

People Planet Purpose

รายงานประจำปี 2567

ตุลาคม 2566 – กันยายน 2567



สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ	3
-----------------------------------------	---

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	5
-------------------------	---

ส่วนที่ 2

การดำเนินงานของกองทรัสต์	11
--------------------------	----

1) ข้อมูลทั่วไป	12
2) นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	13
3) ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน	36
4) ปัจจัยความเสี่ยง	40
5) ข้อพิพาททางกฎหมาย	46
6) ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ	46

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	47
-----------------------------------	----

7) ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์	48
8) โครงสร้างการจัดการ	51
9) การกำกับดูแลกิจการ	68
10) ความรับผิดชอบต่อสังคม และ การจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและมุ่งไปสู่การเป็นกองทรัสต์ที่ปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์	78
11) การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	89
12) รายการระหว่างกัน และการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	89

ส่วนที่ 4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	99
---------------------------------	----

13) ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	100
14) การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	103
15) ความเห็นของทรัสต์	107
16) รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	108
17) จบการเงิน	111

ข้อมูลสำคัญอื่น	153
-----------------	-----

ประวัติกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์	154
ประวัติผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์	158
ช่องทางการติดต่อ	159







นายธนรัชต์ บุญญะโกศล
กรรมการผู้จัดการ

นายตรีขวัญ บุนนาค
ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

สารจากประธานกรรมการ และ กรรมการผู้จัดการ

เรียนท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในนามของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (บริษัท หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ขอเรียนท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อทราบถึงผลการดำเนินงานของ FTREIT ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2567 (รอบปีบัญชี 2567)

ภาพรวมของการให้เข้าทรัพย์สิน

รอบปีบัญชี 2567 ที่ผ่านมา ภาพรวมของอัตราการเข้าทรัพย์สินเฉลี่ยของ FTREIT อยู่ที่ 85.8% มีอัตราการต่อสัญญาเช่าได้สูงถึง 82.1% โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากนโยบาย China Plus One ที่ต่อเนื่องมาจากปีที่ผ่านมา ส่งผลให้มีการเพิ่มอุปสงค์พื้นที่เช่า โดยเฉพาะอาคารโรงงานจากกลุ่มผู้เช่าในอุตสาหกรรมยานยนต์ และอิเล็กทรอนิกส์ อีกทั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์ยังคงได้รับความไว้วางใจในคุณภาพของสินทรัพย์ การให้บริการด้านต่าง ๆ ที่ช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจแก่ผู้เช่า รวมถึงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินมีการกระจายตัวอยู่ในพื้นที่เศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) พื้นที่รอบกรุงเทพฯ และพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนเหนือ ซึ่งเป็นทำเลยุทธศาสตร์ที่สำคัญของภาคอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ อันเป็นประโยชน์ต่อผู้เช่าในการเลือกทำเลการผลิต และจัดเก็บสินค้าที่สนับสนุนการดำเนินธุรกิจได้เป็นอย่างดี

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ยังคงให้ความสำคัญในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง โดยจะพิจารณาเลือกลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ บนทำเลยุทธศาสตร์ด้านอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ที่จะสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีอย่างสม่ำเสมอในระยะยาว โดยในรอบปีบัญชี 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย จำนวน 874 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการเข้าลงทุน) ซึ่งเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า รวม 10 ยูนิต ด้วยอัตราการเช่า 100% มีพื้นที่ให้เช่ารวม 30,812 ตร.ม. ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FTREIT มีทรัพย์สินให้เช่ารวมมูลค่า 50,573.6 ล้านบาท พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 2.29 ล้านตร.ม. แบ่งเป็นอาคารโรงงาน 369 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 0.95 ล้านตร.ม. และอาคารคลังสินค้า 341 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 1.34 ล้านตร.ม. ส่งผลให้ FTREIT ยังคงเป็นกองทรัสต์ที่มีพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า และโรงงานสูงที่สุดในประเทศไทยด้วยสัดส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่สูงถึงกว่า 72% จากพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และมีส่วนที่สิทธิการเช่าที่ประมาณ 28% โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวมีอายุเฉลี่ยประมาณ 20 ปี

ผลการดำเนินงาน และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในปีบัญชี 2567 FTREIT มีรายได้รวมจำนวน 3,968.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.0% เป็นผลมาจาก ผลการดำเนินงานของอาคารโรงงานที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจากรอบปีบัญชีก่อน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนทุกไตรมาส รวมเป็นจำนวน 0.7480 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FTREIT มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 51,197.7 ล้านบาท มีการกู้ยืมรวมจำนวน 13,568 ล้านบาท (ก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืม) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (LTV) อยู่ในระดับที่ดี ที่ 26.5% ซึ่งถือว่ายังเป็นระดับที่มีความคล่องตัวในการบริหารเงินทุนที่ดี ทั้งนี้ อัตรา LTV มีการปรับตัวลดลงจากปีก่อน 3.0% โดยเป็นผลจากการสนับสนุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนระหว่างปี จำนวนทั้งสิ้น 220 ล้านหน่วยทรัสต์ รวมมูลค่า 2,090.0 ล้านบาท สำหรับสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV) อยู่ที่ 10.9135 บาท

ในปีที่ผ่านมา FTREIT ได้รับการคงอันดับเครดิตองค์กร จากบริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด ที่ระดับ “A” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งของกองทรัสต์ รวมทั้งการมีโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม การจัดอันดับเครดิตจะเป็นประโยชน์อย่างมากในการบริหารจัดการต้นทุนการกู้ยืมของ FTREIT ท่ามกลางสภาวะของอัตราดอกเบี้ยที่ผันผวนและภาวะเศรษฐกิจโลกที่ถดถอยที่กดดันการดำเนินงานของกองทรัสต์

นอกจากนี้ FTREIT ยังได้รับคัดเลือกกลับเข้าดัชนี FTSE Global Equity Index Series (FTSE GEIS) ดัชนีหลักทรัพย์ในระดับสากลจัดทำโดย FTSE Russell โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 23 กันยายน 2567 โดย FTSE GEIS เป็นดัชนีที่คัดเลือกหลักทรัพย์จดทะเบียนที่มีศักยภาพมากกว่า 19,000 หลักทรัพย์จาก 49 ประเทศทั่วโลก การได้รับคัดเลือกเข้าร่วมดัชนีนี้มีส่วนสำคัญที่จะสนับสนุนการให้น้ำหนักการลงทุนของนักลงทุนประเภทสถาบัน กองทุน ทั้งในและต่างประเทศมากขึ้น

การพัฒนาด้านความยั่งยืน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ซึ่งเป็นการพัฒนาด้านการบริหารจัดการที่ให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ไม่ใช่เพียงผลประโยชน์

ทางธุรกิจ แต่รวมถึงการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผลกระทบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสียอย่างครบถ้วน โดยในปีที่ผ่านมา FTREIT ได้รับคัดเลือกเป็น 1 ใน 100 หลักทรัพย์จดทะเบียนที่มีการดำเนินงานโดดเด่นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance) หรือกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 ประจำปี 2567 ติดต่อกันเป็นปีที่ 6

จากระดับการบริหารทรัพย์สินและให้บริการในระดับมาตรฐานสากล FTREIT ได้เข้าร่วมการประเมินและจัดอันดับด้านความยั่งยืนตาม Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ซึ่งเป็นมาตรฐานระดับสากลเป็นปีที่ 4 พร้อมทั้งได้รับมาตรฐานระดับ A ด้านการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืนของบริษัทเป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน โดยอยู่ในอันดับ 2 จาก 6 บริษัทในกลุ่ม South-eastern Asia (Industrial) นอกจากนี้ FTREIT มีแผนแม่บทด้านการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (Net-Zero Carbon Roadmap) ซึ่งมีเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้อย่างยั่งยืน รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับสถานะโลกร้อนตามแนวปฏิบัติ TCFD

ในปีที่ผ่านมา FTREIT ได้ลงทุนในโครงการพัฒนาอาคารที่สอดคล้องกับแนวทางความยั่งยืน โดยมีโครงการหลัก ๆ ได้แก่

- โครงการลงทุนในที่ดินเพื่อพัฒนาอาคารขึ้นใหม่ (Greenfield Project) และโครงการปรับปรุงโครงสร้างอาคารที่มีอยู่เดิม และ ขยายส่วนต่อเติม (Brownfield project) 2 โครงการรวมพื้นที่มากกว่า 5,100 ตร.ม.โดยอาคารได้รับการออกแบบและก่อสร้างใหม่ตามแนวทางความยั่งยืน โดยกองทรัสต์ได้ยื่นขอการรับรองมาตรฐานอาคารเขียว TREES (Thai's Rating of Energy and Environmental Sustainability) จากสถาบันอาคารเขียวไทย (TGBI)
- การลงทุนพัฒนาอาคารเดิม ภายใต้โครงการยกระดับคุณภาพอาคาร (Asset Enhancement Initiative Plus: AEI Plus) ซึ่งเป็นการปรับปรุง และพัฒนาอาคารอุตสาหกรรมตามมาตรฐานความยั่งยืน โดยในปี 2567 มีอาคารที่ผ่านการพัฒนาหลายโครงการ และกองทรัสต์ได้ยื่นขอมาตรฐานอาคารเขียวจาก EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลที่พัฒนาโดย Green Business Certification Inc. (GBCI) องค์กรชั้นนำที่ประเมิน และขับเคลื่อนการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของอาคารเขียวทั่วโลก

การพัฒนาตามแนวทางความยั่งยืนนี้จะส่งผลต่อการดำเนินงานของ FTREIT ทั้งในระยะกลาง และระยะยาว โดยทุกภาคธุรกิจรวมถึงผู้เช่าของ FTREIT เอง จะให้ความสำคัญในประเด็นนี้มากขึ้น จากแรงกดดันของกติกาสากลที่เปลี่ยนไป และการเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ตระหนักในเรื่องความยั่งยืนที่มากขึ้น

แนวโน้มในอนาคต

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกจะเริ่มเผชิญกับความท้าทายจากผลของนโยบายทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมของสหรัฐอเมริกา ที่เร่งตัวมากขึ้นหลังจากที่ โดนัลด์ ทรัมป์ ชนะการเลือกตั้งและกลับเข้ามารับตำแหน่งประธานาธิบดีสหรัฐอเมริกาอีกครั้ง โดยมีแนวโน้ม

ที่จะปฏิรูปเศรษฐกิจ การปรับลดภาษี การลดบทบาทในสงครามยูเครน-รัสเซีย รวมถึงการลดอัตราเงินเฟ้อ อย่างไรก็ตาม นโยบายการค้าที่ตึงเป้งจัดเก็บภาษีสินค้านำเข้าจากจีนที่ระดับที่สูงขึ้น รวมถึงสินค้านำเข้าจากประเทศอื่น ซึ่งจะมีผลทำให้เพิ่มความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่อภาพรวมเศรษฐกิจของโลก อย่างไรก็ตาม แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ยังคงมีทิศทางขยายตัว โดยมีปัจจัยสำคัญจากภาคการท่องเที่ยว การบริโภคของภาคเอกชน และการเติบโตของภาคการส่งออกที่ส่งผลเชิงบวกต่อการลงทุนของภาคเอกชนในอนาคต นอกจากนี้นโยบายการกีดกันทางการค้าของสหรัฐอเมริกา จะยังหนุนให้เกิดการย้ายฐานการผลิตตามนโยบาย China Plus One ซึ่งยังคงเป็นมุมมองเชิงบวกต่อภาพรวมของเศรษฐกิจไทย และธุรกิจของ FTREIT ในอนาคต

สำหรับปีงบประมาณ 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยสถานะเศรษฐกิจโลกที่จะส่งผลกระทบต่อภาพรวมเศรษฐกิจของไทย ซึ่งจะมีทั้งปัจจัยเชิงบวก และ ปัจจัยที่ท้าทายต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทางด้านอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้กลยุทธ์เชิงรุกในการบริหารจัดการทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ (Active asset management) อันได้แก่ ใช้ประโยชน์จากสถานการณ์การย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีน ในการดึงดูดผู้ประกอบการที่ย้ายฐานการผลิตให้มาเช่าโรงงานของกองทรัสต์ ในทำเลยุทธศาสตร์ภาคการผลิตอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ในส่วนของคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเพิ่มความยืดหยุ่นในการปล่อยเช่าให้สอดคล้องกับธุรกิจโลจิสติกส์ที่มีความผันผวนมากขึ้น เพื่อให้สามารถเพิ่มอัตราเช่าแก่ทรัพย์สินกองทรัสต์ได้ อีกทั้งผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการต่อเนื่องในการปรับปรุงคุณภาพของทรัพย์สิน ตลอดจนการลงทุนพัฒนาอาคารใหม่ และการพิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินในทำเลยุทธศาสตร์ ที่ให้ผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวจากทั้งกลุ่มบริษัทเพอร์เซิร์ส และกลุ่มบุคคลภายนอก

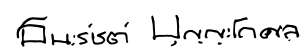
นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีแผนจำหน่ายทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติ และผลการดำเนินงานต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดในราคาที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์ ซึ่งนอกจากจะช่วยเพิ่มอัตราการเช่าภาพรวมของพอร์ตโฟลิโอแล้ว ยังช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัพย์สิน และนำรายได้จากการขายทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่ให้ผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว หรือ พิจารณานำไปชำระหนี้ของกองทรัสต์ได้

โดยแผนการดำเนินงานทั้งหมดข้างต้นนี้ จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารพอร์ตโฟลิโอให้มากขึ้น เพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ และสร้างประโยชน์ผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างสม่ำเสมอในระยะยาว



นายตรีชัย บุญนาค

ประธานกรรมการ และ
กรรมการอิสระ



นายธนรัชต์ บุญญะโกศล

กรรมการผู้จัดการ

ส่วนที่
01

ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์



สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Fraser's Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT
ชื่อย่อหลักทรัพย์	FTREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(1) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (2) บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

Market Capitalization	36,117.26 ล้านบาท	จำนวนหน่วย	3,283,387,048 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV)	35,833.35 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันสุดท้ายของปี	11.00 บาท
ทุนจดทะเบียน	31,311.36 ล้านบาท	ราคาพาร์	9.5363 บาท
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	33,196.67 ล้านบาท	สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.9135 บาท
วันที่ได้อนุมัติให้จัดตั้งกองทรัสต์	12 ธันวาคม 2557	Price / NAV	1.01 เท่า
วันที่เริ่มจำหน่ายหลักทรัพย์	9 มกราคม 2558	อายุสิทธิการเช่าทรัพย์สินคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	20 ปี

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก	จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน ⁽²⁾ (%)
1	กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ⁽¹⁾	880,851,049	26.83
2	สำนักงานประกันสังคม	369,993,973	11.27
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	173,714,502	5.29
4	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	123,535,978	3.76
5	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	111,536,142	3.40
6	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	86,503,833	2.63
7	กองทุนเปิด อีสท์สปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	76,986,947	2.34
8	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	58,443,700	1.78
9	Principal Property Income Fund	57,774,024	1.76
10	Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd	48,800,000	1.49
11	อื่นๆ	1,295,246,900	39.45
รวม		3,283,387,048	100.00

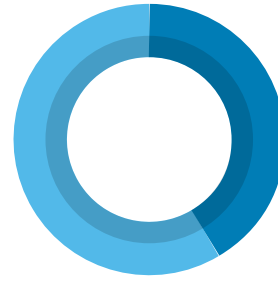
หมายเหตุ : (1) กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หมายถึง บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) และ Fraser's Property Thailand (International) Pte. Ltd.
(2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างชาติสามารถถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกิน 49% ของจำนวนหน่วยทรัสต์จดทะเบียนและชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างชาติถืออยู่ประมาณ 24.80%

ภาพรวมทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์



สัดส่วนพื้นที่ตามลักษณะการครอบครอง

กรรมสิทธิ์	72.1%
สิทธิการเช่า	27.9%



สัดส่วนพื้นที่ตามประเภทอสังหาริมทรัพย์

โรงงาน	41.6%
คลังสินค้า	58.4%



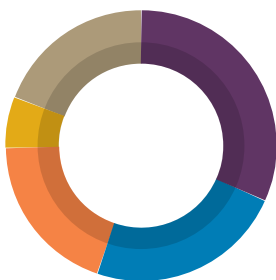
สัดส่วนพื้นที่ตามเขตพื้นที่ตั้ง

พื้นที่เศรษฐกิจ EEC และภาคตะวันออก	57.3%
กรุงเทพตอนเหนือ	22.8%
พื้นที่รอบกรุงเทพ	19.9%

ประเภททรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ (ตร.ม.)
โรงงาน	369	953,250
คลังสินค้า	341	1,340,361
รวม	710	2,293,611

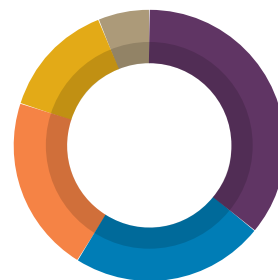
ทรัพย์สินที่ลงทุน	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)
ทรัพย์สินที่ลงทุนก่อนปี 2567 ⁽¹⁾	49,639.0
ทรัพย์สินที่ลงทุนในปี 2567 ⁽²⁾	878.0
โครงการพัฒนาอาคารโรงงาน 1 ยูนิต ปี 2567 ⁽³⁾	56.5

หมายเหตุ : (1) ราคาประเมินทรัพย์สินจัดทำโดย บจก. เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ และ บจก. โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย)
(2) ราคาประเมินทรัพย์สินจัดทำโดย บจก. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ และ บจก. เดอะแวลูเอชั่น แอนด์คอนซัลแทนท์ส เป็นมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (รวมค่าใช้จ่ายในการเข้าลงทุน)
(3) ราคาประเมินทรัพย์สินจัดทำโดย บจก. เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์



สัดส่วนผู้เข้าแยกตามอุตสาหกรรม

โลจิสติกส์	31.8%
อิเล็กทรอนิกส์	23.6%
ยานยนต์	19.4%
ค้าปลีก	6.2%
อื่น ๆ	19.0%



สัดส่วนผู้เข้าแยกตามสัญชาติ

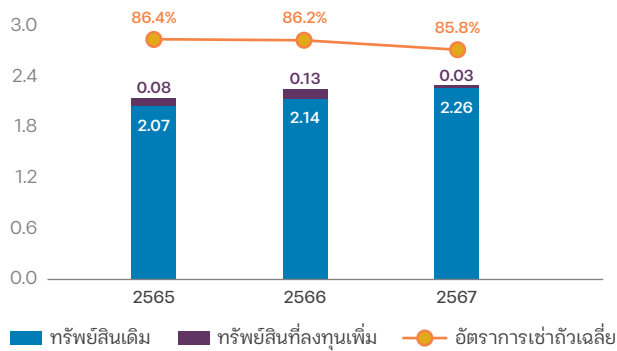
ญี่ปุ่น	36.0%
เอเชีย (ยกเว้นญี่ปุ่น)	23.1%
ยุโรป	21.0%
ไทย	13.9%
สหรัฐอเมริกา	6.0%

ข้อมูลการประเมินทรัพย์สินเพิ่มเติมสามารถดูได้ที่ <https://www.ftreit.co.th/th/investor-relations/downloads/appraisal-reports>

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

การเติบโตของพื้นที่เช่า และอัตราการใช้เช่า

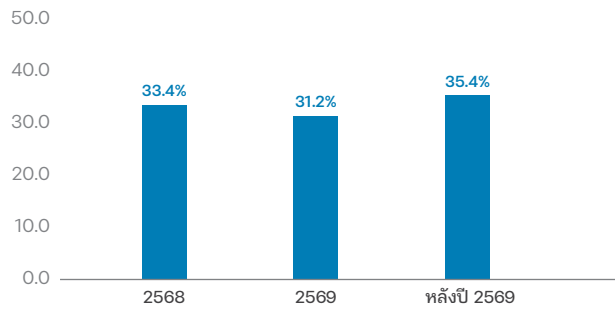
หน่วย : ล้านตร.ม.



หมายเหตุ : ปี 2565 2566 และ 2567 มีการจำหน่ายอาคารโรงงาน ซึ่งมีขนาดพื้นที่เช่าอยู่ที่ 2,625 ตร.ม. 3,150 ตร.ม. และ 3,725 ตร.ม. ตามลำดับ

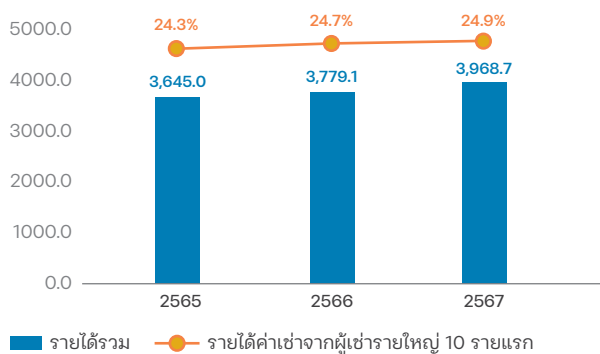
สัดส่วนของผู้เช่าที่สัญญาเช่าจะหมดอายุ

หน่วย : %



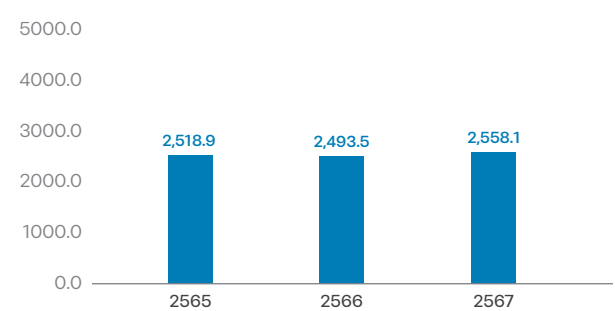
รายได้รวม

หน่วย : ล้านบาท



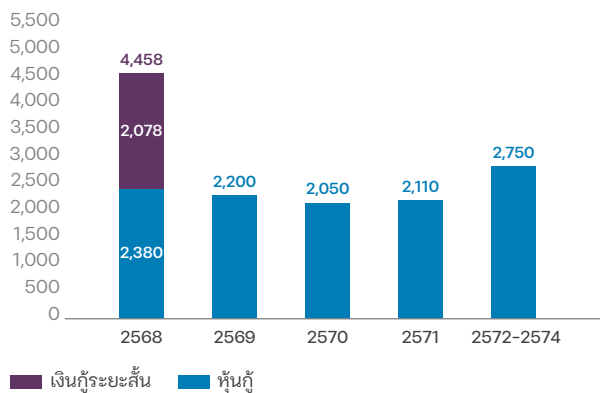
กำไรจากการลงทุนสุทธิ

หน่วย : ล้านบาท



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม

หน่วย : ล้านบาท



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย : ล้านบาท

	2565	2566	2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,499.40	(168.78)	2,255.36
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,968.17)	117.16	(2,183.69)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(468.77)	(51.62)	71.67
สินทรัพย์สุทธิ	33,207.48	33,768.11	35,833.35
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.8401	11.0231	10.9135
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย* / สินทรัพย์รวม(%)	25.8	29.5	26.5

หมายเหตุ : หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยก่อนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืม

สรุปข้อมูลสำคัญการกู้ยืม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีการกู้ยืม (ก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการกู้ยืม) จำนวนรวม 13,568.0 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย หุ้นกู้จำนวน 11,490.0 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 2,078.0 ล้านบาท (การกู้ยืมเงินกู้ระยะสั้นเป็นการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ) คิดเป็น 84.7% และ 15.3% ของเงินการกู้ยืมทั้งหมดตามลำดับ การกู้ยืมดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น กำหนดอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกิน 60% ณ สิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส/รายปี การระงับการกู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางธุรกิจ

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2567

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมเท่ากับ 26.5%

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน

หน่วย : ล้านบาท

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2565	2566	2567
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,594.49	3,725.21	3,908.37
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	4.70	12.62	16.30
กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี (EBITDA)	2,892.45	2,896.24	2,997.63
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,518.90	2,493.52	2,558.07
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,407.23	2,852.04	2,401.99
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	3,063,387,048	3,063,387,048	3,283,387,048
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.7858	0.9310	0.7316
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.7070	0.7480	0.7480
ส่วนของลดทุนต่อหน่วย	-	-	-

ตารางค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของปี 2567	จำนวน (ล้านบาท)	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
1 ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	453.59	17.73
2 ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	468.35	18.31
3 ค่าธรรมเนียมทรัสต์	22.76	0.89
4 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.39	0.21
5 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.95	0.08
6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	19.00	0.74
7 ต้นทุนทางการเงิน	439.56	17.18
รวม	1,410.60	55.14

การวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FTREIT มีมูลค่าทรัพย์สินรวม 51,197.7 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมมูลค่าประมาณ 874.0 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการเข้าลงทุน) ในงวดบัญชีปี 2567 และมีหนี้สินรวม 15,364.4 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) รวม 1,396.0 ล้านบาท ที่ได้นำเงินจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในเดือนธันวาคม 2566 ไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 35,833.3 ล้านบาท ประกอบไปด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 33,196.7 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนตามที่กล่าวข้างต้น และกำไรสะสม 2,636.7 ล้านบาท

ในงวดบัญชีปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวม 3,968.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จากรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินเดิม ได้แก่ อาคารโรงงาน ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 86.1% ในงวดบัญชีปี 2566 เป็น 88.2% ในปี 2567 รวมถึงการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากทรัพย์สินที่ลงทุนในงวดบัญชีปี 2566 เต็มปี และรายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ ในส่วนของค่าใช้จ่าย ปี 2567 มีจำนวนรวม 1,410.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการเช่าและบริการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินให้พร้อมใช้งาน และมีสภาพที่ดีก่อนที่ผู้เช่าจะเช่าใช้พื้นที่ ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้ค่าเช่าและบริการ และทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน ทำให้ FTRIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิในงวดบัญชีปี 2567 จำนวน 2,558.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดบัญชีปี 2566

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชีนั้น

ผลการดำเนินงานสำหรับปี (1 ตุลาคม - 30 กันยายน)	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
2563	0.6690	-	0.6690
2564	0.6740	-	0.6740
2565	0.7070	-	0.7070
2566	0.7480	-	0.7480
2567	0.7480	-	0.7480

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอันอาจเกิดขึ้นและอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์**
 - ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน
 - ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าทรัพย์สิน
 - ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์
 - ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน
- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน**
 - ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง
 - ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย
 - ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น
 - ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change)
 - ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย
 - ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย
 - ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อยในด้านสัดส่วนการเช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติ
 - ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด
 - ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วย การเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์
 - ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิบางประการของผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าที่มีมาพร้อมกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
- ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์**

ทั้งนี้ โปรดดูรายละเอียดของความเสี่ยง ในส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ หัวข้อ **ปัจจัยความเสี่ยง**

ส่วนที่ 02

การดำเนินงานของกองทรัสต์



1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อ (ภาษาอังกฤษ)	Fraser's Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT
ชื่อย่อ	FTREIT
ทุนจดทะเบียน	31,311,363,906 บาท
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	33,196,673,429 บาท
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นโรงงาน คลังสินค้า และ/หรือ สำนักงาน

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT MANAGER)

ชื่อ (ภาษาไทย)	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ชื่อ (ภาษาอังกฤษ)	Fraser's Property Industrial REIT Management (Thailand) Company Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 02-483-0000
ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10.00 บาทต่อหุ้น

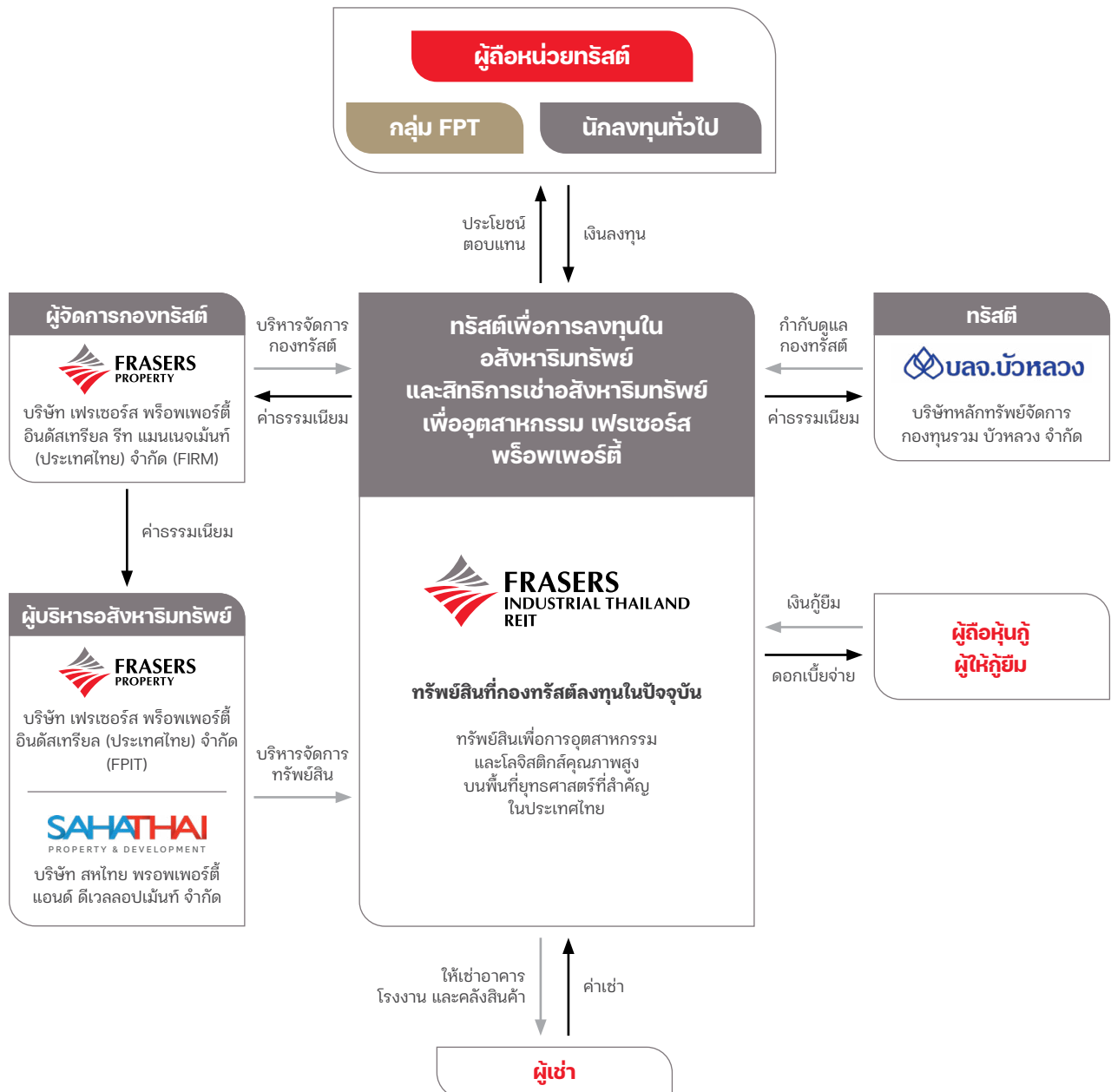
1.3 ทรัสต์ (TRUSTEE)

ชื่อ (ภาษาไทย)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ชื่อ (ภาษาอังกฤษ)	BBL Asset Management Company Limited
ที่อยู่	175 อาคารสารคดีตึกทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 02-674-6488 โทรสาร 02-679-5996
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทกิจการจัดการลงทุน
ทุนจดทะเบียน	100,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 ความเป็นมา และ วัตถุประสงค์ วิสัยทัศน์ พันธกิจ

โครงสร้างกองทรัสต์



หมายเหตุ : - FIRM หมายถึง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
 - กลุ่ม FPT หมายถึง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.
 - FPIT หมายถึง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
 - สหไทย หมายถึง บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

วิสัยทัศน์

การเป็นผู้นำกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์และโลจิสติกส์ในประเทศไทย

พันธกิจ

- การบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ
- การลงทุนเชิงกลยุทธ์ในอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูงโดยใช้เงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนที่เหมาะสม
- การบริหารความเสี่ยงของกองทรัสต์ เพื่อการสร้างผลประโยชน์ตอบแทนอย่างยั่งยืนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความเป็นมาและวัตถุประสงค์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) (เดิมชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ด้วยทุนจดทะเบียน 3,425,000,000 บาท โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (บลจ. บัวหลวง) เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (FIRM) (เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (FPT) (เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT) (เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด) (หรือรวมเรียกว่า “กลุ่ม FPT”) เป็นผู้ได้รับการว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 FPT มิได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์) และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเริ่มซื้อขายตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558 เป็นต้นมา

การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH เข้ารวมกับกองทรัสต์ FTREIT

จากการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TFUND), กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท (TGROWTH) (ซึ่งรวมเรียกว่า “กองทุนรวม”) ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และต่อมาในปี 2560 ทางภาครัฐได้ให้สิทธิประโยชน์เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเป็นผู้นำร่วมกับบริษัทจัดการของกองทุนรวม ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้ารวมกับกองทรัสต์ โดยในเดือนธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ซึ่งกองทรัสต์ได้ออกหน่วยทรัสต์และเงินสดจำนวนหนึ่งให้แก่กองทุนรวม เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 25,066,972,762 บาท แบ่งออกเป็น 2,602,387,048 หน่วย โดยได้รวมมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 356,479,015 บาท และจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2560

ในวันที่ 28 มกราคม 2562 กองทรัสต์ได้เปลี่ยนชื่อเป็น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (Fraser's Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT) และเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์ใหม่เป็น FTREIT

2.2 กลยุทธ์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักในการบริหารกองทรัสต์ให้สามารถสร้างผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุด และเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งในรูปผลประโยชน์ตอบแทน และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์หลัก 4 กลยุทธ์ในการสร้างความเติบโตอย่างยั่งยืนแก่กองทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. การบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ

เพื่อให้สามารถเข้าใจ และตอบสนองความต้องการของผู้เช่าทุกรายอย่างแท้จริง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้างกลุ่ม FPT (เจ้าของทรัพย์สินเดิม) ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า มีประสบการณ์ที่ยาวนาน มีความสัมพันธ์และความเข้าใจผู้เช่าทุกรายเป็นอย่างดี รวมถึงมีทีมงานที่เพียงพอ สามารถให้บริการแก่ผู้เช่าทุกรายได้ทันที นอกจากนี้ยังมีฐานลูกค้าที่กว้างขวางทั้งใน และต่างประเทศ ทั้งนี้เพื่อผลักดันให้เกิดการขายตัวทางธุรกิจและส่งผลให้อัตราการเช่าเติบโตควบคู่กันไป การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT ทำอย่างมืออาชีพ สามารถบริหารให้อัตราการเช่า อัตราค่าเช่า และอัตราการต่ออายุสัญญาเช่ามีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอ ควบคู่กับการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังศึกษาทางเลือกในการเพิ่มประสิทธิภาพอสังหาริมทรัพย์ด้วยการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เช่น โครงการแฟกซ์เฮลล์บนพื้นที่หลังคาของโรงงาน และคลังสินค้า เป็นต้น

2. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการพัฒนาคุณภาพอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์ให้สูงขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า ซึ่งประกอบด้วยการขยายพื้นที่ให้เช่า การติดตั้ง และปรับปรุงส่วนต่อเติมอาคาร ซึ่งการลงทุนเพื่อการพัฒนานี้ทำให้กองทรัสต์มีโอกาส เพิ่มอัตราการเช่า และ/หรือขยายอายุสัญญาเช่าให้ยาวขึ้น ส่งผลต่อการสร้างรายได้แก่กองทรัสต์ และสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้เช่า

3. การลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีเป้าหมายในการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ โดยมีผู้สนับสนุนคือกลุ่ม FPT ซึ่งได้ให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) โดยหากกลุ่ม FPT จะขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานและคลังสินค้าจะต้องเสนอขายแก่กองทรัสต์เป็นเบื้องต้น ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยเพิ่มโอกาสการเติบโตในอนาคตจากการลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีกลยุทธ์การลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลอื่น (Third Party) โดยเน้นการลงทุนในโรงงาน และคลังสินค้าในเขตพื้นที่ยุทธศาสตร์อุตสาหกรรมสำคัญของประเทศ ทั้งนี้ไม่ได้จำกัดเพียงแต่การลงทุนในประเทศเท่านั้น ทางกองทรัสต์พร้อมที่จะลงทุนในโรงงาน และคลังสินค้าในต่างประเทศหากสินทรัพย์นั้นมีคุณภาพสูง และสามารถสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการ กองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาถึงความเหมาะสมและคุณสมบัติของทรัพย์สินที่จะลงทุน โดยจะพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญดังนี้

- คุณภาพของทรัพย์สิน เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพที่ดิน สภาพอาคาร ระบบวิศวกรรม สาธารณูปโภค และสิ่งแวดล้อม ภายใต้กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และความเสี่ยงที่เหมาะสม
- อัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์
- คุณสมบัติและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
- อัตราการเช่าพื้นที่

ตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทจ.49/2555 และสัญญาการก่อตั้งกองทรัสต์ ทางกองทรัสต์สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ในอัตรา 10% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นโอกาสในการพัฒนาทรัพย์สินเองในอนาคต

ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 10 yunit มูลค่ารวมประมาณ 874.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) พื้นที่ให้เช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 30,812 ตารางเมตร

4. การบริหารเงินทุนและความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการจัดการโครงสร้างเงินทุน และต้นทุนทางการเงินให้มีความเหมาะสม ซึ่งในการบริหารเงินกู้ยืมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยของตลาด ณ ปัจจุบัน รวมถึงการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยในอนาคต เพื่อพิจารณาการกู้ยืมในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางแผนการใช้เงินทุนจากหนี้ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อไม่ให้เกิดความเสี่ยงจากการบริหารการชำระหนี้สิน และไม่ให้เกิดอัตราส่วน

การกู้ยืมที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกำหนดไว้ที่ 35% (ในกรณีที่ไม่มีอันดับความน่าเชื่อถือระดับลงทุน) หรือ 60% (ในกรณีที่มีอันดับความน่าเชื่อถือระดับลงทุน) นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังบริหารให้อันดับความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์อยู่ในระดับการลงทุน (Investment grade) ซึ่งปัจจุบันอยู่ที่ระดับ A (Stable Outlook) จัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ซึ่งถือว่าเป็นอันดับความน่าเชื่อถือที่สูงที่สุดสำหรับกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 26.5% โดยมีอายุเฉลี่ยคงเหลือของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอยู่ที่ประมาณ 2.5 ปี และอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ 3.31% ต่อปี

โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมมีการลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากในเดือนธันวาคม 2566 กองทรัสต์ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน จำนวน 2,090.0 ล้านบาท ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการจัดการโครงสร้างเงินทุน และต้นทุนทางการเงินให้มีความเหมาะสม ตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ที่กล่าวไว้ข้างต้น

2.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของกองทรัสต์ 3 ปีย้อนหลัง (รอบการดำเนินงานตั้งแต่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน ของทุกปี)

ปี 2565

- **เดือนมิถุนายน 2565** กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวน 9 หน่วย พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 36,125 ตารางเมตร จำนวนประมาณ 796.51 ล้านบาท
- **เดือนสิงหาคม 2565** กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (เพิ่มเติมจากเดือนมิถุนายน 2565) โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 2 หน่วย พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 4,825 ตารางเมตร จำนวนประมาณ 133.10 ล้านบาท
- **เดือนกันยายน 2565** กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (ส่วนที่เหลือจากเดือนมิถุนายน 2565) โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 16 หน่วย พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 35,725 ตารางเมตร จำนวนประมาณ 785.51 ล้านบาท

ปี 2566

- **เดือนมิถุนายน 2566** กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลภายนอก จำนวน 9 หน่วย พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 70,733 ตารางเมตร จำนวนประมาณ 1,641.70 ล้านบาท
- **เดือนกรกฎาคม 2566** กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จังหวัดชลบุรี จำนวนประมาณ 16.55 ล้านบาท ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาอาคารโรงงานจำนวน 1 หน่วย
- **เดือนกันยายน 2566** กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 25 หน่วย พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 57,901 ตารางเมตร จำนวนรวมประมาณ 1,549.90 ล้านบาท

ปี 2567

- **เดือนธันวาคม 2566** กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมโดยจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไปซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม จำนวน 220,000,000 หน่วย ทำให้ปัจจุบันมีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายแล้วจำนวน 3,283,387,048 หน่วย โดยเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว จำนวนรวม 2,090.00 ล้านบาท ได้นำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน
- **เดือนมกราคม 2567** กองทรัสต์พัฒนาอาคารโรงงานบนที่ดินที่ลงทุนเมื่อเดือนกรกฎาคม 2566 พื้นที่ 1,750 ตารางเมตร แล้วเสร็จ มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ประมาณ 56.50 ล้านบาท และกองทรัสต์นำออกจัดหาผลประโยชน์ โดยให้เช่าระยะยาวแก่ผู้เช่ารายย่อย ซึ่งเป็นผู้เช่าปัจจุบันของกองทรัสต์ที่ประสงค์จะเช่าทรัพย์สินเพิ่มเติม
- **เดือนกันยายน 2567** กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 10 หน่วย พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 30,812 ตารางเมตร จำนวนรวมประมาณ 874.00 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการเข้าลงทุน)

2.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

2.4.1 ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง FPIT ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ จากการมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน กล่าวคือ FPT ซึ่งถือหุ้น 100% ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ FPIT และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ประมาณ 70% ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ในหัวข้อ 7.2.3) และนอกจากนั้น FPT และ Frasers Property Thailand International Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยทั้งสองบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คิดเป็นประมาณ 26.83% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

ซึ่งบทบาทต่าง ๆ ของ FPIT ที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ทั้งในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ เช่นอาจเลือกเสนอทรัพย์สินที่เป็นของกลุ่ม FPT ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการกำหนดราคาซื้อขายหรือให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว และได้กำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่าง ๆ เช่น การกำหนดเงื่อนไขให้สามารถถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่ถึงเป้าหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ใกล้เคียงสอดคล้องกันกับกองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่น ๆ ที่มีลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันการกำหนดราคาในการเข้าซื้อคลังสินค้าและโรงงาน โดยสำรวจความสนใจของนักลงทุน (Book Building) การกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกทรัพย์สินเพื่อเข้าลงทุน รวมถึงกำหนดแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์”)

2.4.2 อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 พื้นที่ให้เข้าภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับกองทรัสต์ ⁽¹⁾

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	กองทรัสต์			ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
	จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	จำนวนโรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	จำนวนโรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
1 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	-	38	100,400	11	6	53,237
2 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	7	104	292,625	-	9	29,805
3 นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	-	15	32,300	-	-	-
4 นิคมอุตสาหกรรมบางปู	-	13	40,325	-	-	-
5 นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	9	6	39,000	-	-	-
6 นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	-	42	116,003	-	1	2,750
7 เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	-	24	59,400	-	-	-
8 นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 1)	-	19	39,290	-	-	-
9 นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 2)	-	9	21,025	-	-	-
10 นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)	-	13	38,100	-	-	-
11 สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - อยุรยา	3	69	187,231	1	2	38,735
12 สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี	-	5	13,250	-	3	9,200
13 นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	-	1	1,300	-	-	-
14 เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	-	5	11,125	-	1	2,800
15 นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ)	-	6	20,550	-	22	17,800

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	กองทรัสต์			ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
	จำนวน คลังสินค้า (ยูนิต)	จำนวน โรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	จำนวน คลังสินค้า (ยูนิต)	จำนวน โรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
16 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	82	-	258,260	26	-	55,773
17 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	10	-	76,477	-	-	-
18 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	9	-	124,634	10	2	124,962
19 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	28	-	106,692	-	-	-
20 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ)	7	-	35,430	-	-	-
21 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 บี)	12	-	28,968	4	-	11,400
22 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ)	13	-	40,162	-	-	-
23 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	21	-	69,404	-	-	-
24 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	36	-	99,385	8	-	20,248
25 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	9	-	33,916	6	-	15,075
26 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะปราจีนบุรี)	8	-	14,832	-	-	-
27 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	22	-	99,768	-	-	-
28 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	15	-	89,616	2	-	20,100
29 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	8	-	19,600	17	-	219,488
30 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	24	-	80,012	-	-	-
31 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3)	8	-	15,350	-	-	-
32 โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า	1	-	18,354	-	-	-
33 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ทิพย์ 9)	9	-	70,733	-	-	-
รวม	341	369	2,293,611	85	46	621,373

หมายเหตุ ที่มา FIRM และ FPIT

(1) พื้นที่ให้เช่า หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดซึ่งรวมถึงพื้นที่ที่มีสัญญาเช่า และพื้นที่ว่างที่สามารถหาผลประโยชน์จากการให้เช่าได้

2.4.3 แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (CONFLICT OF INTEREST)

ในการเลือกลงทุนในอาคารโรงงานและคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่สร้างแล้วเสร็จและมีผู้เช่าแล้วเป็นหลัก โดยการกำหนดราคาซื้อขายหรือเช่าโรงงานและคลังสินค้าจะอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (หากมี) และการสำรวจความสนใจของนักลงทุน (Book Building) (หากมี) ณ ช่วงเวลาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยหากเป็นการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ อาทิเช่น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหากเป็นรายการที่มีขนาดใหญ่จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ (แล้วแต่กรณี)

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่า ทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมดรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ในกองทรัสต์ที่ยังว่างอยู่หรือกำลังจะว่างให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าทรัพย์สินของกลุ่ม FPT หรือกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนด ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่า จะสามารถควบคุมให้กลุ่ม FPIT ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ โดยค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ร้อยละ	หมายเหตุ
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	3	ต่อเดือน ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและบริการในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ในเดือนนั้น ๆ
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	5	ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่	-	ตามสัดส่วนระยะเวลาของสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายใหม่ และไม่เกิน 3 เดือน ของอัตราค่าเช่าและบริการ
ค่านายหน้าในการซื้อ / ขาย	ไม่เกิน 3	ของมูลค่าการขาย และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละคราว โดยยกเว้นการทำรายการดังกล่าวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลกลุ่มเดียวกัน และยกเว้นการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่ารายย่อยซึ่งสัญญาเช่ามีข้อกำหนดให้สิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์

จากการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจาก

- **ความสามารถและชื่อเสียงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อคำนึงถึงความสามารถด้านการตลาด ความสามารถในการหาและบริหารผู้เช่า ความสามารถในการบริหารต้นทุนการดูแลรักษาทรัพย์สินรวมถึงชื่อเสียงและทรัพยากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเหมาะสม

- **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายย่อย และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินของกองทรัสต์**

ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง FPIT เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เนื่องจากทรัพย์สินส่วนใหญ่ที่กองทรัสต์ลงทุนมีกลุ่ม FPT เป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม กลุ่ม FPT จึงมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินเป็นอย่างดี รวมถึงเนื่องจากกลุ่ม FPT เป็นผู้จัดการผู้เช่ารายย่อยที่เช่าทรัพย์สินดังกล่าว กลุ่ม FPT จึงมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายย่อย และคาดว่าจะสามารถบริหารความต้องการของผู้เช่ารายย่อย และดูแลรักษาทรัพย์สินได้ดีกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ

2.5 ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

อาคารคลังสินค้า

สำหรับอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุน ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-Built) และอาคารคลังสินค้าตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ (Built-to-suit) รวมถึงอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่องเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า อุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้าและพื้นที่สำนักงานในตัว โดยขนาดคลังสินค้าส่วนใหญ่มีขนาด ตั้งแต่ 900 ถึง 37,967 ตารางเมตร พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 2 ถึง 5 ตันต่อตารางเมตร



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น)



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น)

อาคารโรงงาน

สำหรับอาคารโรงงานที่กองทรัสต์ลงทุน ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้ ขนาดของอาคารโรงงานส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 1,125 ถึง 15,950 ตารางเมตร พื้นอาคารโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 5 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้อาคารโรงงานมีพื้นที่ใช้สอยได้สูงสุดและมีพื้นที่สำนักงานในตัว



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงาน



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงาน

ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินปัจจุบัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้แก่ กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังสินค้า จำนวน 341 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้ารวมประมาณ 1,340,361 ตารางเมตร และประเภทอาคารโรงงาน จำนวน 369 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานรวมประมาณ 953,250 ตารางเมตร คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 710 ยูนิต (“ทรัพย์สินปัจจุบัน”) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,293,611 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. อาคารคลังสินค้า

- 1.1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 232 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 784,646 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการดังต่อไปนี้
 - 1.1.1. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 บี) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพลวงแดง อำเภอพลวงแดง จังหวัดระยอง จำนวน 2 หลัง 12 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 28,968 ตารางเมตร
 - 1.1.2. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 เอ) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพลวง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 6 หลัง 7 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 35,430 ตารางเมตร
 - 1.1.3. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 2 เอ) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพลวง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 5 หลัง 13 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 40,162 ตารางเมตร
 - 1.1.4. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 4 หลัง 21 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 69,404 ตารางเมตร
 - 1.1.5. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 11 หลัง 36 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 99,385 ตารางเมตร
 - 1.1.6. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี จำนวน 3 หลัง 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 33,916 ตารางเมตร
 - 1.1.7. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 1 หลัง 8 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 14,832 ตารางเมตร

