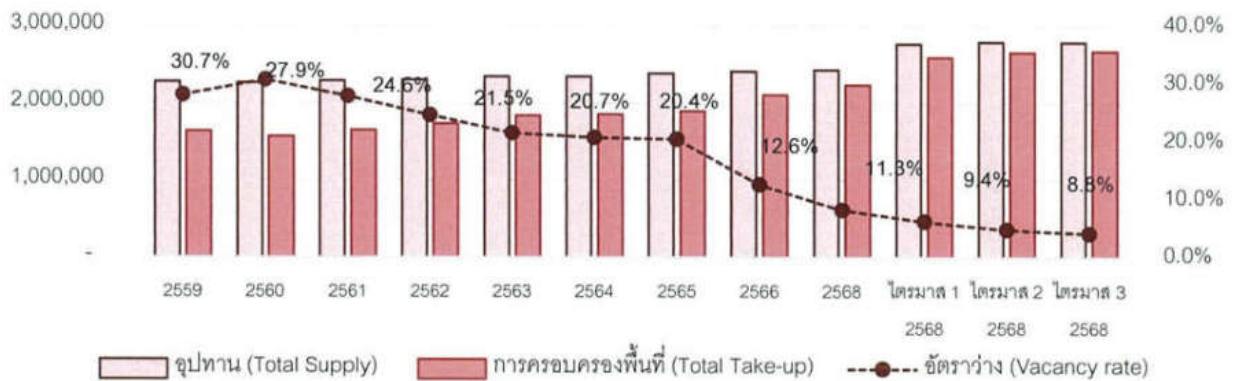
ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2568 ยอดขายและการให้เช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมีจำนวนทั้งสิ้น 4,067 ไร่ ลดลงร้อยละ 33.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยมีปัจจัยกดดันจากความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจโลก และมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน ประกอบกับฐานที่อยู่ในระดับสูงในปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม สำหรับแนวโน้มในช่วงปี 2569-2571 คาดว่ายอดขายและการให้เช่าที่ดินจะกลับมาเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 3.0-4.0 ต่อปี หรือประมาณ 6,500-7,000 ไร่ต่อปี โดยมีแรงสนับสนุนจาก (1) ความตึงเครียดเชิงภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังคงเป็นปัจจัยผลักดันให้เกิดการย้ายฐานการลงทุนมายังภูมิภาคอาเซียนและประเทศไทยมากขึ้น (2) ความคืบหน้าของโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งช่วยเสริมความได้เปรียบด้านทำเลเชิงกลยุทธ์ โดยเฉพาะในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ที่มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค อาทิ ท่าเรือน้ำลึกที่สามารถเชื่อมโยงบกับตลาดส่งออกสำคัญ และ (3) การปรับตัวของผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมสู่รูปแบบ Smart Park ที่มุ่งเน้นการให้บริการด้านเทคโนโลยีอย่างครบวงจร ควบคู่กับการให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งเอื้อต่อการดึงดูดการลงทุน โดยสะท้อนจากจำนวนโครงการและมูลค่าการขอรับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ EEC ในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 67.5 และร้อยละ 69.2 ตามลำดับ

ในขณะเดียวกัน การแข่งขันด้านการให้สิทธิประโยชน์เพื่อดึงดูดการลงทุน (Investment Incentive War) มีแนวโน้มทวีความเข้มข้นมากขึ้น โดยประเทศที่เป็นฐานการผลิต โดยเฉพาะในภูมิภาคเอเชีย ต่างเร่งดำเนินมาตรการเพื่อรักษาขีดความสามารถในการแข่งขันท่ามกลางบริบทของการกีดกันทางการค้าจากประเทศมหาอำนาจ ส่งผลให้เกิดการแข่งขันผ่านการออกสิทธิประโยชน์ในรูปแบบต่างๆ ทั้งการยกเว้นและลดหย่อนภาษี รวมถึงการขยายระยะเวลาการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีในวงกว้าง ซึ่งนำไปสู่การกำหนดนโยบาย Global Minimum Tax (GMT) โดยองค์การเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและการพัฒนา (OECD) ที่กำหนดให้มีการจัดเก็บภาษีเงินได้ในอัตราขั้นต่ำร้อยละ 15 สำหรับบริษัทข้ามชาติที่มีรายได้เกิน 750 ล้านยูโรต่อปี และทยอยมีผลบังคับใช้ในช่วงปี 2567-2568 ตามความ

