

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
เอ็มเอฟที อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์

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

สารบัญ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	6
1. ข้อมูลทั่วไป	6
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	6
2.1 นโยบายการลงทุน	6
2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา	6
2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์	7
2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์	8
2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	16
2.6 การกู้ยืมเงิน	19
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	19
3.1 ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจ	19
3.2 แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรม	20
3.3 ภาวะการแข่งขัน	22
4. ปัจจัยความเสี่ยง	23
4.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป	23
4.2 ความเสี่ยงทางการเมือง	24
4.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ และ/หรือ อุทกภัย และการก่อวินาศกรรม	24
4.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	24
4.5 ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้	24
4.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับจำนวนเงินคืนทุนที่จะได้รับการเลิกกองทรัสต์	24
4.7 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง	25
4.8 ความความเสี่ยงด้านภาษี	25
4.9 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์	25
4.10 ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์	25
4.11 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือเลิกกองทรัสต์	25
4.12 ความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากการสูญเสียได้ทั้งหมดและอาจไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายบางประเภทที่ไม่ได้ทำประกัน	26
4.13 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	26
4.14 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน	27



4.15 การปฏิบัติตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อม, สังคม และ ธรรมชาติ (ESG) อาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์	27
4.16 ความเสี่ยงกรณีลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน	27
4.17 ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นต่อการเช่าช่วงที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของการท่าเรือแห่งประเทศไทย ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของการท่าเรือแห่งประเทศไทย (สัญญาเช่าหลัก) ถูกยกเลิก	27
4.18 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า	29
4.19 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า	29
4.20 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น	29
4.21 ความเสี่ยงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์	30
4.22 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น	30
4.23 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	30
4.24 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนโดยผู้เช่าพื้นที่	31
4.25 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม	31
4.26 ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน	32
4.27 ทรัพย์สินที่ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน หรือในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น	33
5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	34
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	34
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	35
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	35
7.1 หน่วยทรัสต์ หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	35
7.2 ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์	35
7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์	36
8. โครงสร้างการจัดการ	39
8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์	39
8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	57
8.3 ทรัสต์	58
8.4 คณะกรรมการลงทุน	63
8.5 ชื่อและข้อมูลการติดต่อ	64
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	65

9.1	นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	65
9.2	คณะกรรมการชุดย่อย	65
9.3	การประชุมคณะกรรมการ	66
9.4	การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและบริหารจัดการกองทรัสต์	66
9.5	การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	70
9.6	การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	71
9.7	การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์	71
9.8	คำตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์	72
9.9	การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	72
10.	ความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR)	75
11.	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	75
12.	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	78
12.1	รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	78
12.2	รายการระหว่างกันกับทรัสต์	79
12.3	กลไกหรือมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	79
ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน		82
13.	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	82
14.	คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	87
14.1	การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา	87
14.2	ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต	87
15.	ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์88	
ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล		89
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทุน		94
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย		96
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท		97
เอกสารแนบ 4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์		98
เอกสารแนบ 5 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน		112
เอกสารแนบ 6 อื่นๆ		113