- 1.1.8. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ออยุธยา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลอุทัย อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 1 หลัง 3 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 18,324 ตารางเมตร
 - 1.1.9. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 11 หลัง 22 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 99,768 ตารางเมตร
 - 1.1.10. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 5 หลัง 15 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 89,616 ตารางเมตร
 - 1.1.11. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 2 หลัง 8 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 19,600 ตารางเมตร
 - 1.1.12. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร และตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 8 หลัง 29 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 81,175 ตารางเมตร
 - 1.1.13. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 3 หลัง 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 20,700 ตารางเมตร
 - 1.1.14. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 3 หลัง 7 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 19,650 ตารางเมตร
 - 1.1.15. โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะแมบ อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น) ประมาณ 18,354 ตารางเมตร
 - 1.1.16. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3) (เดิมชื่อ โครงการคลังสินค้าสหไทย 9) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 11 หลัง แบ่งเป็น 24 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 80,012 ตารางเมตร
 - 1.1.17. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซิเบอร์ 3) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 2 หลัง 8 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 15,350 ตารางเมตร
- 1.2. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 19 ปี 20 ปี และ 21 ปี (ถึงวันที่ 12 ธันวาคม 2586 วันที่ 21 ธันวาคม 2587 และวันที่ 20 ธันวาคม 2588 ตามลำดับ) นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 16 หลัง 53 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 177,085 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน
 - 1.3. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 19 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง 10 ยูนิต คงเหลือประมาณ 19 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 76,477 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลศีรษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
 - 1.4. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 21 ปี และ 24 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2588 และวันที่ 30 สิงหาคม 2591 ตามลำดับ) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าคงเหลือประมาณ 21 ปี และ 24 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2588 และวันที่ 30 สิงหาคม 2591 ตามลำดับ) จำนวน 11 หลัง 28 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 106,692 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
 - 1.5. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินคงเหลือประมาณ 15 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2582) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง 9 ยูนิต คงเหลือประมาณ 15 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2582) พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 124,634 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยการเช่าช่วงเป็นการเช่าช่วงจากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด
 - 1.6. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 29 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 9 หลัง 9 ยูนิต คงเหลือประมาณ 29 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596) พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 70,827 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการทิพย์ 9 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

2. อาคารโรงงาน

- 2.1. กรรมสิทธิ์ที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 344 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 869,150 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการดังต่อไปนี้
- 2.1.1. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอบลุกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 36 หลัง (36 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 81,750 ตารางเมตร
 - 2.1.2. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง ตำบลหนองกะขะ และตำบลบ้านเก่า อำเภอบางพลี จังหวัดชลบุรี จำนวน 96 หลัง (96 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 248,725 ตารางเมตร
 - 2.1.3. นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านเลน และตำบลบ้านโพ อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 38 หลัง (38 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 104,303 ตารางเมตร
 - 2.1.4. นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 6 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 18,300 ตารางเมตร
 - 2.1.5. นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม ตำบลบ่อวิน และตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 36 หลัง (36 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 84,815 ตารางเมตร
 - 2.1.6. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านช้าง ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 65 หลัง (65 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 158,007 ตารางเมตร
 - 2.1.7. นิคมอุตสาหกรรมบางปู ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 13 หลัง (13 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 40,325 ตารางเมตร
 - 2.1.8. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี จำนวน 22 หลัง (22 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 54,400 ตารางเมตร
 - 2.1.9. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองจิก และตำบลบางกระสัน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 15 หลัง (15 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 32,300 ตารางเมตร
 - 2.1.10. นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงลำปลาทิว เขตลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพมหานคร จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 1,300 ตารางเมตร
 - 2.1.11. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 5 หลัง (5 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 13,250 ตารางเมตร
 - 2.1.12. เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองกิ้ง อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 5 หลัง (5 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 11,125 ตารางเมตร
 - 2.1.13. นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองสวน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 6 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 20,550 ตารางเมตร
- 2.2. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 19 ปี และ 21 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586, วันที่ 12 ธันวาคม 2586, วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2587 และวันที่ 17 ธันวาคม 2588 ตามลำดับ) และสิทธิการเช่าอาคารโรงงานคงเหลือประมาณ 19 ปี และ 21 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586, วันที่ 12 ธันวาคม 2586, วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2587 และวันที่ 17 ธันวาคม 2588 ตามลำดับ) จำนวน 19 หลัง (19 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 68,200 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (อมตะนคร) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง ตำบลหนองกะขะ และตำบลบ้านเก่า อำเภอบางพลี จังหวัดชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอบลุกแดง จังหวัดระยอง นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และนิคมอุตสาหกรรมบึงทอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
- 2.3. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 19 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586) และกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน จำนวน 6 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 15,900 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ซึ่งตั้งอยู่ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

อนึ่ง สำหรับทรัพย์สินปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT) เป็นผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยมีผู้บริหารในด้านการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินปัจจุบัน

มูลค่าของทรัพย์สินปัจจุบัน ตามวิธีการคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการครอบครอง	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
ทรัพย์สินที่ลงทุนก่อนปี 2567^{(1) (2)}			
โรงงาน	กรรมสิทธิ์	20,083.49	22,566.50
	สิทธิการเช่า	1,709.56	1,537.90
คลังสินค้า	กรรมสิทธิ์	16,704.55	16,139.47
	สิทธิการเช่า	10,528.59	9,395.17
ทรัพย์สินที่ลงทุนในปี 2567^{(3) (4)}			
โรงงาน	กรรมสิทธิ์	760.29	760.29
คลังสินค้า	กรรมสิทธิ์	117.72	117.72
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในปี 2567			
โรงงาน	กรรมสิทธิ์	56.24 ⁽⁵⁾	56.50 ⁽⁶⁾
รวม		49,960.44	50,573.55

- หมายเหตุ ⁽¹⁾ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ⁽²⁾ แบ่งการประเมินทรัพย์สิน 4 ครั้ง โดยประเมินทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 / 1 กุมภาพันธ์ 1 พฤษภาคม และ 1 สิงหาคม 2567
- ⁽³⁾ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์คอนซัลแทนท์ส จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ⁽⁴⁾ มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- ⁽⁵⁾ มูลค่าตามราคาต้นทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567
- ⁽⁶⁾ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2567

ภาระผูกพันในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบัน

-ไม่มี-

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินปัจจุบัน และรูปแบบการลงทุนที่กองทรัสต์ลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์จะประกอบด้วย 1) กรมสิทธิ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังสินค้า จำนวน 341 ยูนิต มีพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า รวมประมาณ 1,340,361 ตารางเมตร 2) กรมสิทธิ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารโรงงาน จำนวน 369 ยูนิต มีพื้นที่อาคารโรงงานรวมประมาณ 953,250 ตารางเมตร คิดเป็น อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน จำนวนรวมทั้งสิ้น 710 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,293,611 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม /		รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์		
สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม /	เขตอุตสาหกรรม	อาคาร	ที่ดิน	จำนวน	พื้นที่ให้เช่า	สัดส่วน
อาคารคลังสินค้า						
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์	กรมสิทธิ	กรมสิทธิ	7	19,650	0.9
		สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 19 ปี	10	76,477	3.3
(บางพลี 1)	เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์	(ถึงวันที่ 21 ก.พ. 86)	(ถึงวันที่ 21 ก.พ. 86)			
		สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี	28	106,692	4.7
(บางพลี 3)	เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์	(ถึงวันที่ 20 ส.ค. 88) และสิทธิการเช่า	(ถึงวันที่ 20 ส.ค. 88) และสิทธิการเช่า			
		คงเหลือประมาณ 24 ปี	เหลือประมาณ 24 ปี			
(บางนา)	เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค	(ถึงวันที่ 30 สิงหาคม 2591)	(ถึงวันที่ 30 สิงหาคม 2591)	82	258,260	11.3
		กรมสิทธิ	กรมสิทธิ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ			
เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์	(บางพลี 2)	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 15 ปี	20 ปี (ถึงวันที่ 12 ส.ค. 86), สิทธิการเช่า	9	124,634	5.4
		(ถึงวันที่ 30 พ.ย. 82)	คงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 21 ส.ค. 87)			
เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์	(โรจนะ ออยุธยา)	กรมสิทธิ	และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี	3	18,324	0.8
		(ถึงวันที่ 20 ส.ค. 2588) ตามลำดับ	(ถึงวันที่ 20 ส.ค. 2588) ตามลำดับ			
เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์	(อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ)	กรมสิทธิ	กรมสิทธิ	7	35,430	1.5
		สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 15 ปี	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 15 ปี			
เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์	(อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ)	(ถึงวันที่ 30 พ.ย. 82)	(ถึงวันที่ 30 พ.ย. 82)			
		กรมสิทธิ	กรมสิทธิ	13	40,162	1.7
เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์	(อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 บี)	กรมสิทธิ	กรมสิทธิ	12	28,968	1.3
		สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 15 ปี	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 15 ปี			

โครงการ / วัตถุประสงค์โครงการ / ส่วนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์	
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวน อาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า อาคาร (ตร.ม.)
อาคารคลังสินค้า				
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	22	99,768
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	21	69,404
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	36	99,385
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	8	14,832
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	15	89,616
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	8	19,600
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	9	33,916
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	9	20,700
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	24	80,012
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	8	15,350
โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	1	18,354
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (กัญญ์ 9)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 29 ปี (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 29 ปี (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596)	9	70,827
รวมอาคารคลังสินค้า			341	1,340,361
				58.4

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์	
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวนอาคาร (ยุบิต)	พื้นที่ให้เช่าอาคาร (ตร.ม.)
อาคารโรงงาน				
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 12 ส.ค. 86) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี (ถึงวันที่ 17 ส.ค. 2588) ตามลำดับ	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 12 ส.ค. 86)	104	272,975
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 27 ก.พ. 87)	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 27 ก.พ. 87)	38	100,400
นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (โครงการ 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	19	39,290
นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (โครงการ 2)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 12 ส.ค. 86)	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 12 ส.ค. 86)	9	21,025
นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (โครงการ 3)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 12 ส.ค. 86)	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 12 ส.ค. 86)	13	38,100
นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไทรทอง)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 11 ส.ค. 86)	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 11 ส.ค. 86)	42	116,003
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 11 ส.ค. 86)	69	168,907
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 11 ส.ค. 86)	24	59,400
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	6	18,300
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	15	32,300
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	13	40,325
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	1	1,300
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	5	13,250
เขตอุตสาหกรรมบางปู	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	5	11,125
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	6	20,550
รวมอาคารโรงงาน			369	953,250
รวมทรัพย์สินปัจจุบันที่กองทรัสต์ลงทุน			710	2,293,611

หมายเหตุ * สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน มีเงื่อนไขให้หรือถอนอาคารเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่ดิน ยกเว้นโครงการเฟรเซอร์ส หรือเพอร์ดี โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ทิพย์ 9)

สรุปรายละเอียดปีที่เข้าลงทุน และมูลค่าธุรกรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

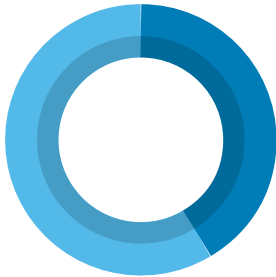
โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม		ปีที่เข้าลงทุน (ตามบัญชี)	ราคาทุน (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่าธุรกรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 (หน่วย : ล้านบาท)
อาคารคลังสินค้า				
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	2560		485.50	541.10
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	2557, 2558		1,449.60	1,316.12
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	2558, 2561		1,955.29	1,888.10
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	2557, 2558, 2560		5,129.25	4,748.42
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	2564		2,087.51	1,879.31
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ออยุธยา)	2560		294.00	348.37
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 เอ)	2560, 2561		619.62	611.50
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 2 เอ)	2557, 2565, 2566, 2567		810.34	752.22
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 บี)	2558, 2561		565.87	538.60
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	2557, 2562, 2563, 2564		1,845.35	1,667.72
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	2560		1,229.40	1,408.20
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	2557, 2558, 2562, 2563, 2566		2,355.18	2,059.80
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจินบุรี)	2561		342.55	290.00
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (รังน้อย 1)	2560, 2564		1,902.92	1,998.57
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (รังน้อย 2)	2558, 2563		380.40	372.76
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	2558, 2565, 2566		747.82	681.38
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	2561		359.68	366.72
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	2562		2,127.34	1,655.68
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 3)	2565		311.00	288.44
โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า	2562		668.45	658.55
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ทัพย์ 9)	2566		1,683.79	1,580.80
รวมอาคารคลังสินค้า			27,350.86	25,652.36

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	ปีที่ผ่านมา (ตามปฏิทิน)	ราคาทุน (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่าตีตรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 (หน่วย : ล้านบาท)
อาคารโรงงาน			
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	2558, 2560, 2561, 2563, 2567	6,883.88	7,875.51
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	2557, 2558, 2560, 2563	2,387.23	2,636.52
นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (โครงการ 1)	2560	946.23	1,146.83
นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (โครงการ 2)	2557, 2560	485.78	520.76
นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (โครงการ 3)	2557, 2560	963.83	1,055.27
นิคมอุตสาหกรรมบ้านห้วย (ไทรทอง)	2557, 2560, 2561, 2563, 2564, 2565, 2566	2,481.64	2,849.15
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา	2557, 2558, 2560, 2561, 2564, 2565, 2566, 2567	3,711.01	3,984.36
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	2560, 2561, 2563, 2564, 2567	1,293.43	1,404.95
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	2557, 2558, 2564	505.29	476.04
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	2560, 2561	730.91	606.90
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	2560, 2561	919.22	1,161.16
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	2564	39.89	38.00
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี	2565	322.43	303.20
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	2565, 2566, 2567	245.14	226.97
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ)	2566, 2567	693.67	635.57
รวมอาคารโรงงาน		22,609.58	24,921.19

รูปแบบการลงทุนและประเภทของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ณ 30 กันยายน 2567

สัดส่วนตามพื้นที่อาคาร



จำแนกพื้นที่ตามประเภททรัพย์สิน

โรงงาน	42%	953,250 ตารางเมตร
คลังสินค้า	58%	1,340,361 ตารางเมตร



จำแนกพื้นที่ตามประเภทกรรมสิทธิ์

กรรมสิทธิ์	72%	1,653,796 ตารางเมตร
สิทธิการเช่า	28%	639,815 ตารางเมตร

2.6 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.6.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัท บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (FIRM) (เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด) ในฐานะผู้จัดตั้งกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารคลังสินค้า
2. กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เนื่องจากมีประสบการณ์ในการบริหารการเช่าพื้นที่อุตสาหกรรมที่เป็นอาคารโรงงานและคลังสินค้ามานานกว่า 19 ปี ทำให้มีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าร่วมทั้งมีความเชี่ยวชาญในด้านการตลาดในการหาผู้เช่ารายใหม่ การสร้างและรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าที่เป็นปัจจุบัน ตลอดจนการบริหารรายได้และค่าใช้จ่าย นอกจากนี้ กลุ่ม FPT ยังมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ทั้งที่เป็นทีมงานก่อสร้างซึ่งประกอบด้วย สถาปนิก วิศวกร และผู้จัดการโครงการ ซึ่งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรง อีกทั้งยังมีเจ้าหน้าที่ให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาตและจัดหาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติ และการให้บริการทั่ว ๆ ไปตามที่ลูกค้าต้องการ ซึ่งจะช่วยให้การบริหารทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดแก่กองทรัสต์

โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เข้าชมทรัพย์สินดังกล่าว และการเจรจากับผู้สนใจเช่าพื้นที่ รวมถึงดูแลการจัดเก็บรายได้ให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยรวมอยู่ในค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

2.6.2 ลักษณะของสัญญาเช่า

ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) จากการให้เช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น

- รายได้ค่าเช่ารายเดือน มาจากการให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานหรืออาคารคลังสินค้า
- รายได้ค่าบริการรายเดือน มาจากการให้บริการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และจัดทำให้อาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอยู่ในสภาพดี
- รายได้ค่าบริการส่วนกลางรายเดือน มาจากการให้บริการส่วนกลางในเรื่องต่าง ๆ เช่น การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด การระบายน้ำ ดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การซ่อมแซมและบำรุงรักษาบริเวณส่วนกลาง
- การกำหนดระยะเวลาการเช่า ส่วนใหญ่กำหนดเป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี
- รายได้ค่าเช่า รายได้ค่าบริการ และรายได้ค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ส่วนใหญ่กำหนดเป็นอัตราคงที่ในแต่ละสัญญา และก่อนที่สัญญาเดิมจะหมดอายุจะมีการเจรจาเพื่อกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้ค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ก่อนการต่ออายุสัญญา
- สัญญาเช่าบางส่วนเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่มีระยะเวลามากกว่า 3 ปี ซึ่งจะมีการกำหนดอัตราค่าเช่าล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอนแล้ว โดยสัญญาบางส่วนจะกำหนดให้ค่าเช่าปรับขึ้นในลักษณะขั้นบันได ซึ่งสัญญาเช่าระยะยาวจะทำกับผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และมีการเช่าพื้นที่จำนวนมาก
- สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินประกันหรือหลักประกันการเช่ากับผู้ให้เช่า

2.6.3 โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ สามารถแบ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่อาคารโรงงาน และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า โดยสามารถแบ่งรายได้ตามประเภทของสัญญาดังนี้

- อาคารโรงงานประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- อาคารคลังสินค้าประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาบริการส่วนกลาง

ซึ่งรายได้ค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนมีการกระจายตัวในด้านการครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า ดังนี้

(ก) การครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่ามาตรฐาน มีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ตลอดสัญญาเช่า และส่วนน้อยเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่ระยะเวลาการเช่ามากกว่า 3 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าคงที่ และ/หรือ มีการขึ้นค่าเช่าตามทีละรอบในสัญญาเช่า โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยเฉลี่ย 2.0 ปี

(ข) ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า

ผู้เช่าในปัจจุบันที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (รวมอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า) มีการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่แตกต่างกันและไม่กระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดเป็นการเฉพาะ โดยกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีผู้เช่ามากที่สุด ได้แก่ โลจิสติกส์ อิเล็กทรอนิกส์ ยานยนต์ และค้าปลีก ตามลำดับ

ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่าของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2567 เป็นดังนี้

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามอุตสาหกรรม



โลจิสติกส์	31.8%
อิเล็กทรอนิกส์	23.6%
ยานยนต์	19.4%
ค้าปลีก	6.2%
อื่น ๆ	19.0%

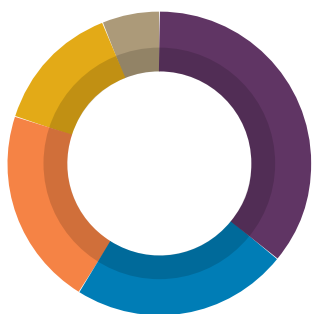
หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

(ค) สัญชาติของผู้เช่า

ผู้เช่าในปัจจุบันที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน) ส่วนใหญ่ จะเป็นผู้เช่าสัญชาติญี่ปุ่น รองลงมาเป็นสัญชาติเอเชีย (ยกเว้นญี่ปุ่น) ยุโรป ไทย และสหรัฐอเมริกา ตามลำดับ

ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติของผู้เช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2567 เป็นดังนี้

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ



ญี่ปุ่น	36.0%
เอเชีย (ยกเว้นญี่ปุ่น)	23.1%
ยุโรป	21.0%
ไทย	13.9%
สหรัฐอเมริกา	6.0%

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

(ง) ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ 10 อันดับแรก มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	ประเภทอุตสาหกรรม	สัญชาติ	สัดส่วนของรายได้ทั้งหมด (ร้อยละ)
1	โลจิสติกส์	เยอรมนี	7.78
2	โลจิสติกส์	อินโดนีเซีย	3.61
3	โลจิสติกส์	ญี่ปุ่น	3.15
4	อิเล็กทรอนิกส์	สิงคโปร์	1.80
5	โลจิสติกส์	ไทย	1.64
6	โลจิสติกส์	ไทย	1.61
7	โลจิสติกส์	เยอรมนี	1.41
8	โลจิสติกส์	ญี่ปุ่น	1.37
9	ยานยนต์	ญี่ปุ่น	1.30
10	โลจิสติกส์	เดนมาร์ก	1.29
รวม			24.96

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

สัดส่วนของรายได้ทั้งหมดคำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2567

2.6.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (PROPERTY MANAGER)

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ และแต่งตั้งบริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สทไทย) เป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ดังนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT)

FPIT เดิมชื่อบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ FPT โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FPT ถือหุ้น 99.99% ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว

FPIT ได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2548 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 11,500 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า และ/หรือ ขาย ซึ่ง FPIT ได้ดำเนินการพัฒนาอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่มีรูปแบบเป็นอาคารคลังสินค้าชั้นเดียว โดยคลังสินค้านี้ตั้งอยู่ในโครงการคลังสินค้า นิคมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรม ในประเทศไทย โดยผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งให้ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน

บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สทไทย)

บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อดำเนินการลงทุนก่อสร้างโครงการคลังสินค้าคุณภาพและให้เช่าคลังสินค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณท่าเรือแหลมฉบัง ปัจจุบัน สทไทย มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 400 ล้านบาท ซึ่งสทไทยได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยมีผู้บริหารในด้านการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.6.5 การรับประกันการมีผู้เช่า

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (รวมเรียกว่า “กลุ่ม FPT”) รวมถึงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจากบริษัทที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่ม FPT (บริษัทอื่นๆ) ที่มีการตกลงรับประกันการมีผู้เช่าทรัพย์สินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รวมเรียกว่า “สัญญาลงทุน”) โดย กลุ่ม FPT และบริษัทอื่นๆ จะชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการในจำนวนเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่ระบุในสัญญาลงทุน โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ที่เข้าเงื่อนไขการรับประกันการมีผู้เช่า ดังรายละเอียดต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สินหลักปัจจุบันที่เข้าเงื่อนไขการรับประกันการมีผู้เช่า

ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	พื้นที่รับประกัน (ตารางเมตร)	อัตราค่าเช่าที่รับประกัน	ระยะเวลาที่รับประกัน
คลังสินค้า	โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ทิวน์ 9)	70,827	อ้างอิงค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการทิวน์ 9 โดย บจก. ทิวน์โฮลดิ้ง	ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 (ระยะเวลารับประกันคงเหลือเท่ากับ 1 ปี 9 เดือน)

2.7 หุ้นกู้และการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะสั้น (ไม่หักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการกู้ยืม)ทั้งสิ้น 13,568.0 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์ FTREIT มีภาระหนี้หุ้นกู้ทั้งสิ้น 11,490 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้จำนวนรวม 11.49 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทหุ้นกู้ / ครึ่งที่ออก	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน (บาท)
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน				
ครั้งที่ 1/2561				
ชุดที่ 3	คงที่ 3.65% ต่อปี	7 ปี	28 มิถุนายน 2568	380,000,000
ชุดที่ 4	คงที่ 4.06% ต่อปี	10 ปี	28 มิถุนายน 2571	1,260,000,000
ครั้งที่ 2/2561				
ชุดที่ 3	คงที่ 4.19% ต่อปี	10 ปี	19 ธันวาคม 2571	600,000,000

ประเภทหุ้นกู้ / ครั้งที่ออก	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน (บาท)
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน				
ครั้งที่ 1/2562				
ชุดที่ 2	คงที่ 3.14% ต่อปี	7 ปี	8 สิงหาคม 2569	500,000,000
ครั้งที่ 1/2563				
ชุดที่ 1	คงที่ 3.00% ต่อปี	7 ปี	3 เมษายน 2570	450,000,000
ชุดที่ 2	คงที่ 3.30% ต่อปี	10 ปี	3 เมษายน 2573	550,000,000
ครั้งที่ 1/2564				
ชุดที่ 2	คงที่ 2.54% ต่อปี	5 ปี	24 มิถุนายน 2569	700,000,000
ชุดที่ 3	คงที่ 3.30% ต่อปี	7 ปี	24 มิถุนายน 2571	700,000,000
ชุดที่ 4	คงที่ 3.97% ต่อปี	10 ปี	24 มิถุนายน 2574	250,000,000
ครั้งที่ 2/2564				
ชุดที่ 1	คงที่ 1.84% ต่อปี	3 ปี	16 ธันวาคม 2567	1,000,000,000
ครั้งที่ 1/2565				
ชุดที่ 1	คงที่ 3.05% ต่อปี	3 ปี	31 พฤษภาคม 2568	1,000,000,000
ชุดที่ 2	คงที่ 3.85% ต่อปี	5 ปี	31 พฤษภาคม 2570	600,000,000
ครั้งที่ 1/2566				
ชุดที่ 1	คงที่ 3.12% ต่อปี	3 ปี	14 มีนาคม 2569	1,000,000,000
ชุดที่ 2	คงที่ 3.51% ต่อปี	5 ปี	14 มีนาคม 2571	150,000,000
ชุดที่ 3	คงที่ 3.80% ต่อปี	7 ปี	14 มีนาคม 2573	350,000,000
ครั้งที่ 1/2567				
ชุดที่ 1	-	3 ปี	2 เมษายน 2570	1,000,000,000
ชุดที่ 2	คงที่ 3.56% ต่อปี	5 ปี	3 เมษายน 2572	500,000,000
ชุดที่ 3	คงที่ 3.75% ต่อปี	7 ปี	3 เมษายน 2574	500,000,000
รวมหุ้นกู้				11,490,000,000

ดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีกำหนดชำระทุก 6 เดือน ตลอดอายุของหุ้นกู้ และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายพร้อมเงินต้นในวันที่ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ (ยกเว้นหุ้นกู้ชุดที่ 1 ครั้งที่ 1/2567 ไม่มีการชำระดอกเบี้ยตลอดอายุหุ้นกู้ และชำระคืนเฉพาะเงินต้นเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้) หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น กำหนดอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกิน 60% ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้ การละเว้นการกู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

เงินกู้ยืมระยะสั้นและตั๋วสัญญาใช้เงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์ FTREIT มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,720.00 ล้านบาท และตั๋วสัญญาใช้เงินคงค้างจำนวน 358.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสัญญากู้ยืมที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ FTREIT / เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม หรือ โฉนดหุ้นกู้ที่ครบกำหนด
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย BIBOR บวกอัตราคงที่ หรือ อัตราคงที่ตามที่ได้ตกลงกับผู้ให้กู้
ระยะเวลาเงินกู้	ไม่เกิน 6 เดือน / ไม่เกิน 12 เดือน สำหรับการเบิกใช้ในแต่ละครั้ง (ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ในการเบิกใช้)
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินกู้เมื่อครบกำหนด
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด / หรือตามที่ได้ตกลงกับผู้ให้กู้
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการกู้ยืมที่สำคัญ	<ol style="list-style-type: none"> ไม่จำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Negative Pledge) เงื่อนไขสำคัญที่กองทรัสต์ต้องไม่ปฏิบัติ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคารผู้ให้เงินกู้แบบเป็นลายลักษณ์อักษร (Consent) ในเรื่องดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> กู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันต่อบุคคลอื่นเพิ่มขึ้นจากหนี้หรือภาระผูกพันที่ผู้กู้มีอยู่ ณ วันทำสัญญาฉบับนี้ จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน ประเภทอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ยกเว้นเป็นการดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ ก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สิน หรือรายได้ของกองทรัสต์ การดำรงอัตราส่วนภาระหนี้ต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม ไม่เกิน 60% และอันดับเครดิตของกองทรัสต์ไม่ต่ำกว่าที่ระดับการลงทุน หรือ BBB

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินและการออกหุ้นกู้เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากเป็นการบริหารโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้ผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้น โดยการกู้ยืมเงินจะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ในระดับหนึ่งซึ่งดีกว่าการระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อมาลงทุนทั้งหมด อนึ่ง สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อส่วนทุนนั้นจะไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงของการกู้ยืมเงินด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ได้ทำการกู้ยืมถือว่ามีความเหมาะสมผลต่อสถานะการเงินในปัจจุบัน

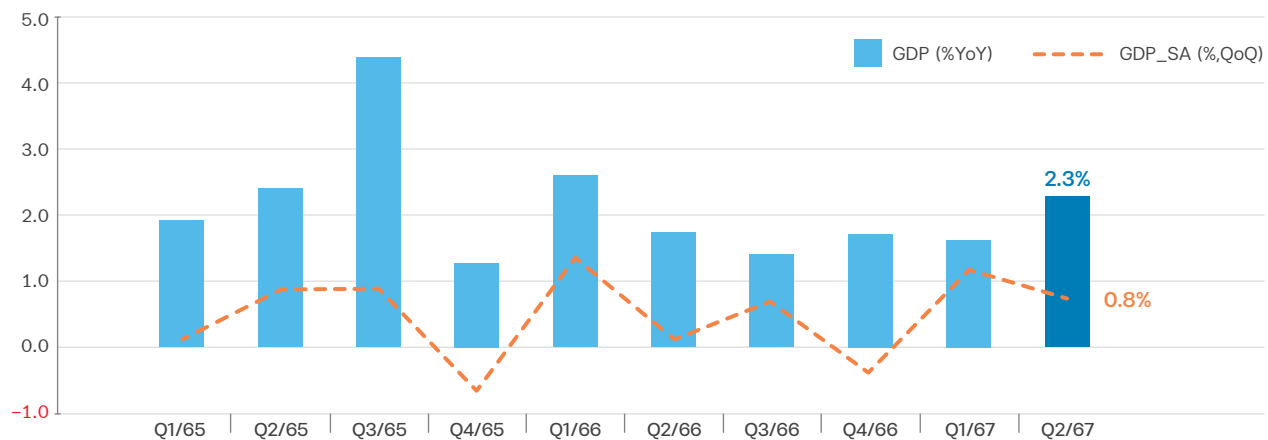
ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน – Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2567

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีสัดส่วนของเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 26.5%

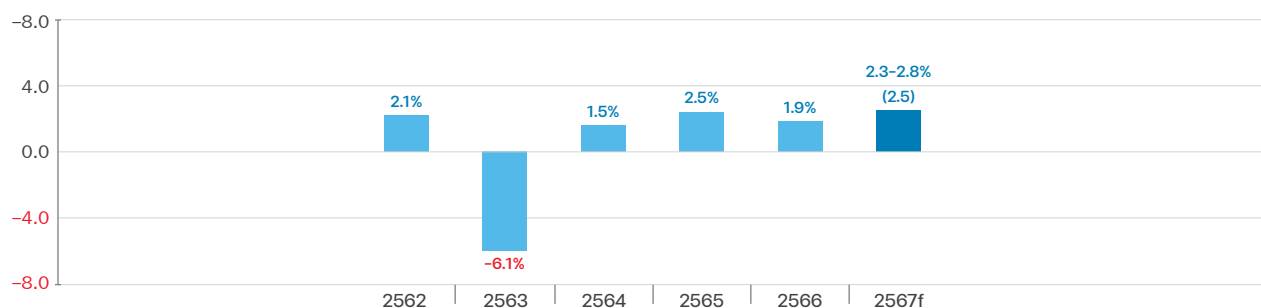
3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ไตรมาสที่สองและตลอดปี 2567

เศรษฐกิจไทย ไตรมาสที่ 2/2567



ประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2567



เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2567 ขยายตัว 2.3% เติบโตขึ้นจากการขยายตัว 1.6% ในไตรมาสแรกของปี 2567 และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ขยายตัวจากไตรมาสแรก 0.8% รวมครั้งแรกของปี 2567 เศรษฐกิจไทยขยายตัว 1.9% โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของการอุปโภคบริโภคภาคครัวเรือน การส่งออกสินค้าและบริการ และการขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน อย่างไรก็ตามการลงทุนภาคเอกชนและภาครัฐปรับตัวลดลง

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยตลอดปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวในช่วง 2.3% - 2.8% โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัว 4.5% และ 0.3% ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัว 2.0% อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย อยู่ในช่วง 0.4% - 0.9% และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 2.3% ของ GDP โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ การเพิ่มขึ้นของแรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ และ การกลับมาขยายตัวอย่างช้าๆ ของภาคการส่งออก

การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน

ขยายตัว 4.0% ชะลอตัวจาก 6.9% ในไตรมาสก่อน โดยการใช้จ่ายหมวดบริการขยายตัว 6.0% ชะลอตัวจาก 13.7% ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอตัวของการใช้จ่ายในกลุ่มโรงแรมและภัตตาคาร กลุ่มบริการทางการเงิน การบริการด้านการศึกษา เป็นต้น การใช้จ่ายหมวดสินค้าคงทนขยายตัว 3.6% ชะลอตัวจาก 4.7% ตามการชะลอตัวของการใช้จ่ายกลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม ส่วนการใช้จ่ายหมวดสินค้าคงทนลดลง 6.5% ต่อเนื่องจากการลดลง 6.7% ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของการใช้จ่ายเพื่อซื้อยานพาหนะ ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการตัดสินใจชะลอการซื้อรถยนต์ไฟฟ้า ในช่วงที่การแข่งขันด้านราคามีความรุนแรงมากขึ้น การใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนขยายตัว 4.3% ตามการขยายตัวของการใช้จ่าย เพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ และการใช้จ่ายกลุ่มเสื้อผ้าและรองเท้า

การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล

ขยายตัว 0.3% ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลง 2.1% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยรายจ่ายการโอนเพื่อสวัสดิการสังคมที่ไม่เป็นตัวเงินสำหรับสินค้าและบริการในระบบตลาดเพิ่มขึ้น 6.9% เทียบกับการลดลง 10.7% ในไตรมาสก่อนหน้า และค่าตอบแทนแรงงาน (เงินเดือน ค่าบำเหน็จบำนาญ) ขยายตัว 0.8% ขณะที่ค่าซื้อสินค้าและบริการลดลง 3.8%

การลงทุนรวม

ลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สาม 6.2% โดยการลงทุนภาคเอกชนลดลง 6.8% ตามการลดลงของการลงทุนในหมวดเครื่องจักรเครื่องมือ 8.1% สอดคล้องกับการลดลงของการลงทุนในหมวดยานพาหนะ 22.5% และการชะลอตัวของปริมาณการนำเข้าสินค้าทุน ส่วนการลงทุนหมวดก่อสร้างลดลง 2.2% ตามการลดลงของการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และการก่อสร้างอาคารพาณิชย์เป็นสำคัญ ขณะที่การก่อสร้างโรงงาน ขยายตัวต่อเนื่อง การลงทุนภาครัฐ ลดลง 4.3% เทียบกับการลดลง 27.7% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนของรัฐบาลลดลง 12.8% ขณะที่การลงทุนของรัฐวิสาหกิจขยายตัว 10.1%

การส่งออกสินค้า

มีมูลค่า 73,315 ล้านดอลลาร์ สรอ. เพิ่มขึ้น 4.5% ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลง 1.1% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยปริมาณส่งออกเพิ่มขึ้น 2.7% ตามการขยายตัวของปริมาณการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมและสินค้าเกษตร ขณะที่ราคาส่งออกเพิ่มขึ้น 1.7%

กลุ่มสินค้าที่มีมูลค่าส่งออกเพิ่มขึ้น เช่น ข้าว (53.0%) คอมพิวเตอร์ (147.9%) อุปกรณ์สื่อสารโทรคมนาคม (58.5%) ยานยนต์ (3.3%) และ ชิ้นส่วนและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ (22.5%) เป็นต้น กลุ่มสินค้าที่มีมูลค่าส่งออกลดลง เช่น ทุเรียน (ลดลง 1.0%) น้ำตาล (ลดลง 26.3%) ผลิตภัณฑ์ยาง (ลดลง 10.5%) เป็นต้น

การผลิตสินค้าอุตสาหกรรม

ขยายตัว 0.2% ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลง 2.9% ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของกลุ่มการผลิตเพื่อการบริโภคภายในประเทศ ขยายตัว 2.5% ในขณะที่กลุ่มการผลิตเพื่อการส่งออกและกลุ่มการผลิตที่มีสัดส่วนการส่งออกในช่วง 30 - 60% ลดลง 1.5% และ 4.5% ตามลำดับ

การผลิตสินค้าสำคัญ ๆ ที่เพิ่มขึ้น เช่น การผลิตน้ำมันปาล์ม (25.5%) การผลิตอาหารสัตว์สำเร็จรูป (13.5%) การผลิตเครื่องจักรอื่น ๆ ที่ใช้งานทั่วไป (8.7%) และการผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม (1.9%) เป็นต้น ส่วนการผลิตสินค้าสำคัญ ๆ ที่ลดลง เช่น การผลิตผลิตภัณฑ์คอนกรีต ปูนซีเมนต์ และปูนปลาสเตอร์ (ลดลง 9.7%) การผลิตจักรยานยนต์ (ลดลง 14.9%) เป็นต้น

การขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า

ขยายตัว 8.1% เทียบกับการขยายตัว 9.7% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยบริการขนส่งเพิ่มขึ้น 7.9% ตามการเพิ่มขึ้นของบริการขนส่งทางอากาศ (22.3%) บริการขนส่งทางบกและท่อลำเลียง (5.2%) และบริการขนส่งทางน้ำ (2.6%)

ที่มา : รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สองของปี 2567 และแนวโน้มปี 2567, สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, วันที่ 19 สิงหาคม 2567

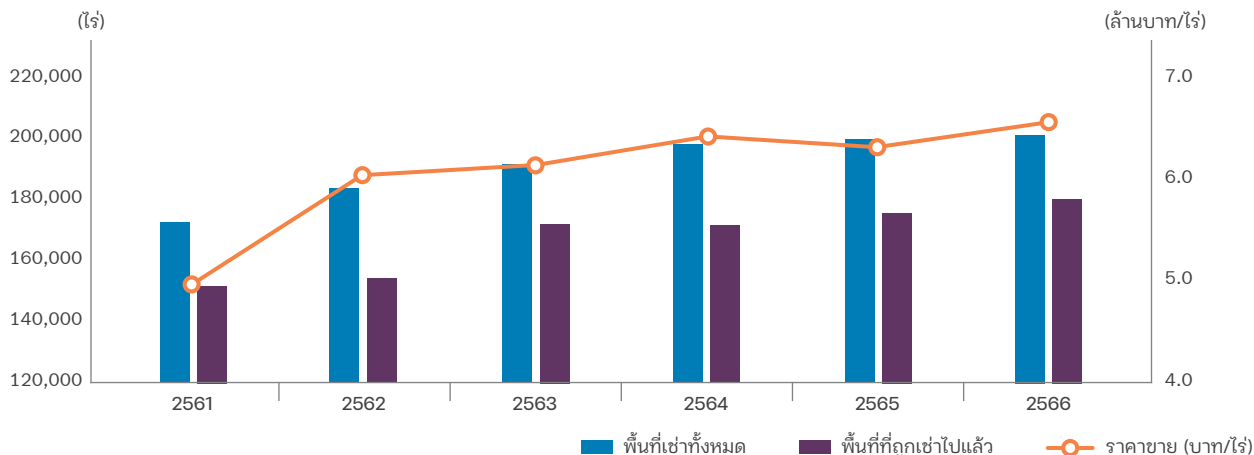
3.2 ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรม

ตลาดธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

ตลาดอุตสาหกรรมในช่วงปี 2566 - 2567 มีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้นจากการขยายตัวตามภาวะเศรษฐกิจ และการลงทุนในอุตสาหกรรมการผลิต จะส่งเสริมให้มีความต้องการซื้อและเช่าที่ดิน ดังนั้น คาดว่ายอดขายและการเช่าที่ดินในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมจะขยายตัว 18% - 20% ต่อปี ในปี 2566 - 2568 โดยมีปัจจัยหนุนจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐโดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ซึ่งจากการดำเนินการตามแผนพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกระยะที่ 2 ในปี 2566 - 2570 และจากความเชื่อมั่นของนักลงทุนหลังสถานการณ์ Covid-19 คลี่คลาย ส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างชาติมีโครงการขยายและย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทยมากขึ้น เหตุผลส่วนหนึ่งมาจากการเสี่ยงปัจจัยเสี่ยงจากความตึงเครียดทางด้านการเมืองและการค้าระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกา ประกอบกับมาตรการการกระตุ้นการลงทุนจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง ซึ่งผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมมีแนวโน้มที่จะปรับตัวและย้ายพื้นที่ของตนไปสู่ Smart Park ที่เพียงพอพร้อมไปด้วยเทคโนโลยีการผลิตที่ทันสมัย ระบบการขนส่งและโลจิสติกส์ การจัดหาพลังงาน ตลอดจนพัฒนานิคมอุตสาหกรรมไปในทิศทาง

ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลในการมุ่งเข้าสู่เป้าหมายโมเดล BCG (Bioeconomy, Circular Economy และ Green Economy) เพื่อการเจริญเติบโตที่ยั่งยืนในระยะยาว โดยการพัฒนาความร่วมมือทางธุรกิจในภาคอื่น ๆ ของเศรษฐกิจ เช่น ผู้ให้บริการโลจิสติกส์และระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน

ภาพรวมตลาดที่ดินนิคมอุตสาหกรรม SILPS

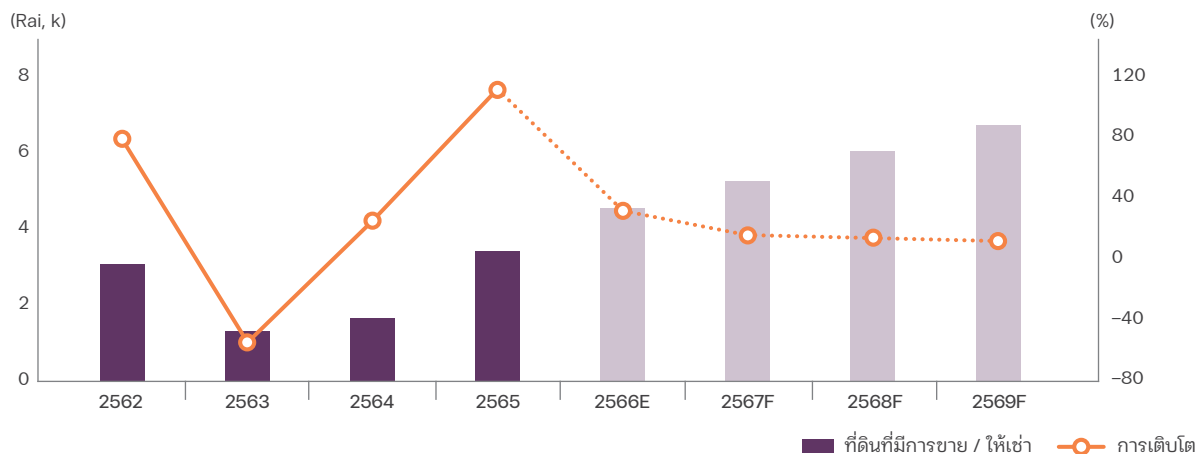


ที่มา :: บริษัท เน็กซ์ เรียวเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

ยอดขายและให้เช่าใหม่ในพื้นที่นิคมฯ ช่วง 3 ปีข้างหน้า (2567-2569) จะขยายตัวเฉลี่ย 10.0-15.0 % ต่อปี อยู่ที่ 5,000 -7,000 ไร่ ปัจจุบันจาก (1) การทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติที่จะหนุนการส่งออกของไทยแม้จะมีปัจจัยเสี่ยงที่อาจจำกัดการเติบโตจากความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจทวีความรุนแรงขึ้น (2) แนวโน้มการย้ายฐานการผลิตของอุตสาหกรรมชั้นนำของโลก เพื่อกระจายความเสี่ยงการลงทุนซึ่งไทยเป็นหนึ่งในประเทศเป้าหมายของนักลงทุนต่างชาติในอาเซียนและ (3) การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ที่จะมีความคืบหน้ามากขึ้นโดยผู้ประกอบการนิคมฯ มีแนวโน้มพัฒนานิคมฯ รูปแบบ Smart Park ที่มีความทันสมัยทั้งด้านเทคโนโลยีการผลิต ระบบการขนส่ง ระบบการสื่อสาร ระบบพลังงาน ตลอดจนพัฒนานิคมฯ ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเพื่อรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายในอนาคตและสอดคล้องกับนโยบายภาครัฐที่มุ่งสู่เศรษฐกิจแบบ Bio Circular Green (BCG) มากขึ้น

นิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออก ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดี อันสืบเนื่องจากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐเพื่อสนับสนุนพื้นที่ EEC อย่างต่อเนื่อง ทำให้รายได้มีแนวโน้มเติบโตโดดเด่นกว่าพื้นที่อื่น อย่างไรก็ตามพื้นที่นิคมฯ ใหม่ (พื้นที่จัดตั้งใหม่และการขยายพื้นที่ของนิคมฯ เดิม) มีแนวโน้มขยายตัวจำกัดจากราคาที่ดินที่ปรับขึ้นต่อเนื่อง และทำเลที่มีศักยภาพหายากมากขึ้น

นิคมอุตสาหกรรมในภาคกลาง

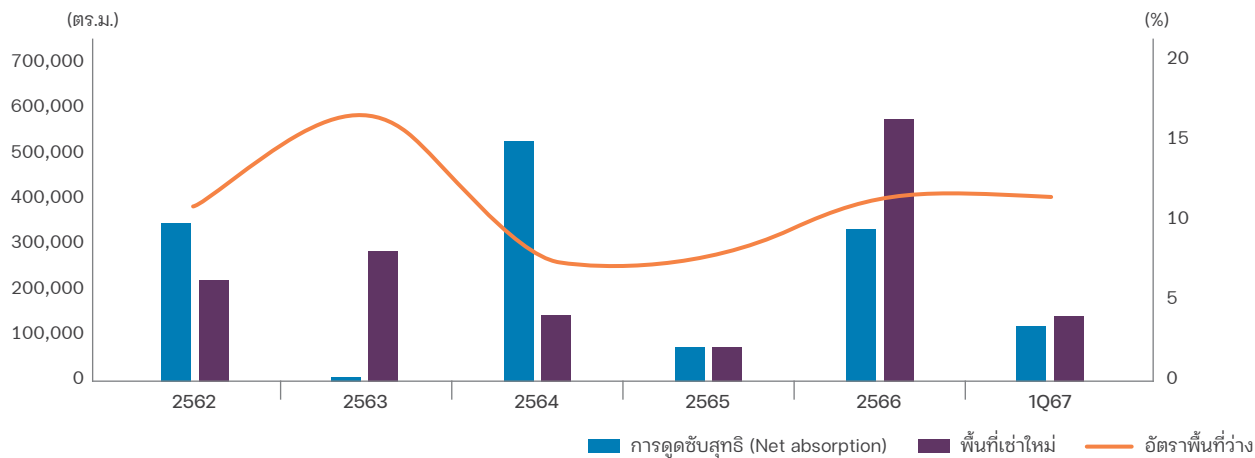


ที่มา : แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรมไทย ปี 2567 - 2569, วิจัยกรุงศรี

ความต้องการซื้อหรือเช่าฯ จะยังเติบโตจากความได้เปรียบเชิงกายภาพด้านการคมนาคมขนส่ง หนุนให้รายได้ยังคงเติบโตดี โดยเฉพาะรายได้จากค่าบริการสาธารณูปโภค และค่าเช่า

นิคมอุตสาหกรรมในภาคอื่น ความต้องการซื้อหรือเช่าฯ ยังอยู่ระดับต่ำ เนื่องจากยังต้องรอแรงขับเคลื่อนจากภาครัฐในการกระตุ้นให้เกิดการลงทุนภาคเอกชน โดยเฉพาะการลงทุนในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษ 4 ภาค (ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง-ตะวันออก และภาคใต้) ครอบคลุมพื้นที่ 16 จังหวัด รวมถึงโครงการลงทุนขนาดใหญ่จากภาครัฐที่เชื่อมโยงเครือข่ายการคมนาคมขนส่งจากพื้นที่เศรษฐกิจหลัก ทำให้รายได้ของนิคมฯ ในพื้นที่นี้ยังคงเติบโตช้า

ตลาดธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า

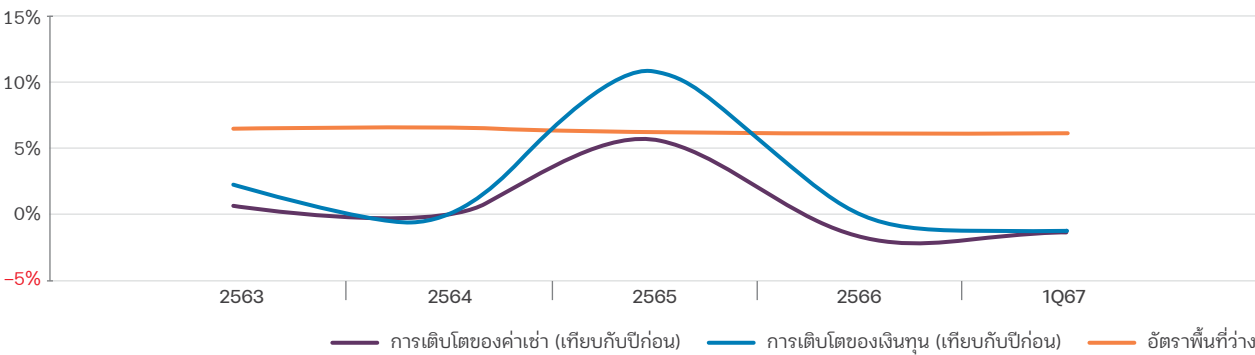


ที่มา : Thailand Logistics Market Update Q1_2024, โจนส์ แลง ลาซาลล์ ประเทศไทย

ความต้องการคลังสินค้ายังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศไทยมีสัญญาณการฟื้นตัวในเชิงบวก จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาในช่วงไตรมาสแรกของปี 2567 เพิ่มขึ้นเกือบสองเท่าจากช่วงเดียวกันของปี 2566 ซึ่งช่วยขับเคลื่อนการบริโภคภายในประเทศ ในขณะที่มูลค่าการส่งออกยังคงขยายตัวต่อเนื่องเป็นเวลา 7 เดือนติดต่อกัน (ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2567)