พร้อมของแต่ละประเทศ ทั้งนี้ แม้นโยบายดังกล่าวมีเป้าหมายเพื่อลดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมในการแข่งขัน แต่อย่างไรก็ดี คาดว่าประเทศกำลังพัฒนายังคงดำเนินการแข่งขันเพื่อดึงดูดเงินลงทุนอย่างต่อเนื่อง รวมถึงประเทศไทยที่ยังเผชิญข้อจำกัดด้านขีดความสามารถในการแข่งขันในหลายมิติเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาค

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

อุปทาน, การครอบครองพื้นที่และอัตราว่างของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ปี 2560 ถึง ไตรมาส 3 ปี 2568



(ที่มาของข้อมูล: CBRE Research, Thailand, Q4 2025)

ไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ปริมาณอุปทานรวมของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (RBF) คาดการณ์ว่าจะเติบโตขึ้นไปอยู่ที่ประมาณ 2.6 ล้านตารางเมตร โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากความต้องการที่แข็งแกร่งในกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์และแผงวงจรไฟฟ้า (PCB) ในพื้นที่ EEC (ชลบุรีและระยอง) ส่งผลให้อัตราการครอบครองพื้นที่พุ่งสูงขึ้นแตะระดับ 91.2% ท่ามกลางภาวะอุปทานใหม่ที่ดึงดูดและการปรับเปลี่ยนคลังสินค้าเก่ามาเป็นโรงงานเพื่อรองรับอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว (ที่มา: CBRE Research Q4/2024)

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไปทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทรัสต์ และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภค อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย นอกจากนั้น ยังอาจส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ของผู้ประกอบการต่าง ๆ ทั้งผู้เช่าปัจจุบันและผู้ที่กำลังสนใจจะเช่าโรงงานไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการในประเทศและจากต่างประเทศ ซึ่งความผันผวนจากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นอาจมีผลกระทบต่ออัตราการใช้เช่า และอัตราค่าเช่าได้

4.2 ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาล จะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์

4.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และ/หรือ อุทกภัย และการก่อวินาศกรรม

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

4.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือความสามารถในการประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ หรือราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

4.5 ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

กองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ซึ่งไม่มีหลักประกันว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังการเริ่มทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาทุนของผู้ลงทุนแต่ละราย หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์

4.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับจำนวนเงินคืนทุนที่จะได้รับจากการเลิกกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับคืน

ต้นทุนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ โดยเงินค้ำหนุนจากการเลิกกองทรัสต์นั้นอาจเป็นจำนวนที่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ หรืออาจไม่ได้รับเลย

4.7 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากภาวะและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) โดยปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย และขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

4.8 ความเสี่ยงด้านภาษี

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

4.9 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทย อาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.10 ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ สภาพค่าเช่าและรายได้อื่นที่ได้รับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาพทางการเมือง เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปีต่อ ๆ ไป

4.11 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือเลิกกองทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเป็นข้อมูลพื้นฐาน ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) อาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์

แห่งประเทศไทย เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น นอกจากนี้ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับเมื่อมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือมีการเลิกกองทรัสต์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์จะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคตจึงอาจต่ำหรือสูงกว่ามูลค่าที่กำหนดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือต่ำหรือสูงกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนหรือกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน อันอาจจะมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.12 ความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสี่ยงหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เนื่องจากแม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น (หรือแม้ว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจได้รับ) หรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ไม่ได้รับการคุ้มครองหรือชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