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 มี 4 โครงการที่สร้างเสร็จ รวมพื้นที่ทั้งหมด 109,500 ตร.ม. ตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ฉะเชิงเทรา และชลบุรี สำหรับโครงการของ Alpha Industrial Solutions ได้สร้างโครงการแรกใน EEC โดยมีชื่อโครงการ Alpha Laem Chabang นอกจากนี้ Prospect Development ยังได้ทำการปรับปรุงคลังสินค้าที่ซื้อมา ซึ่งได้จัดตั้งเป็นเขตการค้า Bangkok Free Trade Zone 7

ทั้งนี้อัตราพื้นที่ว่างมีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อน โดยอัตราพื้นที่ว่างอยู่ที่ 11.5% ในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 เพิ่มขึ้น 0.1% จากไตรมาสที่ 4 ปี 2566 จากพื้นที่เพิ่มเติมจากโครงการที่เพิ่งเปิดตัว



ที่มา : Thailand Logistics Market Update Q1_2024, โจนส์ แลง ลาซาลล์ ประเทศไทย

ค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ 0.79% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยอยู่ที่ 159.3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 โดยพบว่ามียอดค่าเช่าที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยในบางพื้นที่ เช่น ทropicสินไหมบนถนนบางนา-ตราด อย่างไรก็ตาม พบว่าค่าเช่ามีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อยเนื่องจากการแข่งขันที่รุนแรง และมีอุปทานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และดำเนินการใดๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิก หรือ ผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำการหรืองดเว้นการกระทำการหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ ในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง กองทรัสต์อาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้องซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายและใช้เวลาในการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการรวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าวนอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อนึ่ง ในการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้มีการกำหนดค่าเสียหายที่กองทรัสต์จะได้รับในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสมและเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในบางกรณีค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าชดเชยให้แก่กองทรัสต์ดังกล่าว อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยมูลค่าทางเศรษฐกิจของความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากการผิดสัญญาและอาจจะน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

4.1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

เนื่องจากทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมีช่วงระยะเวลาการเช่าประมาณ 19 - 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าซึ่งกองทรัสต์จะสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้ในระหว่างช่วงระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่ารายย่อยในการทำสัญญาเช่าคลังสินค้าและโรงงาน อย่างไรก็ดี เนื่องจากการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเท่านั้น นอกจากนี้ เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานระยะสั้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าที่มีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าได้

4.1.3 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทโรงงาน และคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุน ในปัจจุบัน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว อาทิเช่น การหาผู้เช่ารายใหม่ การต่อสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลางกับผู้เช่าปัจจุบัน การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหาดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หาก FPIT ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทรัสต์ได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของ FPIT ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อ

ผลประกอบการฐานการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในหน้าที่งานที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แทนได้ในระหว่างสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

4.1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุน ในขณะที่ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FPIT ซึ่ง FPT และ FPIT ก็ยังคงเป็นเจ้าของโรงงานและคลังสินค้าในโครงการนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน นอกจากนี้ FPT และ FPIT ยังเป็นผู้เสนอขายโรงงานและคลังสินค้าให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งบทบาทต่างๆ ของ FPT และ FPIT ที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกโรงงาน และคลังสินค้ามาเสนอขายให้กับกองทรัสต์ และการจัดหาผู้เช่าใหม่ ประกอบกับการที่ กลุ่ม FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์และ FPIT ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จึงอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และหาผู้เช่าให้ทรัพย์สินที่เป็นของกองทรัสต์ FPT และ FPIT

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้อโรงงานและคลังสินค้า และบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบและมีประวัติ ดังนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลโดยจัดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการนำเสนอข้อมูลโรงงานหรือคลังสินค้าของ FPT และ FPIT หรือ กองทรัสต์ อย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอค่าเช่าของโรงงานและคลังสินค้าที่สามารถเทียบเคียงกันได้ เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ท่าเลที่ตั้ง และรูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง โดยจะกำหนดให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และเพื่อให้ลูกค้าแต่ละรายมีข้อมูลของโรงงานหรือคลังสินค้าที่สามารถให้เข้าได้ในช่วงเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน
- ในการนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าที่สนใจเข้าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอข้อมูลอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่วางอยู่ โดยไม่ระบุความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้น ๆ ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้การนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินทั้งหมดมีความเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงานหรือนำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจเช่าทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นรายเดือนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในรายงานดังกล่าวจะระบุทำเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย และรายละเอียดของอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า ซึ่งมาตรการดังกล่าวช่วยให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถตรวจสอบความโปร่งใสในการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้านการหาผู้เช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ FPIT จะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้มีรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมที่เหมาะสม
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้
 - กรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีที่มิเหตุสุดวิสัย และ
 - กรณีอัตราการเช่าทรัพย์สินที่บริหารโดย FPIT ต่ำกว่า 50% เป็นระยะเวลา 3 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่ในกรณีที่มิเหตุสุดวิสัย

ทั้งนี้ ในบางกรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาดำเนินการซ่อมแซมด้วยตัวเอง และเบิกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมเล็กน้อย หรือเป็นงานที่จะต้องใช้เวลาในการซ่อมแซม หรือ งานที่จะต้องทำในเวลาที่ย่ำแย่ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การซ่อมแซมดังกล่าวมีมูลค่าสูง ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะพิจารณาให้ผู้เชี่ยวชาญทำการถอดแบบราคามาประกอบการพิจารณาเบื้องต้น

4.1.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณ 26.5% โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ (ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้และการกู้ยืม) มีจำนวนรวม 13,568.00 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยหุ้นกู้จำนวน 11,490.00 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 2,078.00 ล้านบาท

ทั้งนี้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน เกี่ยวกับการชำระคืนดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด นอกจากนี้ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้กู้ยืมอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้เป็นต้น

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินต้นของหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบัน (Refinancing) อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ ไม่ได้ตกลงทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ หรือได้ข้อเสนอในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ได้ แต่มีเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ หุ้นกู้ชุดใหม่ที่ไม่ได้เท่ากับข้อตกลงหรือเงื่อนไขเดิม ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถกู้ยืมใหม่เพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (บางส่วน) และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ที่มีในปัจจุบัน (Refinancing) เนื่องจากสาเหตุจากเหตุการณ์ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาทางเลือกอื่น ๆ ในการหาแหล่งเงินทุนมาชำระหนี้ และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นดังกล่าว อาทิ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงการขายทรัพย์สินบางส่วนของกองทรัสต์เพื่อชำระหนี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ โดยจะพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน เช่น อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ นโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐฯ (FED) ที่ปรับอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นในช่วงปีที่ผ่านมา เป็นเหตุให้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ทயอยปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 จนถึงปัจจุบัน อัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยขึ้นมายอยู่ที่ 2.00% ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงินได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ และส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินและกำไรของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ต้องจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งการปรับตัวขึ้นของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

4.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง

ปัจจุบันการแข่งขันในธุรกิจระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น ทั้งในเรื่องของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการแสวงหาผู้เช่าที่นำเชิ้อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจจะมีแหล่งเงินทุน และปัจจัยสนับสนุนอื่น ๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือทำให้อัตราการเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่าลดลง

อย่างไรก็ตาม บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เข้ามาเป็นเวลานาน รวมทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพมาตรฐานสูง และมีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ ทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการของผู้เช่าใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี

4.2.2 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดให้มีการทำการประกันภัยในทุนประกันที่ครอบคลุมมูลค่าของคลังสินค้าและโรงงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงจะจัดให้มีการคุ้มครองทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็นการประกันภัยในความเสียหายทุกชนิด (All Risk Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) การทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Third-party Insurance)

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทประกันภัยจำกัดขอบเขตความรับผิดชอบสำหรับการทำประกันภัยคุ้มครองความเสียหายจากอุทกภัย ดังนั้นมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จึงอาจลดลงได้หากมีความเสียหายส่วนที่การทำประกันภัยไม่คุ้มครอง นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถที่จะจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาซ่อมแซม หรือทำการก่อสร้างเพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เสียหายส่วนที่ประกันภัยไม่คุ้มครองได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดหาการประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์ อนึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีทรัพย์สินหลักบางส่วนตั้งอยู่ในทำเลที่เคยได้รับผลกระทบจากอุทกภัยในปี 2554 ซึ่งมีพื้นที่ให้เข้าคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 22.78% ของพื้นที่ให้เข้าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ และมีสัดส่วนรายได้คิดเป็นประมาณ 23.07% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ เดือนกันยายน 2567 ที่กองทรัสต์ได้รับทั้งหมด โดยผลกระทบจากภัยธรรมชาติเป็นเหตุการณ์ที่ไม่ปกติและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เช่นอุทกภัยที่เกิดขึ้นในปี 2554 ทั้งนี้ ภาครัฐและผู้ประกอบการแต่ละนิติบุคคล/สวนอุตสาหกรรมที่เคยได้รับผลกระทบได้มีการวางแผนการบริหารจัดการ และการดำเนินการป้องกันอย่างเหมาะสม ซึ่งปัจจุบันไม่มีผลกระทบในพื้นที่ดังกล่าว และคาดว่าจะมีโอกาสค่อนข้างน้อยที่จะเกิดผลกระทบดังกล่าวในอนาคต

4.2.3 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อใช้หวัดใหญ่สายพันธุ์ A ที่เกิดขึ้นในสัตว์ปีก หรือใช้หวัดนก (Influenza A H5N1) โรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (Severe Acute Respiratory Syndrome “SARS”) โรคทางเดินหายใจตะวันออกกลาง (“Middle East Respiratory Syndrome “MERS”) โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต โรคติดต่อหรือโรคระบาดรุนแรง ส่งผลต่อเศรษฐกิจโลกเกิดการชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในบางอุตสาหกรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

4.2.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (CLIMATE CHANGE)

ตามที่ในปัจจุบันการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change) เนื่องจากก๊าซเรือนกระจก (Greenhouse Gas) ซึ่งมีคุณสมบัติในการดูดซับคลื่นรังสีความร้อนห่อหุ้มชั้นบรรยากาศ ส่งผลให้โลกประสบกับอุณหภูมิที่สูงขึ้น สถานการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ กล่าวคือ การดำเนินธุรกิจให้เข้าทรัพย์สินของกองทรัสต์มีความเกี่ยวข้องกับภาคการผลิต การขนส่ง และการเก็บรักษาสินค้า ซึ่งในกระบวนการดำเนินกิจกรรมต่างๆ ตามข้างต้นนั้น เป็นการเพิ่มการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสู่ชั้นบรรยากาศมากขึ้น เป็นเหตุให้ภาครัฐอาจต้องออกกฎหมาย กฎระเบียบ หรือมาตรการต่าง ๆ เพื่อบังคับให้ภาคธุรกิจดำเนินการเพื่อลดปัญหาของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ดังนั้น กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบต่อต้านทุนในการดำเนินธุรกิจและการบริหารจัดการทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รับรู้ถึงความเสี่ยงและการวางแผนการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสมในการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เพื่อให้สามารถปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงในอนาคต และรักษาความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจ

4.2.5 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยบางรายอาจไม่ต่ออายุสัญญา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายย่อยเดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือ ผู้เช่ารายย่อยบางรายเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง ซึ่งเอื้อประโยชน์ต่อกองทรัสต์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน กรณีและเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานปกติผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์จะหารือกับผู้เช่ารายย่อยล่วงหน้า ซึ่งหากจะไม่ต่อสัญญาเช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า หรือหากจะต่อสัญญาเช่าจะทำสัญญาเช่าที่ต่ออายุก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า อีกทั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทำให้สามารถดำเนินการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

4.2.6 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย

ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือสัญญาบริการส่วนกลาง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น ฐานะการเงินของผู้เช่ารายย่อยอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัสต์ ทั้งนี้ โดยปกติผู้เช่ารายย่อยจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลางประมาณ 3 ถึง 6 เดือน (ตามแต่เงื่อนไขในแต่ละสัญญา) ซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม

ในกรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมาย เนื่องจากผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลาง หรือ ผิดสัญญา นั้น ระยะเวลาในทางปฏิบัติที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออก และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่อาจมากกว่า 6 เดือนขึ้นไป ในสถานการณ์ปัจจุบัน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้อาจของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในสภาวะปกติจะใช้เวลาประมาณ 3 ถึง 6 เดือน ซึ่งใกล้เคียงกับระยะเวลาการวางเงินประกันการเช่าของผู้เช่ารายย่อย

4.2.7 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อยในด้านสัดส่วนการเช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ผู้เช่ารายย่อยที่มีมูลค่าการเช่าสูงสุด 10 อันดับแรก ของทรัพย์สินปัจจุบัน คิดเป็นสัดส่วน 24.97% ของรายได้ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน (สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2567) ซึ่งกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยรายสำคัญที่ไม่สามารถชำระค่าเช่า ตลอดจนการยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม สัดส่วนรายได้ของผู้เช่ารายย่อย 10 อันดับแรก ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเวลาก่อนการรวบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่กองทรัสต์ที่มีสัดส่วนดังกล่าวสูงถึง 55%

นอกจากความเสี่ยงเรื่องการกระจุกตัวของผู้เช่าดังที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของอุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า ซึ่งหากอุตสาหกรรมใดมีการหดตัว หรือเกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ อาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าวเลิกเช่า และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เชื่อว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนปัจจุบันเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อีกทั้งโดยทั่วไปลักษณะของการประกอบธุรกิจของผู้เช่า จะมีการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจ (Cluster) ของคู่ค้าที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน ประกอบกับภาครัฐมีนโยบายกระชับความสัมพันธ์กับต่างประเทศ โอกาสที่ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาน่าจะมีความเป็นไปได้น้อย และการหาผู้เช่าเพื่อทดแทนน่าจะทำได้ไม่ยาก อนึ่ง กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพิงรายได้จากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

4.2.8 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด

เนื่องจากบางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน กับ FPT และ/หรือ FPIT ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าว กำหนดให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพื่อส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ FPT หรือ FPIT เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะมีภาระและมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์สามารถนำซากที่ได้จากการรื้อถอนอาคารคลังสินค้าไปจำหน่ายเพื่อนำมาชดเชยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนได้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีเวลาในการดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนตามสัญญาถึง 180 วัน ในการดำเนินการดังกล่าว จึงอยู่ในวิสัยที่ทรัสต์สามารถดำเนินการได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ การรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเพิ่มขึ้นและอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในปีระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลง

4.2.9 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนของกองทรัสต์ลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง (“กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน”) กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าว หรือ กองทรัสต์อาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่าเงินที่กองทรัสต์ลงทุนซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประเภทสิทธิการเช่ากับ FPIT และ/หรือ บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด (TIP) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน FPIT และ/หรือ TIP ตกลงจะคืนค่าเช่าบางส่วนหรือค่าทดแทนการเวนคืนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ FPIT และ/หรือ TIP ได้รับเงินที่ได้รับจากการเวนคืนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ สำหรับการลงทุนประเภทสิทธิการเช่ากับ FPIT หากมีกรณีที่กองทรัสต์มีภาระหน้าที่ต่อผู้เช่ารายย่อยบางรายที่เช่าทรัพย์สินบนพื้นที่ดังกล่าวในการชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายตามจริงและเหมาะสม และใช้ความสามารถอย่างดีที่สุดในการจัดหาสถานที่เช่าใหม่ และ/หรือ ก่อสร้างคลังสินค้าให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในกรณีทรัพย์สินถูกเวนคืน กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับ FPIT เพื่อกำหนดให้ FPIT มีหน้าที่ดำเนินการตามข้อกำหนดดังกล่าวให้แก่ผู้เช่ารายย่อยโดย FPIT จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดแทนกองทรัสต์ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวถูกเวนคืน

4.2.10 ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิบางประการของผู้เข้าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าที่มีมาพร้อมกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ปัจจุบัน ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์บางรายการที่เป็นทรัพย์สินที่ลงทุนจาก FPIT และ/หรือ FPT มีสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มาพร้อมกับทรัพย์สินในวันเข้าลงทุน ซึ่งมีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เข้าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ อาคารคลังสินค้า และ/หรือ สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) (“สัญญาบริการลูกค้า”) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้ เมื่อถึงระยะเวลาการใช้สิทธิที่กำหนด โดยผู้เข้าพื้นที่ไม่ถูกริบเงินประกันการเช่า หรือโดยผู้เข้าพื้นที่ไม่ถูกริบเงินประกันการเช่า แต่ต้องชำระค่าปรับ ซึ่งค่าปรับดังกล่าวมีจำนวนน้อยกว่าเงินประกันการเช่าตามสัญญาบริการลูกค้า (Option to Early Terminate) ซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่สัญญาบริการลูกค้ามีข้อสัญญาดังกล่าว คิดเป็นเพียง 2% - 3% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ในกรณีดังกล่าว หากผู้เข้าพื้นที่ใช้สิทธิข้างต้นภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญาบริการลูกค้าฉบับปัจจุบัน FPIT และ/หรือ FPT (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการลูกค้า หรือเป็นจำนวนเท่ากับส่วนต่างของเงินประกันการเช่ากับค่าปรับตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการลูกค้า (แล้วแต่กรณี)

นอกจากนี้ สัญญาเช่าทรัพย์สินบางรายการที่เป็นทรัพย์สินที่ลงทุนจาก FPIT และ/หรือ FPT มีการให้สิทธิแก่ผู้เข้าพื้นที่ในการย้ายไปยังพื้นที่เช่าที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ของ FPIT และ/หรือ FPT และ/หรือ กองทรัสต์ และมีการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 3 เดือนโดยไม่ถูกยึดเงินประกันการเช่า (Option to Swap) ในกรณีดังกล่าว หากผู้เข้าพื้นที่ใช้สิทธิข้างต้นภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญาบริการลูกค้าฉบับปัจจุบัน (โดยไม่รวมกรณีที่ผู้เข้าพื้นที่ใช้สิทธิในการย้ายไปยังพื้นที่เช่าที่มีขนาดใหญ่ขึ้นของกองทรัสต์) FPIT และ/หรือ FPT (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการลูกค้า

ทั้งนี้ FPIT และ/หรือ FPT ตกลงที่จะชดเชยเงินประกันการเช่าตามที่กล่าวข้างต้นจนกว่าจะมีการยกเลิกสิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) และสิทธิในการย้ายไปยังพื้นที่เช่าที่มีขนาดใหญ่ขึ้น (Option to Swap) ภายใต้สัญญาบริการลูกค้าที่ทำกับผู้เข้าพื้นที่รายเดิมนั้น ซึ่งรวมถึงกรณีที่มีการใช้สิทธิของผู้เข้าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการลูกค้าที่มีการให้สิทธิดังกล่าวที่มีการต่ออายุภายหลังวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินนั้น หรือจนกว่าจะมีการยกเลิกการเช่ากับผู้เข้าพื้นที่รายเดิมนั้น

จากข้อตกลงที่กองทรัสต์มีกับ FPIT และ/หรือ FPT ในการชดเชยให้แก่กองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น กองทรัสต์จะไม่สามารถได้รับผลกระทบในเรื่องเงินประกันการเช่าจากการที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว แต่หากผู้เข้าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เข้าพื้นที่ใหม่มาทดแทนผู้เข้าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เข้าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เข้าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาบริการลูกค้าสั้นกว่าผู้เข้าพื้นที่รายเดิม อาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการทำงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการสัญญาบริการลูกค้าที่มีการให้สิทธิดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการต่ออายุสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เข้าพื้นที่รายเดิมนั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจเจรจากับผู้เข้าพื้นที่ หรือมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจรจากับผู้เข้าพื้นที่เพื่อขอปรับเปลี่ยนเงื่อนไขดังกล่าว โดยไม่ให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) และสิทธิในการย้ายไปยังพื้นที่เช่าที่มีขนาดใหญ่ขึ้น (Option to Swap) แก่ผู้เข้าพื้นที่ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวได้ โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ

4.3 ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ประกอบด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า

- **ทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า**

มูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ การเปลี่ยนแปลงในอัตราเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือจากสาเหตุอื่นนอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อหมดระยะเวลาเช่า ปัจจุบันกองทรัสต์มีทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่ารวม 639,815 ตารางเมตร คิดเป็น 27.9% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

- **ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์**

มูลค่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ส่วนที่ 03

การจัดการและ การกำกับดูแลกองทรัสต์



7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)

จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	31,311,363,906 บาท	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.9135 บาท
จำนวนเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	33,196,673,429 บาท	ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
จำนวนหน่วยทรัสต์	3,283,387,048 หน่วย	สิทธิการลงคะแนน	1 เสียง ต่อ 1 หน่วย

7.2 ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย	สัดส่วน (%)
1. กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)*	880,851,049	26.83
2. สำนักงานประกันสังคม	369,993,973	11.27
3. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	173,714,502	5.29
4. ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	123,535,978	3.76
5. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	111,536,142	3.40
6. กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	86,503,833	2.63
7. กองทุนเปิด อีสท์สปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	76,986,947	2.34
8. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	58,443,700	1.78
9. Principal Property Income Fund	57,774,024	1.76
10. Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd.	48,800,000	1.49
รวม	1,988,140,148	60.55

หมายเหตุ * กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) หมายถึง บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) และ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.

7.2.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ 10% ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย	สัดส่วน (%)
1. กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)*	880,851,049	26.83
2. สำนักงานประกันสังคม	369,993,973	11.27

หมายเหตุ * กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) หมายถึง บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) และ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.

7.2.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายหลักของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

1. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”)

FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ปัจจุบัน FPT ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ 70% ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว โดย FPT เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง (Industry: Property & Construction) ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Sector: Property Development) นอกจากนี้ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์

2. บริษัท มิตซูบิชิ แอนด์ โค (เอเชียแปซิฟิก) จำกัด (“มิตซูบิชิ”)

มิตซูบิชิเป็นผู้ถือหุ้นรายหลักของกองทรัสต์ และปัจจุบันถือหุ้น 30% ของจำนวนทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ มิตซูบิชิเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลในประเทศสิงคโปร์ และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มิตซูบิชิ แอนด์ โค จำกัด (Mitsui & Co., Ltd.) (ญี่ปุ่น) ซึ่งมีเครือข่ายธุรกิจที่ใหญ่ที่สุดของโลกบริษัทหนึ่ง ดำเนินธุรกิจหลากหลายประเภท เช่น การค้าขาย การลงทุน และการให้บริการ ทั้งนี้ มิตซูบิชิมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับ FPT แต่อย่างใด

7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายหลักอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายหลักมากกว่าปีละ 2 ครั้งได้ ทั้งนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายหลักในอัตราไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณีหรืออัตราอื่นใดที่ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง หมายถึง กำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

การหักกำไรที่ยังไม่ได้เกิดขึ้น (Unrealized gain) จากการประเมินค่า หรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

2. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ข้างต้น และหากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงระเบียบเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามระเบียบที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงนั้น

7.3.2 ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายหลัก

1. ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นรายหลักของกองทรัสต์ใดเกินกว่า 50% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น ในส่วนที่เกินกว่า 50% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น โดยให้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายหลักที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดย
 - ก. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 - ข. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ค. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนและทรัสต์หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียน
4. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของทรัสต์
5. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

7.3.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการลดทุน (5 ปีบัญชีย้อนหลัง)

รอบผลการดำเนินงาน	วันจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้น	ผลตอบแทน (บาท : หน่วย)	ประเภทผลตอบแทน
1 ต.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	11 มี.ค. 2563	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
1 ม.ค. 2563 – 31 มี.ค. 2563	8 มิ.ย. 2563	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
1 เม.ย. 2563 – 30 มิ.ย. 2563	3 ก.ย. 2563	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
1 ก.ค. 2563 – 30 ก.ย. 2563	2 ธ.ค. 2563	0.1680	ประโยชน์ตอบแทน
1 ต.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	3 มี.ค. 2564	0.1680	ประโยชน์ตอบแทน
1 ม.ค. 2564 – 31 มี.ค. 2564	2 มิ.ย. 2564	0.1680	ประโยชน์ตอบแทน
1 เม.ย. 2564 – 30 มิ.ย. 2564	1 ก.ย. 2564	0.1690	ประโยชน์ตอบแทน
1 ก.ค. 2564 – 30 ก.ย. 2564	2 ธ.ค. 2564	0.1690	ประโยชน์ตอบแทน
1 ต.ค. 2564 – 31 ธ.ค. 2564	3 มี.ค. 2565	0.1700	ประโยชน์ตอบแทน
1 ม.ค. 2565 – 31 มี.ค. 2565	1 มิ.ย. 2565	0.1750	ประโยชน์ตอบแทน
1 เม.ย. 2565 – 30 มิ.ย. 2565	1 ก.ย. 2565	0.1750	ประโยชน์ตอบแทน
1 ก.ค. 2565 – 30 ก.ย. 2565	2 ธ.ค. 2565	0.1870	ประโยชน์ตอบแทน
1 ต.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2565	2 มี.ค. 2566	0.1870	ประโยชน์ตอบแทน
1 ม.ค. 2566 – 31 มี.ค. 2566	1 มิ.ย. 2566	0.1870	ประโยชน์ตอบแทน
1 เม.ย. 2566 – 30 มิ.ย. 2566	31 ส.ค. 2565	0.1870	ประโยชน์ตอบแทน
1 ก.ค. 2566 – 30 ก.ย. 2566	30 พ.ย. 2566	0.1870	ประโยชน์ตอบแทน
1 ต.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2566	7 มี.ค. 2567	0.1870	ประโยชน์ตอบแทน
1 ม.ค. 2567 – 31 มี.ค. 2567	7 มิ.ย. 2567	0.1870	ประโยชน์ตอบแทน
1 เม.ย. 2567 – 30 มิ.ย. 2567	6 ก.ย. 2567	0.1870	ประโยชน์ตอบแทน
1 ก.ค. 2567 – 30 ก.ย. 2567	26 ธ.ค. 2567	0.1870	ประโยชน์ตอบแทน

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัท”) Fraser’s Property Industrial REIT Management (Thailand) Company Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 944 มิตรทวาทน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 02-483-0000
เว็บไซต์	www.ftreit.co.th
ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10.00 บาทต่อหุ้น

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด) ดำเนินธุรกิจในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยปัจจุบันเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”)

8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ และผู้บริหาร

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

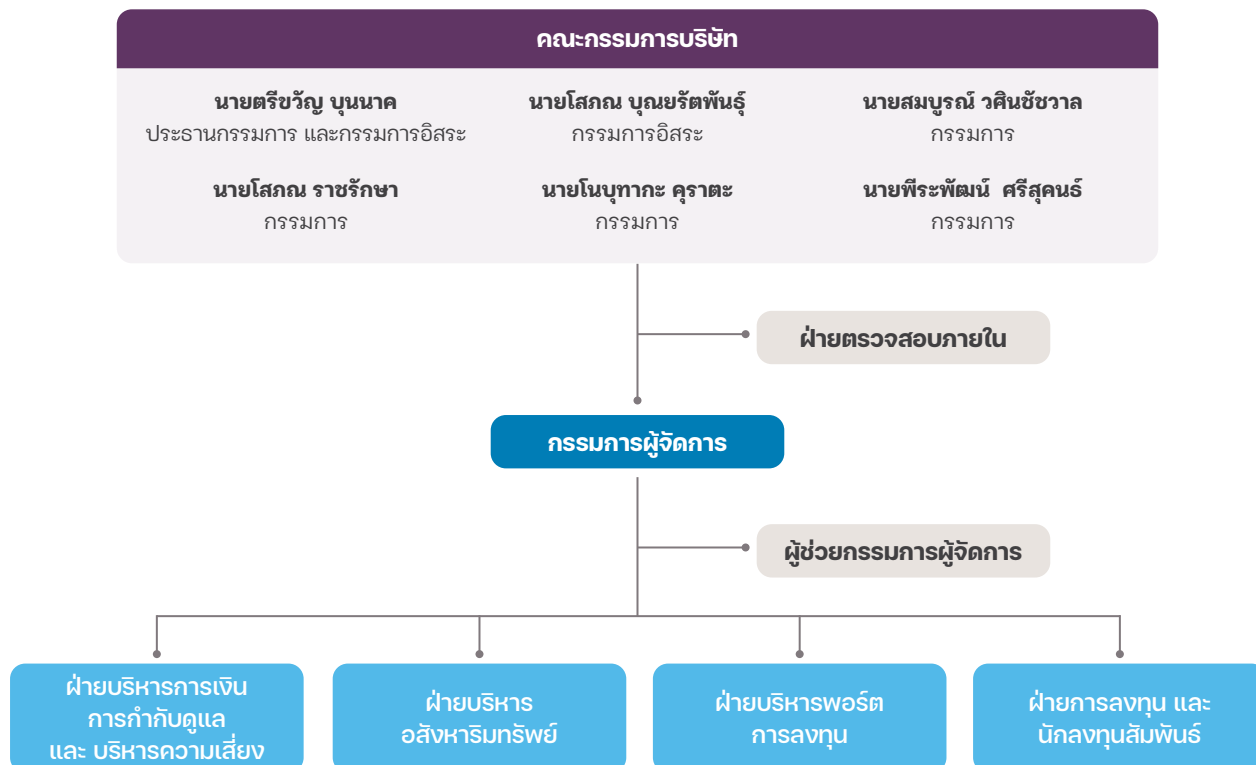
ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	699,997	69.9997
2	Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd.	300,000	30.0000
3	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	3	0.0003
รวม		1,000,000	100.0000

(2) โครงสร้างการจัดการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โครงสร้างการจัดการของบริษัท ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้าง ดังนี้

แผนผังโครงสร้างการจัดการ

บริษัท เพอร์เชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด



(3) คณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 6 ท่าน ดังนี้

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| 1. นายตรีวิทย์ บุญนา | ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ |
| 2. นายโสภณ บุญยรัตน์ | กรรมการอิสระ |
| 3. นายสมบูรณ์ วศินชัชวาล | กรรมการ |
| 4. นายโสภณ ราชรักษา | กรรมการ |
| 5. นายโนบุทากะ คุราตะ | กรรมการ |
| 6. นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ | กรรมการ |

(4) กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการยกเว้นกรรมการอิสระเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(5) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อตัวบริษัทเอง และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหาร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
- (2) กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- (4) กำกับดูแลให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
- (5) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (6) มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
- (7) พิจารณออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (8) แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน อนุมัติแผนการตรวจสอบประจำปี และรับทราบรายงานการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายใน
- (9) กรรมการอิสระพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ
- (10) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (11) รายงานข้อมูล ตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร” ต่อบริษัทตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด
- (12) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการท่านเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- (13) ในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำหรือความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอกเกี่ยวกับการดำเนินกิจการ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
- (14) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น
- (15) กรรมการใหม่ควรเข้ารับการปฐมนิเทศความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยคณะกรรมการ/ผู้ที่ได้รับมอบหมาย

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทรัสต์

- (1) กำหนดนโยบายที่สำคัญของกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เช่าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- (2) พิจารณออนุมัติการซื้อ/ขายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามนโยบายของบริษัท
- (3) พิจารณออนุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวนของเงินทุน ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (4) ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีรายงานผลประกอบการของกองทรัสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่าง ๆ ที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร
- (5) พิจารณออนุมัติงบการเงินรายไตรมาสและประจำปีของกองทรัสต์
- (6) พิจารณออนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- (7) พิจารณออนุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (8) พิจารณออนุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (9) พิจารณออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องโดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (10) แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน
- (11) กรรมการอิสระพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ
- (12) พิจารณออนุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์
- (13) ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- (14) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับข้อร้องเรียน/ข้อพิพาท ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน/ข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล
- (15) คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ตามความเหมาะสม
- (16) หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่ข้อมูลนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย
- (17) คณะกรรมการของบริษัท และกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (18) รายงานข้อมูลการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ตาม “แบบ 59 REIT/IFT” ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตามเกณฑ์ที่ ก.ล.ต. กำหนด

(6) ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีดังนี้

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. นายธนรัชต์ บุญญะโกศล* | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. นางสาววิศรา เตชะกุลวิโรจน์ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - บริหารอสังหาริมทรัพย์ |
| 3. นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชบัญชา | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - บริหารการเงิน กำกับดูแล
และบริหารความเสี่ยง และเลขานุการบริษัท |

หมายเหตุ : * นายธนรัชต์ บุญญะโกศล ลาออกจากตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติแต่งตั้ง นายภูมิกร อรุณธรรมกุล เข้าดำรงตำแหน่งแทน มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567

(7) ผู้มีอำนาจควบคุม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (FPT)

FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ปัจจุบัน FPT ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ 70% ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว โดย FPT เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Industry: Property & Construction) ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Sector: Property Development) นอกจากนี้ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์

(8) กรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- (2) ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (3) ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- (5) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (6) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- (8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

- (9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือ กฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงิน ในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
- (10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัท ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทและกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- (2) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอรวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่อง ดังต่อไปนี้

- (1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- (2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ มีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

(9) กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ในการควบคุมติดตามบังคับบัญชาและดูแลการทำงานของ บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ ดังนี้

- (1) รับผิดชอบดูแลเรื่องการนำเสนอกลยุทธ์ เป้าหมาย นโยบาย แผนงาน และงบประมาณประจำปีของบริษัทต่อ คณะกรรมการบริษัท
- (2) รับผิดชอบดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทให้เป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (3) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การว่าจ้างและการเลิกจ้างพนักงานของบริษัท และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทนโบนัส และสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงาน
- (4) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท
- (5) เป็นตัวแทนบริษัทตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (6) มีอำนาจในการออก แก้ไขเพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบคำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัท
- (7) มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (8) มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าว ให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการ สามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดกับกองทรัสต์

8.1.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) ก่อตั้งกองทรัสต์ และปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)
- (2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (4) ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (5) ดำเนินการลดทุนของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูล

- (1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ร้องขอ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องชี้แจง ส่งเอกสารหรือ หลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ หรือ ไม่ดำเนินการใด ๆ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ร้องขอ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะข้อมูลดังต่อไปนี้ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ก) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยจะต้องเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก และทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (หากมี)
 - (ข) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ และข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์
 - (ค) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (หากมี)
- (3) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (4) จัดทำและส่งข้อมูล รายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด เช่น รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับและรายจ่าย สิทธิเรียกร้อง และหนี้ที่ต้องชำระ รายงานสถานะตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

3. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (1) จัดให้มี และ/หรือ ดำเนินการให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นอย่างเหมาะสมตามแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (3) ดำเนินการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- (4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง พื้นฟู และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี

- (6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยประกันภัยจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
- (7) ให้ความช่วยเหลือทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึง การตกลงดำเนินการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินหลัก
- (8) ในกรณีมีการขาย ชื้อ หรือ ทำธุรกรรมใด ๆ อันเป็นการหารายได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะช่วยเหลือในเรื่องต่างๆ เพื่อให้ทรัสต์สามารถ ขาย ชื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้
- (9) จัดเตรียมแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินของกองทรัสต์ประจำปี

4. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- (1) อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ รวมถึงผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลที่สามในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- (2) พิจารณาตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือทรัสต์ เมื่อมีการทำหรือต่อสัญญาเช่า และสัญญาบริการใหม่หรือเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง (แล้วแต่กรณี)
- (3) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (4) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ รวมถึงเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (5) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี
- (6) เบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- (7) จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (8) ใช้สิทธิเรียกร้อง ดำเนินกระบวนการพิจารณา ต่อสู้ หรือใช้สิทธิทางกฎหมายอื่น ๆ แทนทรัสต์ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นครั้งคราว
- (9) ให้คำแนะนำทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสถานะดังกล่าว

5. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวโดยผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และขอให้ทรัสต์กำหนดเงื่อนไขในการทำธุรกรรมดังกล่าว ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ให้ความเห็นชอบหรือหากธุรกรรมดังกล่าวไม่มีเหตุผลและความจำเป็นเพียงพอ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว

6. หน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
- (2) กำหนดวงเงินกันสำรองตาม (1) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (3) กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรองไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป

7. หน้าที่อื่น ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งที่ปรึกษาซึ่งไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเท่านั้น ทั้งนี้ แต่หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปทำให้ที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น และดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.4 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ อาจมีขึ้นด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยสำนักงาน ก.ล.ต. ลสิ้นสุดผลแล้ว
- 3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ทั้งนี้ ตามประกาศที่ สช. 29/2555
- 4) การให้ความเห็นชอบของสำนักงาน ก.ล.ต. ล้มอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบ
- 5) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนให้เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์มีมติให้เลิกกิจการบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรืออยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการ หรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้น เพื่อบริหารทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งหมดหรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
- 8) เมื่อทรัสต์ถือถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง และไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วันหลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจากทรัสต์ให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศที่ทอ. 49/2555 ประกาศที่ สร. 26/2555 ประกาศที่ สช. 29/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วันหลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจากทรัสต์ให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555

ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการ และให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ และมอบหนังสือดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เก็บรักษาไว้

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการดังกล่าว หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ หากความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ยังไม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ดังต่อไปนี้

8.1.5 การบริหารจัดการ

บริษัทได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 5 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัท เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายงานต่าง ๆ มีหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) ฝ่ายการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์

ฝ่ายการลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์ ดูแลงานด้านการลงทุนในทรัพย์สินหลักและงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ ดังนี้

หน่วยงานการลงทุน

หน้าที่หลัก คือ การจัดการให้กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีคุณภาพ และปริมาณที่เหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานการลงทุน มีดังนี้

1. กำหนดกลยุทธ์ วางแผน ศึกษาความเป็นไปได้ และพิจารณาตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่การลงทุนซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2. ดำเนินการให้การลงทุนซึ่งทรัพย์สินหลัก สำเร็จลุล่วงตามแผนงาน ซึ่งเริ่มตั้งแต่การตรวจสอบสถานะทรัพย์สินร่วมกับที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ
3. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์เมื่อมีการลงทุนซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยจะเข้าไปมีส่วนร่วมในการสอบทานสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สิน และความสมเหตุสมผลของราคาประเมิน

หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

หน้าที่หลัก คือ การให้ข้อมูลของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน / นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ รวมถึงการดูแลเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนจากนักลงทุนด้วย

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ มีดังนี้

1. ให้ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ภายใต้การจัดการต่อนักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ ผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น เอกสาร การเข้าพบ เว็บไซต์ รวมทั้งสื่อต่าง ๆ ตลอดจนเปิดโอกาสให้นักลงทุน / นักวิเคราะห์ได้เข้าเยี่ยมชมทรัพย์สินของกองทรัสต์
2. ออกแบบและจัดทำรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยรวบรวมข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง
3. รับเรื่องร้องเรียน / ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกองทรัสต์จากนักลงทุน (ถ้ามี) เพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ / คณะกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ เพื่อหาทางดำเนินการแก้ไข หรือชี้แจงต่อผู้ร้องเรียน

(2) ฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุน

ฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุน มีหน้าที่หลักในการพิจารณานำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ออกจัดจำหน่ายผลประโยชน์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุน มีดังนี้

1. การพิจารณาแผนการตลาดตลอดจนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งครอบคลุมทั้งในการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สิน การพิจารณาอัตราค่าเช่า การบริหารจัดการกลุ่มทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Asset Portfolio Management) เช่น การผสมผสานของผู้เช่าในธุรกิจ/สัญชาติที่หลากหลาย ความเหมาะสมของธุรกิจผู้เช่าในแต่ละที่ตั้งของทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวจะต้องดำเนินการ โดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการมีบุคคลเกี่ยวข้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่า
2. การทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่า ซึ่งครอบคลุมเงื่อนไขหลัก เช่น ระยะเวลาการเช่า อัตราค่าเช่า หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เช่าและผู้ให้เช่า เป็นต้น
3. ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในการขอหรือต่อใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า (ถ้ามี)

4. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุนจะสอบทานเพื่อให้แน่ใจว่า รายงานประเมินค่าทรัพย์สินถูกต้องและมีความสมเหตุสมผล ทั้งส่วนของสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคา รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ในรายงาน
5. กำหนดกลยุทธ์ วางแผน ศึกษาความเป็นไปได้ และพิจารณาตัดสินใจเกี่ยวกับการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินหลักให้สามารถสร้างรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่กองทรัสต์ (Asset Enhancement Initiative: AEI)
6. ดำเนินการให้การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์รวมทั้ง การปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินหลักสำเร็จลุล่วงตามแผนงาน

(3) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่หลักในการดูแลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานและสามารถจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนให้บริการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เสียหายเมื่อผู้เช่าร้องขอ

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

1. จัดให้มีการดูแลรักษา และซ่อมบำรุง ทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี พร้อมต่อการนำออกจัดหาผลประโยชน์ ตลอดจนจัดให้มีการดูแลพื้นที่ส่วนกลางของโครงการให้มีภูมิทัศน์ที่ดี (Preventive and Corrective Maintenance)
2. จัดการให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมายหรือข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอาคารเพื่อการอุตสาหกรรม เช่น การจัดให้มีการตรวจสอบอาคารประจำปีสำหรับอาคารขนาดใหญ่เพื่อนำไปขอใบรับรองการใช้อาคารจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น
3. จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสม
4. จัดให้มีการตรวจตราสภาพทรัพย์สินประจำปี
5. ตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมตามที่ได้รับแจ้งจากฝ่ายการลงทุน

(4) ฝ่ายบริหารการเงิน การกำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง

หน่วยงานบริหารการเงิน

หน้าที่หลัก คือ บริหารโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ จัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อสนับสนุนการลงทุนหรือกิจกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ จัดทำและบริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ การบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (พันธบัตรรัฐบาล เงินฝากในธนาคาร หน่วยลงทุนของกองทุนรวม เป็นต้น) ที่มีคุณภาพที่ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของงานด้านบริหารการเงิน มีดังนี้

1. จัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมจากตลาดเงินและตลาดทุนให้แก่กองทรัสต์ เช่น การกู้ยืมระยะสั้น การกู้ยืมระยะยาว การออกหุ้นกู้ การเพิ่มทุนโดยการออกและการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เป็นต้น โดยคำนึงถึงโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมของกองทรัสต์
2. จัดทำงบประมาณ และบริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์
3. บริหารจัดการกระแสเงินสดของกองทรัสต์
4. พิจารณาตัดสินใจเกี่ยวกับการจ่ายเงินปันผล เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์
5. พิจารณาเรื่องการลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์
6. ดูแลการรายงานทางการเงิน การจัดทำงบการเงิน และการเบิกจ่ายเงินของกองทรัสต์ ซึ่งบริษัทได้ว่าจ้างบุคคลอื่นให้ทำหน้าที่ โดยฝ่ายบริหารการเงินทำหน้าที่ประสานงานและกำกับดูแลให้การปฏิบัติงานดังกล่าวเป็นไปอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และโปร่งใส สอดคล้องกับระเบียบที่เกี่ยวข้อง และทำหน้าที่นำเสนอรายงานทางการเงิน และงบการเงิน เพื่อบอ้อนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท

หน่วยงานกำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง

หน้าที่หลัก คือ การดูแลงานด้านกำกับดูแลให้กองทรัสต์และบริษัทมีการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ออกโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึง สนับสนุนงานของหน่วยงานการลงทุนในการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินตามแผนการลงทุน งานดูแลเกี่ยวกับข้อพิพาท อีกทั้งดูแลงานด้านการบริหารความเสี่ยงของกองทรัสต์และบริษัท รวมทั้งงานเลขานุการบริษัท

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของงานด้านกำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง มีดังนี้

1. ดูแลงานนิติกรรมสัญญา กำหนดและเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ด้านกฎหมาย เพื่อรักษาสิทธิขององค์กร และดูแลให้การจัดทำสัญญาต่างๆ เป็นไปอย่างถูกต้อง
2. จัดทะเบียนทรัพย์สินขององค์กรที่สำนักงานที่ดิน ทั้งในด้านการโอน รับโอน สิทธิต่าง ๆ ในทรัพย์สินที่องค์กรตั้งลงทุนหรือจำหน่ายไป จัดทะเบียนการเช่า รวมทั้งการรังวัดสอบเขตที่ดิน
3. พ้องร้อง ดำเนินคดี ผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่ากำหนด โดยร่วมกับที่ปรึกษากฎหมายจากภายนอก
4. ดูแลให้องค์กรปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งกฎข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
5. ให้ความรู้แก่ผู้บริหารของบริษัท เพื่อให้ผู้บริหารมีการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะของผู้จัดการองค์กรได้ตามกฎข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับองค์กร
6. ร่วมตรวจสอบการทำธุรกรรมขององค์กรว่าเป็นรายการเกี่ยวโยงหรือไม่ และดูแลให้การทำธุรกรรมขององค์กรกับบุคคลเกี่ยวโยงเป็นไปตามข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยมีการจัดทำรายชื่อบุคคลเกี่ยวโยงเพื่อใช้ในการตรวจสอบ ซึ่งมีการปรับปรุงข้อมูลรายชื่อบุคคลเกี่ยวโยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
7. ดูแลให้กรรมการและผู้บริหารมีการเปิดเผยข้อมูลส่วนตัวที่จำเป็นต่อบริษัท ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยการเปลี่ยนแปลงของข้อมูล (ถ้ามี) เพื่อให้บริษัทสามารถดูแลติดตามคุณสมบัติของกรรมการและผู้บริหาร และควบคุมดูแลการทำธุรกรรมขององค์กรกับบุคคลเกี่ยวโยงได้อย่างถูกต้อง โดยมีการตรวจสอบข้อมูลของกรรมการและผู้บริหารจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เช่น ตรวจสอบข้อมูลทางธุรกิจจากเว็บไซต์ เป็นต้น
8. ดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลขององค์กรต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ลงทุนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
9. จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท/ผู้ถือหุ้นขององค์กร โดยมีการจัดเตรียมระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุม ตลอดจนจดบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ โดยให้เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
10. ประสานงานกับผู้ตรวจสอบภายในที่บริษัทว่าจ้าง เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างไม่ติดขัด
11. ประสานงานกับฝ่ายต่าง ๆ ในการประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับองค์กรและบริษัท และกำหนดแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงร่วมกัน เพื่อรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท
12. รับเรื่องร้องเรียน / ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับองค์กรจากบุคคลภายนอกอื่นในกรณีทั่วไปที่ไม่ใช่เรื่องเกี่ยวกับนักลงทุน (ถ้ามี) เพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ / กรรมการอิสระ (แล้วแต่กรณี) เพื่อหาทางดำเนินการแก้ไข หรือชี้แจงต่อผู้ร้องเรียน
13. ดำเนินการจัดการเมื่อมีเหตุการณ์กรณีพิพาทเกิดขึ้น โดยแจ้งต่อกรรมการผู้จัดการ และนำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาแนวทางในการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท หรือดำเนินการทางกฎหมายตามความเหมาะสม

(5) ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ผู้ตรวจสอบภายในซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่ดูแลตรวจสอบให้การปฏิบัติหน้าที่ของทุกฝ่ายงานของบริษัท มีการดำเนินการเป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติการในเรื่องต่าง ๆ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของคณะกรรมการบริษัท

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายตรวจสอบภายใน มีดังนี้

- ก. กำหนดแผนงานการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายงานต่าง ๆ
- ข. ดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ตามแผนงานที่กำหนดไว้ และรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัท
- ค. ดูแลให้การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ถ้ามี) เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- ง. สอบทานความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายใน

บริษัทว่าจ้างบุคคลอื่นให้ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงเป็นผู้ประสานงาน เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถทำหน้าที่ตามที่กล่าวข้างต้นได้อย่างไม่ติดขัด รวมทั้งดำเนินการให้มีการขออนุมัติแผนการตรวจสอบและนำเสนอรายงานการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัท

จำนวนบุคลากรในฝ่ายต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

ลำดับ	ฝ่าย	จำนวนในปัจจุบัน
1	กรรมการผู้จัดการ	1
2	ฝ่ายการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์	2
3	ฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุน	2
4	ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	6
5	ฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง	5
6	ฝ่ายตรวจสอบภายใน	ว่าจ้างบุคคลภายนอก
7	ฝ่ายสนับสนุนงานทั่วไป	
รวม		17

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ดังนี้

8.2.1 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT)

ชื่อ	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 02-483-0000 โทรสาร 02-483-0593
เว็บไซต์	www.fraserproperty.co.th

FPIT เดิมชื่อบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ FPT โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FPT ถือหุ้น 100% ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว FPIT ก่อตั้งเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2548 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 11,500 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพระดับสากล เพื่อให้เช่า และ/หรือขาย ซึ่ง FPIT ได้ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่เป็นอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตั้งอยู่ในโครงการคลังสินค้า นิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรม ในประเทศไทย

8.2.2 บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สทไทย)

บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อดำเนินการลงทุนก่อสร้างโครงการคลังสินค้าคุณภาพ และให้เช่าคลังสินค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณท่าเรือแหลมฉบัง ปัจจุบัน สหไทยมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว จำนวน 400 ล้านบาท ซึ่งสหไทยได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยมีได้บริหารในด้านการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีการให้เช่าหรือวิธีการอื่นใด และบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูลแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์กฎระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
- จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนรวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