4.13 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรืออาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์อาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือคู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยา ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล และ/หรือได้รับค่าเสียหายตามที่ร้องขอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.14 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงิน กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทรัสต์จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.15 การปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อม, สังคม และ ธรรมาภิบาล (ESG) อาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม, สังคม และ ธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance : ESG) ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของในครั้งที่มีการก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทรัสต์เกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันเกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

4.16 ความเสี่ยงกรณีลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน

การลงทุนในรูปแบบของการเช่าที่ดินอาจมีความเสี่ยง ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และความเสี่ยงจากการที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ก่อภาระผูกพันต่อที่ดิน อาทิเช่น ไร่ที่ดินเป็นหลักประกันการกู้ยืมและไม่สามารถชำระหนี้ได้ ทำให้ถูกบังคับหลักประกัน เป็นต้น ซึ่งความเสี่ยงข้างต้นนี้อาจมีผลกระทบต่อสิทธิในการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การลงทุนของกองทรัสต์เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุถึงระยะเวลาการเช่าอย่างชัดเจนที่หลังโฉนด (เว้นแต่การเช่าช่วงที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของการทำเหมืองแร่ในประเทศไทยในช่วงระยะเวลาที่อยู่ระหว่างดำเนินการจดทะเบียนการเช่าช่วงที่ดินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง) ซึ่งการเช่าในลักษณะดังกล่าวนี้สิทธิการเช่าจะตกติดไปกับทรัพย์สิน แม้ว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์จะนำที่ดินไปขายหรือมีการโอนเปลี่ยนเจ้าของกรรมสิทธิ์ไปก็ตาม โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้รับโอนทรัพย์สินไปจะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมในฐานะผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ การหมดสิทธิหรือการยกเลิกสิทธิการเช่าสำหรับกรณีนี้จึงจะเกิดขึ้นเฉพาะกรณีที่มีการเลิกสัญญา หรือการตกลงบอกเลิกสัญญากันเท่านั้น

4.17 ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นต่อการเช่าช่วงที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของการทำเหมืองแร่แห่งประเทศไทย ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทำเหมืองแร่แห่งประเทศไทย (สัญญาเช่าหลัก) ถูกยกเลิก

ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ซึ่งได้รับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ในส่วนพื้นที่ 1 ไร่ 80 ตารางวา ซึ่งเป็นทางเท้าและแนวรั้วในโครงการนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง โดยเช่าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วนที่การทำเหมืองแร่

ประเทศไทยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ("การนิคม") ซึ่งการทำเรือแห่งประเทศไทย ("การทำเรือ") ได้ให้ความยินยอม อนุญาตให้การนิคมนำที่ดินที่เช่าออกไปเช่าช่วงต่อไปเพื่อประกอบกิจการนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังได้

ทั้งนี้ ในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังนั้น การนิคมได้เช่าพื้นที่ส่วนหนึ่งมาจากการทำเรือเพื่อนำมาจัดสรรโดยการที่กองทรัสต์เช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการทำเรือดังกล่าวมาด้วยนั้นเกิดขึ้นจากการดำเนินการแบ่งพื้นที่ทรัพย์สินภายในนิคมอุตสาหกรรมตามข้อมูลการจัดสรรพื้นที่ของการนิคมจากพื้นที่ทั้งหมดภายในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง โดยการนิคมอาจไม่ได้พิจารณาแบ่งแยกให้ตรงตามแนวเขตที่ดินโดยแยกเฉพาะส่วนที่ดินที่การนิคมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เท่านั้น แต่แปลงที่ดินที่การนิคมจัดสรรไว้บางแปลงอาจเป็นพื้นที่คาบเกี่ยวระหว่างที่ดินที่การนิคมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และที่ดินที่การทำเรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ กรณีการเช่าลงทุนของกองทรัสต์นั้นจึงมีการเช่าลงทุนตามรูปแปลงที่ดินที่การนิคมได้จัดสรรไว้ทั้งแปลง กองทรัสต์จึงต้องเช่าพื้นที่ภายในแปลงที่ดินที่การนิคมได้จัดสรรไว้โดยรวมที่ดินที่การนิคมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และที่ดินที่การทำเรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ซึ่งเป็นเพียงส่วนน้อยของแปลงที่ดินดังกล่าวอยู่ด้วย

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนที่กองทรัสต์ที่รับโอน ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าทรัพย์สินกับการทำเรือผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงมีความเสี่ยงเกิดขึ้นในกรณีที่การนิคมปฏิบัติผิดสัญญาเช่าทรัพย์สินกับการทำเรือ โดยเฉพาะภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่า ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่อาจทำให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินกับการทำเรือ หรือในกรณีที่สัญญาเช่าทรัพย์สินกับการทำเรือดังกล่าวสิ้นสุดลงโดยเหตุผลพิเศษในกรณีที่การทำเรือมีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่ตามนโยบายหรือคำสั่งของรัฐหรือเหตุผลอื่นใด และทำให้กองทรัสต์สิ้นสิทธิการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวได้

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

นอกจากนี้ เนื่องจากสัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วนที่การทำเรือมีกรรมสิทธิ์โดยการนิคมนั้นมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าเป็นรายปี ทำให้กองทรัสต์จะไม่ต้องชำระค่าเช่าล่วงหน้าเกินกว่า 1 ปี ในกรณีที่สัญญาเช่าหลักระหว่างการทำเรือและการนิคมถูกยกเลิก อันเป็นผลให้สัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วนที่การทำเรือมีกรรมสิทธิ์ ระหว่างการนิคมและกองทรัสต์จะถูกยกเลิกไปด้วย หรือในกรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วนที่การทำเรือมีกรรมสิทธิ์โดยการนิคมนั้น การนิคมจำต้องคืนค่าเช่าในส่วนที่ได้รับชำระไว้แล้วและกองทรัสต์ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์คืนให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในปีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวด้วย กรณีจึงอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ได้ในระดับที่ต่ำ

4.18 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความอ่อนแอทางฐานะการเงินของผู้เช่าหรือบริษัทของผู้เช่าที่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว อัตราการว่างของโรงงาน เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือการไม่ต่อสัญญาเช่าหลักจากสัญญาเช่าหมดอายุอาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยปกติผู้เช่าจะจ่ายเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า 3 – 6 เดือน ซึ่งกองทรัสต์สามารถรับเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่าย้ายออกตามกฎหมายเนื่องจากผู้เช่าไม่ยอมจ่ายค่าเช่าหรือผิดสัญญาเช่านั้น ระยะเวลาตามกฎหมายที่ใช้ในการบังคับผู้เช่าให้ออกจากพื้นที่ และ/หรือเวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่าใหม่อาจนานเกินกว่า 3 – 6 เดือน ความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

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 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดสรรพื้นที่สำหรับพื้นที่ส่วนที่เป็นทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ และส่วนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของ และ/หรือ มีสิทธิการเช่า ด้วยความสุจริตและเป็นธรรม ภายใต้เงื่อนไขว่า ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยใดสนใจหรือประสงค์จะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ อาคาร โรงงาน หรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ ซึ่งมีลักษณะเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอการให้เช่าทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ ก่อนที่เสนอการให้เช่าทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เช่าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินของตนเองกับผู้เช่ารายย่อยใด ๆ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะนำเสนอราคา เชื้อเพลิง โดยวางอยู่บนพื้นฐานของความเท่าเทียมและสุจริต ตลอดจนจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการแข่งขันธุรกิจของ กองทรัสต์ หรือจำกัดหรือตัดโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือปริยายก็ตาม ซึ่งเป็นการระบุถึงมาตรการ

ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ต้องดำเนินการตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับกองทรัสต์ ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะถูกโอนมายังกองทรัสต์ด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตรวจสอบถึงอัตราค่าเช่าพื้นที่ในส่วนของบริษัทสินที่กองทรัสต์อยู่อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำตามหน้าที่ของตนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4.21 ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) การระบาดของโรคโควิด-19 นั้น ได้ส่งผลกระทบต่อภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก จึงพิจารณาได้ว่าในอนาคตอาจมีความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจในการลงทุน และอาจส่งผลกระทบต่อตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง หรืออาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน รวมถึงมาตรการของภาครัฐที่กำหนดขึ้นเพื่อควบคุมการระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อในการทางลบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก รวมถึงจำนวนชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยอาจลดลง และกลายเป็นข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ อันอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน รายได้ของโครงการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

4.22 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

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

4.23 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม และโดยปกติจะไม่มีการหยุดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้นผลกระทบต่อรายได้จะเกิดขึ้นเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุง

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา ซึ่งรวมถึงการ ปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการ จัดหาประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสม ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง โดยจะมีการวางแผนและพิจารณาประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการ ปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยน ทรัพย์สินดังกล่าว โดยพิจารณาร่วมกับแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เชี่ยวชาญที่ เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจจะพิจารณาใช้ส่วนเงินสะสมที่มีสภาพคล่อง และ/หรือ จัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.24 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยผู้เช่าพื้นที่

ผู้เช่าพื้นที่อาจทำการต่อเติมดัดแปลงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์หรือเพิ่มเติมพื้นที่ใช้สอย เพื่อการจัดหาประโยชน์ของ ผู้เช่าพื้นที่เอง โดยในบางกรณีการต่อเติมดัดแปลงดังกล่าวอาจจะไม่เป็นไปตามข้อกำหนดและมาตรฐานของ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่ต่อเติม ดัดแปลงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์โดยไม่เป็นไปตามข้อกำหนดและมาตรฐานของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ไม่มี ใบอนุญาตดังกล่าว หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องมีอำนาจพิจารณาสั่งให้ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นผู้ครอบครองอาคารหรือ กองทรัสต์ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารแก้ไขหรือระงับการใช้อาคารส่วนที่ดัดแปลงต่อเติมดังกล่าวได้ ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ ดำเนินการตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติม หรือดำเนินการ ตามคำสั่งอื่นใด กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจจะมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติม หรือ การดำเนินการอื่นใดตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ทำการดัดแปลงหรือต่อเติมใด ๆ โดยปราศจากความยินยอมของกองทรัสต์ และ/หรือ ไม่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าพื้นที่มีหน้าที่ต้องรื้อถอนการดัดแปลงหรือต่อเติมดังกล่าวและ ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่าพื้นที่มีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า คืนในสภาพดี พร้อมทั้งทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพเดิมซึ่งรวมถึงการรื้อถอนสิ่งดัดแปลงหรือต่อเติมใด ๆ หรือ ในกรณีที่สิ่งดัดแปลงหรือต่อเติมใด ๆ นั้นเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ กองทรัสต์มีสิทธิเลือกให้สิ่งดัดแปลงหรือต่อเติม นั้นตกเป็นของกองทรัสต์ได้

4.25 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

กองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่จะต้องดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคม อุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องของแต่ละฝ่ายอย่างถูกต้อง หากกองทรัสต์ไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวหรือใบอนุญาตถูก ยกเลิก กองทรัสต์จะไม่สามารถใช้ที่ดินหรือประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

สำหรับในกรณีของผู้เช่าพื้นที่นั้น หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ได้รับใบอนุญาตหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ ผู้เช่าพื้นที่จะไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ ซึ่งจะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ อนึ่ง ในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการหาผู้สัญญาเช่าใหม่แทนผู้เช่าพื้นที่ และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่าใหม่ได้สำเร็จ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมาย เนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่าใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควรหรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่าใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ รายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลงซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี โอกาสที่กองทรัสต์หรือผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกตามที่ได้กล่าวข้างต้นมีโอกาสเกิดขึ้นได้ค่อนข้างน้อย เนื่องจากในทางปฏิบัติ กองทรัสต์หรือผู้เช่าพื้นที่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม 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 ทรัพย์สินบางส่วนของโครงการถนนกิ่งแก้วที่กองทรัสต์รับโอนจากกองทุนรวม 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 เพื่อขอให้ศาลพิจารณาว่าการกำหนดแนวเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลราชเทวี 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 โดยแจ้งรายละเอียดการวาง