3. ประสานงาน เรียกเก็บติดตามทางถามให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และหนี้สินใด ๆ (หากมี) และการออกใบกำกับภาษี ใบเสร็จรับเงินชั่วคราว และใบเสร็จรับเงิน ในนามของกองทรัสต์ และนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกองทรัสต์ ระเบียบ ประกาศ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นคราว ๆ ไป
4. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้สัญญาอย่างเคร่งครัด
5. บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา อย่างไรก็ตามในกรณีที่ใช้ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์สูงกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องขอความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ซึ่งความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวจะไม่ผูกมัดไว้โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
6. จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควร
7. บริหารจัดการและควบคุมดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงตลอดถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหาร (Preventive Maintenance) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน และซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์
8. ประสานงานกับผู้เช่ารายย่อยเพื่อจัดหาและคงไว้ซึ่งประกันวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ และประกันภัยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก โดยให้การประกันภัยทั้งสองกรณีเป็นไปตามรายละเอียดและขอบเขตความคุ้มครองที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีหน้าที่จัดให้มีการต่ออายุกรมธรรม์และติดต่อ ประสานงานกับผู้รับประกันภัยในนามของกองทรัสต์ ในการเรียกร้องใดๆ ภายใต้กรมธรรม์ที่เกี่ยวข้อง
9. พิจารณาตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกองทรัสต์รวมถึงส่งรายงานการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการหรือเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี
10. สำรวจโอกาสในการลงทุนและแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงทรัพย์สินและ/หรือสิทธิการเช่าที่มีแนวโน้มให้ผลตอบแทนทางการลงทุนที่ดี ให้ข้อมูลที่จำเป็นเกี่ยวกับทรัพย์สินและ/หรือสิทธิการเช่าดังกล่าวแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาการลงทุน ติดตามดูแลธุรกรรมการซื้อขายและ/หรือรับโอนสิทธิ และอำนวยความสะดวกในการเข้าซื้อทรัพย์สินและ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวของกองทรัสต์
11. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องการขายและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงดำเนินการในนามของกองทรัสต์ในการจัดหาผู้ซื้อและ/หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลสรุปของผู้เช่ารายย่อย และกำหนดระยะเวลาการขายและ/หรือโอน รวมถึงข้อมูลใด ๆ ที่จะทำให้ผู้ซื้อ และ/หรือผู้เช่ามีความสนใจในการซื้อ/เช่าอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น และติดตามดูแลธุรกรรมการซื้อขายและ/หรือโอนสิทธิ และอำนวยความสะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแก่ผู้ซื้อและ/หรือผู้เช่า
12. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย ชื้อ หรือ ทำธุรกรรมใด ๆ อันเป็นการนำมาซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงช่วยเหลือตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถ ขาย ชื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้
13. รวบรวม ตรวจสอบ และส่งมอบข้อมูลและเอกสารทั้งหมดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญญาต่าง ๆ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์กับบุคคลภายนอกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่ออำนวยความสะดวกและช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์รวมถึงการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการก่อสร้างและการได้มาซึ่งส่วนต่อขยายในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ
14. จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองหรืออยู่ในความควบคุมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางภาษีที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือทรัสต์สามารถตรวจสอบได้ ภายในวันและเวลาทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากได้รับการร้องขอจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) โดยไม่ชักช้าเมื่อได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว
15. ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยหรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ และจัดเตรียมหนังสือรับรองการหัก ณ ที่จ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและนำส่งให้กับกรมสรรพากร
16. จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับ-รายจ่าย เงินค้างรับ และเงินค้างจ่าย และบัญชีทดลองรายเดือนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

17. จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำไตรมาสในเรื่องสถานะตลาดซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเคลื่อนไหวของสถานะตลาดและจำนวนของลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมคลังสินทรัพย์ในแต่ละไตรมาสภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันหลังจากวันสิ้นสุดไตรมาสในแต่ละไตรมาส
18. ดำเนินการและ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่ารายย่อยได้รับบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบไฟฟ้า ระบบน้ำ ประปา โทรศัพท์ การกำจัดขยะ การบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่าง ๆ การรักษาความปลอดภัยที่จอดรถ รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
19. ดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
20. ประสานงานและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่ารายย่อยในการขอรับใบอนุญาตเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม แล้วแต่กรณี
21. ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในนามของกองทรัสต์
22. รับและรักษาไว้ซึ่งใบอนุญาต (ของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นใด) เกี่ยวกับการก่อสร้างส่วนขยายใด ๆ ต่อจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำให้เกิดพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นในอสังหาริมทรัพย์นั้น
23. ดำเนินการอื่นใดตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงกันเป็นครั้งคราวไป เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	175 อาคารสารชิต์ทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 0-2674-6488 โทรสาร 0-2679-5996
เว็บไซต์	www.bblam.co.th

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ (%)
1	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	749,996	74.9996
2	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	100,000	10.0000
3	Asia Financial Holdings Ltd.	100,000	10.0000
4	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	50,000	5.0000
5	นางสาวชลลดา โสภณพนิช	2	0.0002
6	นายโซน โสภณพนิช	1	0.0001
7	นางวรวรรณ ธาตุภูมิ	1	0.0001
รวม		1,000,000	100.00

8.3.3 หน้าทีและควมรบัผดชอบในกรเป็นกรรต

กรรตต้องปฏิบัติหน้าทีด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ะมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ ด้วยความเอาใจใส่ ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยกรรตอย่างเป็นธรรม มีการบริหารจัดการและควบคุมดูแลการปฏิบัติงานอย่างเหมาะสม และมีประสิทธิภาพ ภายใต้ระบบบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอ ตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันนั้นพึงกระทำ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยกรรตโดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรต ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพัน ดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งกรรตมีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งกรรต ต้องเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกรรตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากการแก้ไขไม่เป็นไปตามที่กล่าว ให้กรรตดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้ง กรรตและตาม พ.ร.บ. กรรตเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เพื่อดูแลรักษาสีทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยกรรตโดยรวม นอกจากนั้น กรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยกรรต หรือ การจัดการกรรตที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ พ.ร.บ. กรรตเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งกรรตมีข้อกำหนดไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้กรรตดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งกรรตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรต หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. กรรตเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
- (2) ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกรรตดูแลจัดการกรรต ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกรรต และการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรต สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้
 - (ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกรรตกระทำโดยผู้จัดการกรรตที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กรรตตั้งอยู่
 - (ข) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกรรตมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกรรตรายเดิมและการแต่งตั้งผู้จัดการกรรตรายใหม่
 - (ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกรรตโดยผู้จัดการกรรตเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ง) ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกรรตมีระบบในการติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกรรตและการจัดทำบัญชีทรัพย์สินในกรรต รวมทั้งการมีมาตรการที่เพียงพอในการให้ความคุ้มครองทรัพย์สินของกรรต
- (3) ควบคุมดูแลผู้จัดการกรรตให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกรรตอย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรตและกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการจัดทำและส่งงบการเงิน และรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกรรตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังต่อไปนี้
 - (ก) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว
 - (ข) งบการเงินประจำงวดการบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว
 - (ค) รายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินผลการดำเนินงาน
 - (ง) รายงานการเปิดเผยข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกรรต

โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมถึงคำนึงถึงมาตรฐานที่คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสอบบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นชอบไว้ด้วย นอกจากนั้น ให้รายงานและชี้แจงเหตุผลต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่ชักช้า เมื่อมีเหตุการณ์ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เปิดเผยแพร่สารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด และจัดส่งรายงานประจำปีของกรรตให้แก่ผู้ถือหน่วยกรรต พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

- (4) กำกับดูแลให้ผู้จัดการกรรตจัดให้มีข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด รวมทั้งต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสมเหตุผลเพื่อให้มั่นใจได้ว่าได้ให้คำแนะนำที่เหมาะสมกับผู้ลงทุนหรือตัดสินใจเพื่อผู้ลงทุนอย่างเหมาะสม
- (5) ดูแลให้กระบวนการเพิ่มทุนและลดทุนชำระแล้วของกรรตซึ่งดำเนินการโดยผู้จัดการกรรตเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) ดูแลการดำเนินการของผู้จัดการกรรต เพื่อให้การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกรรตเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรต และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (7) ดูแลให้ผู้จัดการกรรตมีการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กรรตลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
- (8) ดูแลให้ผู้จัดการกรรตดำเนินการทางธุรกิจ คุ้มเงินเพื่อกรรต ก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกรรต เข้าทำสัญญา และดำเนินการกิจการต่าง ๆ เพื่อกรรต เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (9) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (10) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (11) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ดำเนินการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (12) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การดำเนินการเกี่ยวกับการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และควบคุมดูแลการใช้สิทธิซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (13) ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารอสังหาริมทรัพย์แทน จะดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจนและมีระบบในการกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ
- (14) กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์จากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) ภายในระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อตรวจสอบรายการดังกล่าว
- (15) กำหนดและติดตามตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลให้ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง
- (16) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (17) เข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง เพื่อตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่อง que ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องลงมติว่าเป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงต้องทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (18) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่รู้ หรือพึงรู้ถึงกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- (19) บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (20) แยกการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (21) ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นและอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือ จำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- (22) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (23) จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) รายละเอียดทั่วไป ซึ่งได้แก่ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว วันเดือนปีที่ออกหน่วยทรัสต์ และข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)
 - (ข) รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ซึ่งได้แก่ ชื่อ สัญชาติ ที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ วันเดือนปีที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ วันเดือนปีที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี) และเลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะมีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ ต้องกำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

- (24) ชำระเงิน หรือ ทรัพย์สินอื่นรวมทั้งการให้สิทธิ หรือ การจำกัดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมาย
- (25) จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีข้อมูลที่เป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้ รวมทั้ง

- มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้ และมีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืน หรือ ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มิชอบจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธินั้นไว้ให้ชัดเจน
- (26) ในกรณีที่มิเหตุในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว และจะแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ จะดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเป็นสำคัญ

8.4 ชื่อ ที่อยู่ และโทรศัพท์ของนายทะเบียนหลักทรัพย์ ผู้สอบบัญชี และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.4.1 นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 02-009-9999

8.4.2 ผู้สอบบัญชี

นางสาวยุวณัฐ เทพทรงวัง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5371
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 48 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 02-677-2000

8.4.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์ 121 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 02-641-3800

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
เลขที่ 25 อาคารกรุงเทพประกันภัย ชั้น 31 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 02-286-8899

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 88 อาคารเดอะ ปาร์ค ชั้น 10 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ 02-624-6400

บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด
เลขที่ 719 เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ชั้น 12 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ 02-717-0801

8.5 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

8.5.1 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เคยถูกลงโทษและเปรียบเทียบปรับ อันเนื่องมาจากการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

8.5.2 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เคยถูกลงโทษและเปรียบเทียบปรับ อันเนื่องมาจากการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการ เนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นต่อการบริหารกองทรัสต์และสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งยังช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นักลงทุน และสาธารณชนได้รับทราบและตรวจสอบการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ได้สะดวก รวดเร็ว เท่าเทียมกันและเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าระบบการบริหารจัดการที่ดี การมีคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารที่มีวิสัยทัศน์ มีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ มีกลไกการควบคุมการถ่วงดุลอำนาจ และกระบวนการกำกับดูแลกิจการเป็นส่วนสำคัญและจำเป็นต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เติบโตอย่างยั่งยืนและนำมาซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการกำกับดูแลกิจการของกองทรัสต์คำนึงถึงหลักสำคัญดังต่อไปนี้

1. สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงหน้าที่ในการส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายให้ได้รับสิทธิขั้นพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนดดังนี้

- 1.1 สิทธิให้ความเห็นชอบอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกันหรือการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินที่มีขนาดรายการเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- 1.2 สิทธิในการซื้อ ขายหน่วยทรัสต์
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิในการซื้อ ขาย หน่วยทรัสต์ได้อย่างอิสระ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (Thailand Securities Depository: TSD) ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหลักทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการดำเนินการเกี่ยวกับทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “นายทะเบียนหลักทรัสต์”)
- 1.3 สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในวาระต่างๆ ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายของกองทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามารถออกเสียงลงมติโดยเสมอภาคกันตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่ นอกจากนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดเตรียมบัตรลงคะแนนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกราย ขณะลงทะเบียนก่อนการประชุม และได้ระบบบาร์โค้ด (Barcode) มาใช้ในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระการประชุม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแสดงผลการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทุกวาระที่มีการลงมติให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทราบผลการลงคะแนนทันที
- 1.4 สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนอย่างเท่าเทียมกัน
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายของกองทรัสต์มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี หรืออัตราอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ 7.3 “การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์”)

2. การเปิดเผยสารสนเทศอย่างครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลาแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ท้าถึง และเท่าเทียมกัน โดยได้เปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รายงานประจำปี ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์บริหารงานโดยคณะกรรมการบริษัทและคณะผู้บริหารที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน โดยไม่มีคณะกรรมการชุดย่อยใด

9.3 การประชุมคณะกรรมการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของกองทรัสต์ อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

1. เลขานุการบริษัทร่วมกับฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง จัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุม พร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุม ไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม
2. เรื่องที่นำเสนอเป็นวาระต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้แก่ ผลประกอบการของกองทรัสต์ งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกับแผนธุรกิจและการลงทุน การจัดหาเงินทุน ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
3. ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่ง กรรมการแต่ละคนสามารถลงคะแนนเสียงได้คนหนึ่งเสียง โดยกรรมการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น
4. ในการประชุม ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปรายปัญหาสำคัญ และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม
5. จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการกำหนดให้มีนโยบายที่ใช้ในการควบคุมเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายใน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และป้องกันไม่ให้ผู้ที่สามารถเข้าถึงข้อมูลสำคัญหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ

- (1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต้องไม่ใช่ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น และต้องยึดถือปฏิบัติตามนโยบายการเก็บรักษาและการใช้ข้อมูลภายในที่กำหนดอย่างเคร่งครัด
- (2) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ มีสิทธิเสรีภาพในการลงทุนซื้อขายหน่วยทรัสต์ แต่เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายใน รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยาและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต้องไม่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหน่วยทรัสต์ จากการรับรู้ข้อมูลภายในที่จะมีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ เช่น
 - ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงินแก่สาธารณะ
 - ก่อนการพิจารณาอนุมัติการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
 - ก่อนการพิจารณาอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

โดยเลขานุการบริษัทจะแจ้งผ่านทางอีเมลให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบสำหรับระยะเวลาในการห้ามซื้อขาย (Silent Period) ทั้งนี้หากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามจะถือเป็นความผิดทางวินัยตามระเบียบของผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจมีโทษตามกฎหมาย

9.5 การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หลักการสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

- (1) สารสนเทศที่เปิดเผยจะต้องมีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และทันเวลา
- (2) ปฏิบัติตามกฎหมายข้อบังคับที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างถูกต้องและครบถ้วน
- (3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิที่เท่าเทียมกันในการรับทราบข้อมูลสารสนเทศ

ผู้รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

กรรมการผู้จัดการได้มอบหมายให้ฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง และหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้รับผิดชอบเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการเปิดเผยข้อมูลต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท หรือกรรมการผู้จัดการ (แล้วแต่กรณี) ก่อนดำเนินการเปิดเผย

ช่องทางการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

เพื่อให้การสื่อสารข้อมูลมีประสิทธิภาพ โปร่งใสและทันเหตุการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีช่องทางการเปิดเผยข้อมูลที่หลากหลาย ดังนี้

- (1) การรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นช่องทางหลักในการเปิดเผยข้อมูลอย่างเป็นทางการของกองทรัสต์
- (2) การสื่อสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ (www.ftreit.co.th) ได้รวบรวมข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ เช่น ข้อมูลทั่วไป โครงสร้างของกองทรัสต์ งบการเงินของกองทรัสต์ รายงานประจำปี หนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และข่าวประชาสัมพันธ์ของกองทรัสต์ เป็นต้น
- (3) การติดต่อผ่านหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์รับผิดชอบในการให้ข้อมูล และรับฟังความเห็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นักวิเคราะห์ และนักลงทุน รวมถึงนำเสนอผลการปฏิบัติงาน ข้อคิดเห็นจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ นักลงทุน และนักวิเคราะห์ ต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ สามารถติดต่อเพื่อขอรับทราบข้อมูลของกองทรัสต์โดยติดต่อทางอีเมล ftreit.ir@frasersproperty.com

9.6 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

หลักการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ และการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์คราวอื่นให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
- (2) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้
 - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ 30% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (ข) การออกตราสารหนี้ หรือ หลักทรัพย์ประเภทหนี้
 - (ค) การเพิ่มทุน หรือ การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือ เกินกว่า 3% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
 - (ช) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
 - (ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นการเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ณ) การเลิกกองทรัสต์
 - (ญ) เหตุอื่นใดตามที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
 - (ฎ) เหตุอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จะประกาศกำหนด
- (3) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่า 10% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

สิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกรายได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีเลขานุการบริษัท และฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง ปฏิบัติตามนโยบายเพื่อดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์

กระบวนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (1) เลขานุการบริษัท และฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่ในการนัดหมาย จัดเตรียมหนังสือนัดประชุม และเอกสารประกอบการประชุมให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอ โดยมอบให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นผู้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน หรือ 14 วัน (แล้วแต่กรณี) และผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการประกาศนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้มีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุม นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถ Download หนังสือเชิญประชุม พร้อมเอกสารประกอบการประชุมได้จากเว็บไซต์ของกองทรัสต์ คือ www.ftreit.co.th ทั้งในรูปแบบภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ซึ่งเป็นข้อมูลเดียวกับข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในรูปแบบเอกสาร โดยข้อมูลในหนังสือเชิญประชุมได้มีการอธิบายวิธีการในการเข้าร่วมประชุมให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบและมีข้อมูลในแต่ละวาระการประชุมเพียงพอต่อการตัดสินใจ
- (2) ในการประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกรายมีสิทธิและความเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและการตั้งคำถามใด ๆ ต่อคณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตามระเบียบวาระการประชุมหรือเรื่องที่เสนอ และผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบสิทธิในการลงคะแนนและวิธีการออกเสียงลงคะแนนทุกครั้งก่อนเริ่มประชุม
- (3) ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิให้ความเห็นชอบอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

การลงมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

การลงมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีทั่วไป ต้องได้รับเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน การลงมติเพื่อพิจารณารายการสำคัญดังต่อไปนี้ ต้องได้รับเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ 30% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การเพิ่มทุนแบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป
- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือ เกินกว่า 3% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
- (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) การเลิกกองทรัสต์

9.7 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- (1) ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)
- (2) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้ด้วย

- (1) จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สินว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้
 - 2.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย
 - (ก) เว้นแต่เป็นกรณีที่เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

- (ข) สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าเกิน 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ 0.03% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
 - (ค) สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปหรือเกิน 3.00% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (ง) จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
 - (จ) ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- 2.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ
- (ก) การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ 10.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
 - (ข) การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ 30.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

หลักเกณฑ์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลักษณะที่เป็นโรงงาน คลังสินค้า และ/หรือสำนักงาน เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองเป็นการลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
- (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. หรือ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (3) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น
- (5) อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 75% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกิน 10% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันยื่นคำขอ และเป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ จะประเมินล่วงหน้าก่อนการลงทุนได้เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี
- (7) เฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท
- (8) กรณีเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (1) - (7) ข้างต้นผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราส่วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
 - (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง
- (9) กรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีเกินกว่า 5% ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ และมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อีกทั้งมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือ การขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
- (3) การจำหน่ายทรัพย์สินที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ จะกระทำได้เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
ก. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
ข. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 8.2 “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการควบคุมดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- (1) กำหนดนโยบาย แผนการตลาด และกลยุทธ์ในการบริหารทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติ
- (2) ควบคุมและดูแลการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอโดยตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของรายงานที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า ยอดลูกค้าค้างชำระ การทำการตลาด สภาพทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม รวมทั้งการรับประกันภัยทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

9.8 การคัดเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสิทธิภาพการทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

- (1) เป็นผู้มีความรู้ และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มงานกับผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) เป็นผู้ที่ไม่มียกเว้นข้อห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม
- (3) คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อกำหนดให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับมอบหมาย

9.9 การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนและสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

9.10 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คราวละ 5 ปี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ (ยกเว้นการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการกักขัง 9 ที่สัญญาแต่งตั้งมีอายุ 3 ปี) อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วัน หลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- (2) หากอัตราการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใดต่ำกว่า 50% เป็นเวลา 3 เดือนติดต่อกันและ หากผลการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีเหตุสุดวิสัย
- (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือ อยู่ระหว่างการฟื้นฟูกิจการหรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้นเพื่อบริหารทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
- (4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้และไม่ได้แก้ไขเยียวยาการขาดคุณสมบัติดังกล่าวภายใน 60 วัน

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์แต่งตั้ง ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

1. การกำกับดูแลรายเดือน

- (1) ฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุนดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอรายงานการติดต่อเข้ามตรพย์สินของลูกค้าเป้าหมาย (Potential Clients) พร้อมรายชื่อและเบอร์โทรศัพท์ของลูกค้าเป้าหมาย รายงานการให้เข้ามตรพย์สินหลัก รายงานการซ่อมแซมมตรพย์สิน
- (2) ดำเนินการตรวจสอบความครบถ้วนของค่าเช่าที่ได้รับชำระเข้าในบัญชีของกองทรัสต์กับรายงานค่าเช่าที่ลูกค้าต้องชำระในแต่ละเดือน
- (3) ดำเนินการตรวจสอบรายงานยอดค่าเช่าค้างชำระ และตรวจสอบเอกสารการติดตามค่าเช่าที่ค้างชำระและฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุนควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามขั้นตอนดำเนินการกรณีลูกค้าค้างชำระ และตรวจสอบรายงานสรุปความคืบหน้าการติดตามทวงถาม พร้อมทั้งสำเนาหนังสือทวงถาม (ถ้ามี)
- (4) ฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุนดำเนินการตรวจสอบเอกสารที่ใช้ในการทำตลาดเพื่อหาผู้เช่า เพื่อให้มั่นใจว่าเอกสารดังกล่าวไม่เอื้อต่อการก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการหาผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยดำเนินการตรวจสอบอย่างน้อยในเรื่องของการนำเสนอทรัพย์สินให้เข้าในแต่ละที่ดังอย่างเท่าเทียมกันโดยไม่ให้ความสำคัญกับชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ และตรวจสอบในเรื่องของการกำหนดราคาให้เข้ามตรพย์สินว่าเป็นการกำหนดราคาที่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของมตรพย์สินรายใดรายหนึ่งหรือไม่

ฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุนจะทำการติดต่อลูกค้าเป้าหมาย ตามข้อ (1) โดยการสุ่ม เพื่อตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลาง ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของมตรพย์สินหลักรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ

2. การกำกับดูแลราย 6 เดือน

ในทุก ๆ 6 เดือน หรือเมื่อเห็นสมควร ฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุนประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแจ้งนโยบายแผนการตลาด กลยุทธ์การบริหารมตรพย์สินต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมให้ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพการแข่งขัน และสถานะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง และประเด็นปัญหาต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้เช่ามตรพย์สิน

3. การกำกับดูแลรายปี

- (1) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน ไม่มีการต่อเติมเกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปี
- (2) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบใบเสนอราคาความคุ้มครองและอัตราเบี้ยประกันเพื่อยืนยันการรับประกันภัยความคุ้มครองทรัพย์สินหลัก รวมทั้งเอกสารการรับประกันภัยทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักมีการรับประกันภัยอย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดโดยบริษัท

4. การซ่อมแซมทรัพย์สิน

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความเหมาะสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงรายชื่อผู้ซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนการอนุมัติให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการซ่อมแซม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินตามมาตรฐาน โดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ โดยแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

- (1) กรณีงานซ่อมแซม บำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายไม่เกินวงเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างได้เอง

ในทุก ๆ เดือน ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของรายการซ่อมแซมบำรุงรักษา โดยตรวจสอบจากเอกสารสรุปการขอเบิกค่าใช้จ่ายพร้อมรายละเอียดงาน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (2) กรณีงานซ่อมแซม บำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายมากกว่าวงเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ
 - (ก) กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งขออนุมัติจากฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นในหลักการก่อนได้ผ่านทางโทรศัพท์ หรือ E-mail
 - (ข) กรณีมิใช่เรื่องเร่งด่วน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งหนังสือขออนุมัติมายังฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยระบุรายละเอียดของทรัพย์สิน เช่น เลขที่อาคาร ชื่อผู้เช่าทรัพย์สิน รูปถ่ายทรัพย์สินที่เสียหาย และวงเงินที่จะขออนุมัติ โดยแนบเอกสารประกอบการขออนุมัติที่แสดงให้เห็นถึงความจำเป็นและเหมาะสมของค่าใช้จ่ายที่เสนอมาดังกล่าว เช่น รูปถ่ายความเสียหายของทรัพย์สิน หรือเอกสารแสดงการเปรียบเทียบราคาของผู้ให้บริการกับผู้ให้บริการรายอื่น ๆ เป็นต้น
 - (ค) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำหนังสืออนุมัติวงเงินค่าใช้จ่ายแจ้งกลับไปยังผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งสำเนาหนังสือฉบับดังกล่าวเก็บไว้เป็นหลักฐาน ประกอบการส่งเอกสารเพื่อขอเบิกค่าใช้จ่ายต่อไป