ทรัพย์สินทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยการเปิดบัญชีเงินฝากประจำของธนาคารออมสินให้แก่กองทุนรวม M-II เพื่อเข้าครอบครองอาคารที่จะถูกเวนคืน

ต่อมา จากการหารือร่วมกันระหว่างกองทุนรวมและเจ้าของที่ดิน มีข้อสรุปว่าแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลราชเทวี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และแขวงดอกไม้ 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 ภายหลังจากการหารือกับเจ้าหน้าที่ผู้แทนโครงการฯ ที่ต่อมาได้พิจารณาปรับรั้วแนวก่อสร้างเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบกับโครงสร้างอาคาร และการก่อสร้างถนนตามการก่อสร้างจริงในปัจจุบันก็ไม่ได้ล้ำเข้ามาในส่วนของอาคาร และได้ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมจากทรัพย์สินในโครงการถนนกิ่งแก้ว ดังนั้น กองทุนรวมและเจ้าของที่ดินโครงการถนนกิ่งแก้วจึงพิจารณาร่วมกันถึงแนวทางต่อไปเพื่อการยื่นคำร้องถอนฟ้องคดีความที่ได้ยื่นฟ้องต่อศาลปกครองกลาง (ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อขอให้ศาลพิจารณาว่าการกำหนดแนวเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาที่เกี่ยวข้องนั้นเป็นไปตามกฎหมายหรือไม่) ต่อมา ก่อนการแปลงสภาพกองทุนเป็นกองทรัสต์ กองทุนรวม M-II และเจ้าของที่ดินโครงการถนนกิ่งแก้วได้หารือกับที่ปรึกษาทางกฎหมายว่าไม่ประสงค์จะดำเนินคดีในศาลปกครองสูงสุดอีกต่อไป และยื่นถอนอุทธรณ์เนื่องจากมีการเข้าดำเนินการขยายทางหลวงชนบทสายบริเวณที่ดินโครงการกิ่งแก้วตามข้อตกลงตามแนวทางร่วมกันเป็นที่เรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2568 ทั้งนี้ ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งอนุญาตให้กองทุนถอนอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น และให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ

อย่างไรก็ดี ในการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์นั้นจะมีการระบุข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงสิทธิต่าง ๆ ที่กองทุนรวมมีอยู่ให้แก่กองทรัสต์ให้มีความชัดเจนว่ากองทุนรวมจะโอนทรัพย์สินซึ่งรวมถึงสิทธิต่าง ๆ และภาระของกองทุนรวมทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับเงินค่าทดแทนเพิ่มเติมจากเหตุข้างต้น กองทุนรวมจะมีหน้าที่ส่งมอบค่าทดแทนเพิ่มเติมดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไป โดยกรมทางหลวงได้นำเงินค่าชดเชยการเวนคืนฝากในนามของกองทุนไว้แล้ว แต่กองทรัสต์ยังไม่ได้เข้าทำสัญญาเพื่อรับเงินค่าชดเชยดังกล่าว

ปัจจุบันเจ้าของที่ดินที่กองทรัสต์เช่าอยู่ระหว่างยื่นเรื่องขออนุญาตให้เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินบางพลีเข้ามาสำรวจแนวเขตรังวัด และปักหมุดตามเขตที่ดินใหม่ หากเจ้าของที่ดินได้รับนัดหมายแล้ว จะแจ้งให้กองทรัสต์เข้าสำรวจและรับทราบการชี้แนวเขตร่วมกัน หลังจากได้รับเอกสารระวางและแนวเขตตัวเลขขนาดพื้นที่ที่ดิน กองทรัสต์และเจ้าของที่ดินจะจัดทำสัญญาซื้อขายกับกรมทางหลวง และดำเนินการรับเงินค่าชดเชยต่อไป

4.27 ทรัพย์สินที่ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน หรือในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง 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