9.11 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้แก่ FPIT และผู้จัดการกองทรัสต์อาจทำการว่าจ้างบุคคลอื่นตามความเหมาะสม ให้เป็นผู้ดำเนินการในการจัดเก็บรายได้และการใช้จ่ายเงินของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดส่งรายงานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น รายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรายงานต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการรายงานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรายงานการค้างชำระหนี้ และการติดตามหนี้ รายงานพื้นที่เช่า รายงานการจัดซื้อจัดจ้างประเภทงานซ่อมแซมและบำรุงรักษา รายงานการทำประกันภัยทรัพย์สินหลักในส่วนของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้ง บริหารจัดการให้อัตราราคาใช้พื้นที่การเช่า และอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่ดี ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาด และความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

9.12 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองทรัสต์ โดยแบ่งเป็น 5 ส่วน โดยแต่ละส่วนไม่เกินอัตราที่กำหนดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	3.00 ต่อปี ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการในส่วนของการให้เช่าทรัพย์สินในเดือนนั้น ๆ
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	5.00 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินการของกองทรัสต์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อย	ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ
ค่านายหน้าในการซื้อ / ขาย / โอนสิทธิ์การเช่า / รับโอนสิทธิ์การเช่าอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 3.00 ของมูลค่าการซื้อ / ขาย / โอนสิทธิ์การเช่า / รับโอนสิทธิ์การเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับการซื้อทรัพย์สินนอกกลุ่ม FPT และยกเว้นการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่ารายย่อย ซึ่งสัญญาเช่ามีข้อกำหนดให้สิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์

9.13 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกกรรมการเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์ การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นกรรมการ และผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

- (1) เป็นผู้มีความรู้ และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท (แล้วแต่กรณี)
- (2) เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม

9.14 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวน 1,940,000 บาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เบิกตามจริงจำนวน 23,320 บาท คิดเป็นค่าตอบแทนรวมทั้งสิ้น 1,963,320 บาท

9.15 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ

1. ความรับผิดชอบในการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2567 บริษัทจัดการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวม 9 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของ คณะกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง ^{2, 3}	จำนวนครั้งที่เข้าร่วม / จำนวนครั้งที่จัดประชุม ปี 2567
1	นาย ตรีชัชวาล บุญนาคน	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ ¹	9 / 9
2	นาย โสภณ บุญยรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ ¹	9 / 9
3	นาย โสภณ ราชรักษา	กรรมการ	5 / 9
4	นาย โนบุทากะ คุราตะ	กรรมการ	9 / 9
5	นาย พีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการ	9 / 9
6	นาย สมบูรณ์ วคินซ์ชาวล	กรรมการ	9 / 9

หมายเหตุ 1. ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ และกรรมการอิสระมีจำนวน 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด
2. ไม่มีกรรมการท่านใดดำรงตำแหน่งผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์
3. กรรมการทุกท่านไม่เคยเป็นพนักงาน ผู้ถือหุ้น หรือ หุ้นส่วนของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย แปซิฟิก จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้สอบบัญชีภายนอกที่ตรวจสอบงบการเงินให้กับบริษัท และกองทรัสต์

2. นโยบายสิทธิมนุษยชน

กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์ของ FTREIT) (“กลุ่มบริษัท”) มีนโยบายสิทธิมนุษยชน เพื่อเป็นกรอบการดำเนินงานให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ตระหนักถึงความสำคัญ และปฏิบัติต่อทุกคนทั้งใน และนอกองค์กรตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเท่าเทียม โดยไม่มีการเลือกปฏิบัติต่อเพศ เพศสภาพ อายุ สีผิว การศึกษา เชื้อชาติ หรือภูมิหลัง พร้อมทั้งสื่อสาร เผยแพร่ ความรู้ ความเข้าใจให้พนักงานทุกคนได้รับทราบด้วยความมุ่งมั่นหวังให้พนักงานทุกคนสามารถแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ เพื่อร่วมกันปรับปรุงและพัฒนากระบวนการทำงานให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งจะช่วยผลักดันให้องค์กรสามารถเติบโตก้าวหน้าอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่ยอมรับการเลือกปฏิบัติทางเพศทุกรูปแบบ รวมทั้งการล่วงละเมิด คุกคามทางกาย วาจา และความเสียหายทางจิตวิทยาทุกรูปแบบ โดยพนักงานทุกคนสามารถร้องเรียน หรือแจ้งเบาะแสพฤติกรรมที่เข้าข่ายละเมิดสิทธิมนุษยชน การเลือกปฏิบัติและการล่วงละเมิดได้ผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) ตามที่กำหนดไว้ ซึ่งครอบคลุมมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน และกระบวนการสอบสวนข้อเท็จจริง ทั้งนี้ในปี 2567 จำนวนข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการเลือกปฏิบัติ และการล่วงละเมิดทางเพศของทั้งกลุ่มบริษัทเป็นศูนย์

3. การรับเรื่องร้องเรียน และแจ้งเบาะแสดการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม

กลุ่มบริษัทมีการจัดทำนโยบายการแจ้งเบาะแสด หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม รวมถึงจัดให้มีช่องทางแจ้งเบาะแสด หรือข้อร้องเรียนต่าง ๆ สำหรับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม นอกจากนี้มีการกำหนดกระบวนการพิจารณาและจัดการข้อร้องเรียน ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่กระบวนการรวบรวมข้อเท็จจริง การสืบสวน สอบสวน พิจารณา และแก้ไขเพื่อไม่ให้เกิดกรณีซ้ำเิน จรรยาบรรณธุรกิจฯ ตลอดจนส่งเสริมการดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้อง โปร่งใส ยุติธรรม และสามารถตรวจสอบได้

ในปี 2567 มีการประชาสัมพันธ์เรื่องช่องทางการแจ้งเบาะแสด หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรมถึงผู้บริหารและพนักงานทุกคนในกลุ่มบริษัท เพื่อเป็นการย้ำให้เกิดการตระหนักในเรื่องดังกล่าว

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม และ การจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและมุ่งไปสู่การเป็นกองทรัสต์ที่ปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์






10.1 ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดกรอบการบริหารจัดการผู้มีส่วนได้เสีย โดยพิจารณาตามห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจของ FTREIT โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียดังนี้

1	การระบุผู้มีส่วนได้เสีย	พิจารณาจากความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับห่วงโซ่คุณค่าของกองทรัสต์
2	การระบุลำดับผลกระทบของกองทรัสต์ต่อผู้มีส่วนได้เสีย	ประเมินจากผลกระทบ และโอกาสที่เกิดขึ้นทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม
3	การระบุระดับอิทธิพลของผู้มีส่วนได้เสียที่มีต่อกองทรัสต์	ประเมินจากระดับอิทธิพลที่มาจากปัจจัยอื่นๆ เช่น การดำเนินงาน กฎระเบียบ ข้อบังคับ และชื่อเสียง
4	การจัดกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	แบ่งผู้มีส่วนได้เสียตามระดับผลกระทบ และระดับอิทธิพลที่ผู้มีส่วนได้เสียมีต่อกองทรัสต์
5	การจัดลำดับความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสีย	ระบุแนวทางการมีส่วนร่วมที่เหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม เช่น การสัมภาษณ์ การประชุมเชิงปฏิบัติการ เป็นต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์จำแนกผู้มีส่วนได้เสียหลักของกองทรัสต์ FTREIT ออกเป็น 9 กลุ่ม ได้แก่ ผู้เช่า คู่ค้า เจ้าหนี้ ผู้ถือหุ้นรายย่อย ทรัสต์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ชุมชน และ หน่วยงานราชการ โดยแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย มีดังนี้

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	แนวปฏิบัติ	ช่องทางการมีส่วนร่วม
(1) ผู้เช่า 	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติทางการค้าที่เป็นธรรม บริการหลังการขายที่มีคุณภาพ การบริหารความสัมพันธ์ที่ดี การตอบสนองต่อข้อร้องเรียนอย่างมีประสิทธิภาพ การจัดการความเสี่ยงและภาวะวิกฤต 	<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติต่อผู้เช่าอย่างเท่าเทียม ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทางการค้า มีการดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม สนับสนุนให้ผู้เช่าลดการใช้พลังงานในกิจกรรมการดำเนินงาน เช่น เสนอให้มีการเปลี่ยนหลอดไฟประหยัดพลังงาน การเปลี่ยนสุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ เป็นต้น 	<ul style="list-style-type: none"> การสำรวจความพึงพอใจประจำปี การร่วมกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์ / กิจกรรมทางการตลาด การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ การเยี่ยมชม และการตรวจประเมินทรัพย์สิน ติดต่อผ่านทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
(2) คู่ค้า 	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติทางการค้าที่เป็นธรรม ความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจเพื่อสร้างการเติบโตร่วมกัน 	<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเท่าเทียม ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทางการค้า ดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม แบ่งปันความรู้ และสนับสนุนให้เกิดการพัฒนากระบวนการทำงานร่วมกัน มีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใสและเป็นธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์ / ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	แนวปฏิบัติ	ช่องทางการมีส่วนร่วม
(3) เจ้าหนี้ 	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติตามเงื่อนไขของการกู้เงิน และหุ้นกู้ การบริหารจัดการความเสี่ยง 	<ul style="list-style-type: none"> ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม สอดคล้องกับกฎหมาย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และการออกหุ้นกู้ วิเคราะห์ และทบทวนความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ 	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์
(4) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> ผลการดำเนินงาน และการเติบโตทางธุรกิจอย่างมั่นคงของกองทรัสต์ ผลตอบแทนที่เติบโตและยั่งยืน การกำกับดูแลกิจการที่ดี 	<ul style="list-style-type: none"> ลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ บริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดการเติบโตทางธุรกิจอย่างมั่นคงและสร้างผลประโยชน์ตอบแทนอย่างยั่งยืน ดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล บริหารจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างเหมาะสม 	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ กิจกรรม Opportunity day จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ อีเมล : ftreit.ir@frasersproperty.com เว็บไซต์ : www.ftreit.co.th
(5) ทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> การบริหารจัดการกองทรัสต์ที่ดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ไม่ให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> บริหารจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล การบริหารจัดการความเสี่ยง 	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์
(6) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติทางการค้าที่เป็นธรรม ความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจเพื่อสร้างการเติบโตร่วมกัน 	<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างเท่าเทียม ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเงื่อนไขทางการค้า ดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม แบ่งปันความรู้ และสนับสนุนให้เกิดการพัฒนากระบวนการทำงานร่วมกัน 	<ul style="list-style-type: none"> อีเมล : fpt.sales@frasersproperty.com โทรศัพท์ : 080-580-5005 ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์
(7) ผู้จัดการกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติทางการค้าที่เป็นธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> ติดต่อผ่าน website หน้า “ช่องทางการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด” https://www.ftreit.co.th/th/sustainability/whistleblowing

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	แนวปฏิบัติ	ช่องทางการมีส่วนร่วม
(8) ชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> • ความสัมพันธ์ที่ดีต่อชุมชน • การปฏิบัติตามกฎหมายด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม • เศรษฐกิจชุมชน • การส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีของชุมชนและสังคม • การสร้างเครือข่ายความร่วมมือเพื่อร่วมกันพัฒนาชุมชนและสังคม 	<ul style="list-style-type: none"> • มีส่วนร่วมในชุมชน และกิจกรรมเพื่อสังคม • สร้างสรรค์กิจกรรมเพื่อสังคม • ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 	<ul style="list-style-type: none"> • การจัดกิจกรรมร่วมกับชุมชน • ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์ / ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • เว็บไซต์ : www.ftreit.co.th
(9) หน่วยงานราชการ 	<ul style="list-style-type: none"> • การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง • การเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานอย่างโปร่งใส • การสร้างคุณค่าทางเศรษฐกิจและสังคม 	<ul style="list-style-type: none"> • มีส่วนร่วมในชุมชน และกิจกรรมเพื่อสังคมร่วมกับหน่วยงานราชการต่าง ๆ • ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง • การกำกับดูแลกิจการที่ดี • ต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชัน • ส่งเสริมอาชีพอาชีวอนามัย และความปลอดภัยในการทำงาน 	<ul style="list-style-type: none"> • การร่วมสนับสนุนโครงการที่จัดขึ้นโดยภาครัฐ • อีเมล / โทรศัพท์ • ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์ / ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • เว็บไซต์ : www.ftreit.co.th

ทั้งนี้ จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และนโยบายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหาร FTREIT ได้เผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ www.ftreit.co.th หัวข้อ “ความยั่งยืน” เลือก “จรรยาบรรณทางธุรกิจ”

การดำเนินงาน ในปี 2567

โครงการ Greenfield และ Brownfield



นิคมอุตสาหกรรม อมตะชีตี่ ชลบุรี



นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง

โครงการลงทุนในที่ดินเพื่อพัฒนาอาคารขึ้นใหม่ (Greenfield Project) ที่นิคมอุตสาหกรรม อมตะชีตี่ ชลบุรี และโครงการปรับปรุงโครงสร้างอาคารที่มีอยู่เดิม และขยายส่วนต่อเติม (Brownfield project)

ทั้ง 2 โครงการ เป็นอาคารโรงงาน ในพื้นที่ EEC มีพื้นที่เข้าร่วมกันมากกว่า 5,100 ตร.ม. ได้รับการออกแบบและก่อสร้างใหม่ตามความต้องการของผู้เช่า ภายใต้แนวทางความยั่งยืน

หลังจากที่ได้พัฒนาโครงการแล้วเสร็จ FTREIT ได้ยื่นขอการรับรองมาตรฐานอาคารเขียว TREES (Thai's Rating of Energy and Environmental Sustainability) จากสถาบันอาคารเขียวไทย (TGBI) โดยอาคารโรงงานในโครงการ Greenfield ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะชีตี่ ชลบุรี ได้ผ่านการรับรองแล้วในเดือนกันยายน 2567 สำหรับอาคารโครงการ Brownfield ที่นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง อยู่ระหว่างการพิจารณา ซึ่งคาดว่าจะได้รับการรับรองในปี 2568

โครงการยกระดับคุณภาพอาคาร (Asset Enhancement Initiative Plus: AEI Plus)

เป็นการปรับปรุง และพัฒนาอาคารอุตสาหกรรมตามมาตรฐานความยั่งยืน โดยในปี 2567 มีอาคารที่ผ่านการพัฒนา 3 อาคาร มีพื้นที่เข้ารวมกันมากกว่า 30,000 ตร.ม. ประกอบด้วย โครงการ เฟรเซอร์ส โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย) จำนวน 1 อาคาร พื้นที่เข้าประมาณ 10,000 ตร.ม. และ โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 เอ) จำนวน 2 อาคาร พื้นที่เข้ารวมประมาณ 20,000 ตร.ม. หลังจากที่ได้พัฒนาอาคารแล้วเสร็จ FTREIT ได้ยื่นขอการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวจาก EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลที่พัฒนาโดย Green Business Certification Inc. (GBCI) องค์กรชั้นนำที่ประเมิน และขับเคลื่อนการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของอาคารเขียวทั่วโลก ทั้งนี้มีโครงการ AEI ที่พัฒนาเสร็จในปี 2567 ผ่านการรับรองแล้ว 1 อาคาร อีก 2 อาคาร อยู่ระหว่างการพิจารณา ซึ่งคาดว่าจะได้รับการรับรองในปี 2568

เปลี่ยนอุปกรณ์ประหยัดพลังงานไฟฟ้า และน้ำ



FTREIT ส่งเสริม และสนับสนุนการลดใช้พลังงานของผู้เช่าเพื่อเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยในปีงบประมาณ 2567 (1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2567) FTREIT ดำเนินการเปลี่ยนโคมไฟส่องสว่างในอาคารโรงงาน และคลังสินค้า จากโคมไฟ High Bay ที่ใช้หลอด Metal Halide 400 วัตต์ มาเป็นโคมไฟ LED High Bay 150 วัตต์ ที่ประหยัดพลังงาน และมีอายุการใช้งานยาวนานกว่าให้แก่ผู้เช่า รวม 5,494 ชุด (ปี 2564 - 2566 เปลี่ยนรวม 9,812 ชุด) รวมจำนวนที่ได้ทำการเปลี่ยนตั้งแต่เริ่มโครงการทั้งสิ้น 15,306 ชุดโดยประมาณ

ทั้งนี้ การเปลี่ยนหลอดไฟดังกล่าวจะทำให้ผู้เช่าประหยัดค่าไฟได้ประมาณ 4,325 บาทต่อปี ต่อโคมไฟ 1 ดวง หรือคิดเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายได้ 48 บาทต่อตารางเมตรต่อปี ลดปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า 0.56 ตันต่อปี

กิจกรรม Green Move : Grow for the Growth



ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของ FTREIT ให้ความสำคัญด้านการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยมีการกำหนดนโยบาย และแผนการดำเนินงานทั้งในระยะสั้นและระยะยาว เพื่อควบคุมการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้เป็นศูนย์ (Net Zero Carbon) ภายในปี 2593

ในวันที่ 7 มิถุนายน 2567 ได้มีการจัดกิจกรรม Green Move : Grow for the Growth Phase 4 ต้อนรับวันสิ่งแวดล้อมโลก หรือ World Environment Day นำโดยผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงตัวแทนของทางภาครัฐทั้งเทศบาลนครเจ้าพระยาสุรศักดิ์ สก. หนองขาม ลูกค้าผู้เช่า และพนักงานบริษัทเข้าร่วมกิจกรรมปลูกต้นยางนา ภายในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 เพื่อต้องการช่วยลดปริมาณฝุ่น PM 2.5 ลดคาร์บอนไดออกไซด์ และเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ โดยอนาคตสามารถนับเป็นคาร์บอนเครดิตจำนวน 450 กิโลคาร์บอนต่อปี

ความภูมิใจ และความสำเร็จจากการดำเนินงานในปี 2567



• ESG100

FTREIT ได้รับคัดเลือกเป็น 1 ใน 100 ของหลักทรัพย์จดทะเบียนที่มีการดำเนินงานโดดเด่นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance หรือ ESG) หรือกลุ่มหลักทรัพย์ ESG 100 ประจำปี 2567 จากสถาบันไทยพัฒน์ ต่อเนื่องเป็นปีที่ 6



• GRESB

FTREIT ได้รับการจัดอันดับมาตรฐานการเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนตามมาตรฐานของ GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ในระดับ A ด้วยคะแนนรวม 96 คะแนนทางด้านการเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนของกองทรัสต์ และอยู่ในลำดับ ที่ 2 จาก 6 ของผู้ที่เข้ารับการประเมินทั้งหมดในกลุ่ม “อุตสาหกรรม” ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (Southeast Asia - Industrial) โดย FTREIT เข้าร่วมการประเมินนี้ต่อเนื่องมาเป็นปีที่ 4 และเป็นกองทรัสต์กองเดียวจากประเทศไทยที่อยู่ในกลุ่มนี้



• TREES

ในเดือนกันยายน 2567 FTREIT ได้รับการรับรองมาตรฐาน TREES (Thai's Rating of Energy and Environmental Sustainability) จากสถาบันอาคารเขียวไทย (TGBI) ให้กับอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นใหม่ ภายใต้โครงการ Greenfield ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี โดยอาคารถูกออกแบบตามฟังก์ชันการใช้งานที่สอดคล้องกับลักษณะการใช้งานตามธุรกิจของผู้เช่าโดยเฉพาะ (Built-to-Suit) และก่อสร้างตามหลักมาตรฐานอาคารสีเขียว

• EDGE

ในเดือนตุลาคม 2567 FTREIT ได้รับการรับรองมาตรฐาน EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลที่พัฒนาโดย Green Business Certification Inc. (GBCI) องค์กรชั้นนำที่ประเมินและขับเคลื่อนการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของอาคารเขียวทั่วโลก และเป็นบรรทัดฐานใหม่ที่บรรษัทการเงินระหว่างประเทศ (International Finance Corporation หรือ IFC) ภายใต้ธนาคารโลกให้การยอมรับ



• ISO 14001:2015

ในเดือนธันวาคม 2566 พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา 1) ได้รับการรับรองมาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม ISO 14001:2015 ซึ่งเป็นมาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม (Environment management System) ที่ได้รับการยอมรับมากที่สุดจากหน่วยงานองค์กรทั่วโลก

10.2 การจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และมุ่งไปสู่การเป็น กองทรัสต์ที่ปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์

การดำเนินการตามกรอบคำแนะนำของคณะทำงานด้านการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ (Recommendations of the Task Force on Climate Related Financial Disclosure - TCFD)

สำหรับกองทรัสต์ยังต้องเผชิญกับข้อเท็จจริงที่ไม่อาจปฏิเสธได้ว่าการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่เพิ่มขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจของการดำเนินงานของกองทรัสต์ ภัยพิบัติทางธรรมชาติมากมายที่เกิดขึ้นและความแปรปรวนด้านสิ่งแวดล้อม เช่น น้ำท่วม คลื่นความร้อน หรือแม้แต่ต้นทุนด้านทรัพยากรและต้นทุนพลังงานที่ไม่สามารถควบคุมได้ เป็นความเสี่ยงประการหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศอันเป็นผลมาจากภาวะโลกร้อน ดังนั้นตั้งแต่ปี 2565 กองทรัสต์มีความมุ่งมั่นและได้ทำงานร่วมกับ Frasers Property Limited (“FPL”) เพื่อกำหนดและพัฒนาเป้าหมายของแผนงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Carbon Roadmap) และตกลงกำหนดเป้าหมายที่สอดคล้องกับ Science Based Target (SBTi) เพื่อการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนในการดำเนินงานภายใต้การดูแลและการครอบครองของกองทรัสต์ นอกจากนี้กองทรัสต์ได้ทบทวนและกำหนดแนวทางการลดคาร์บอนในอุตสาหกรรมของกองทรัสต์และกำหนดแนวปฏิบัติที่ดีที่สุดที่เป็นไปตามแนวทางของ SBTi 1.5 °C โดยมีความมุ่งมั่นในการกำหนดแผนการดังกล่าวให้สอดคล้องกับแนวทางการลดอุณหภูมิลง 1.5°C ซึ่งจะเป็นเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและส่งผลให้

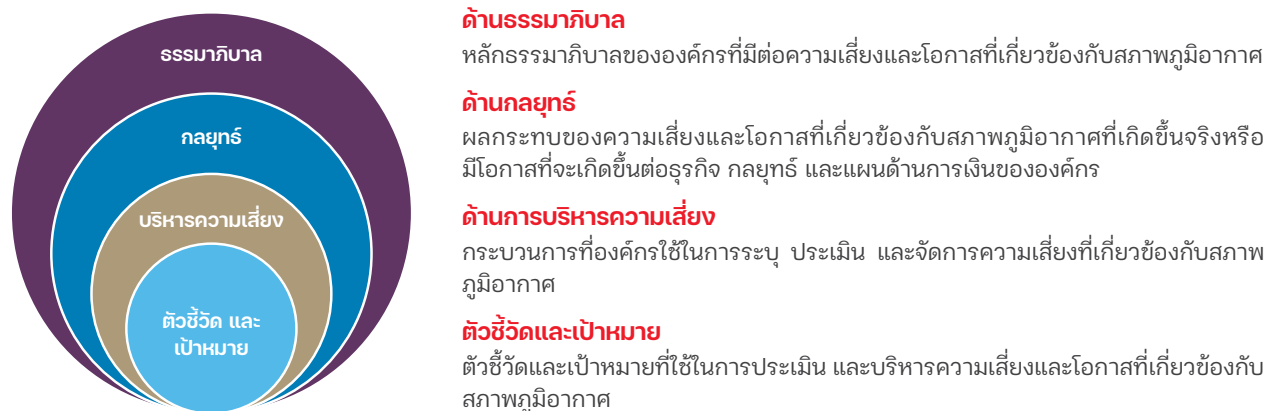
เป็นกองทรัสต์ที่ปลดก๊าซคาร์บอนภายในปี 2593 นอกจากนี้ เรายังประเมินความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศที่มีเหตุมาจากภาวะโลกร้อน และได้พัฒนากิจกรรมการทำงานของเราให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของ Taskforce on Climate-related Financial Disclosure (TCFD) การประเมินความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศ รวมถึงสถานการณ์ที่อุณหภูมิโลกสูงขึ้น 1.5 °C (RCP 2.6) ซึ่งเป็นไปตามข้อตกลงปารีส (Paris Agreement) ซึ่งเป็นสถานการณ์สภาพอากาศที่รุนแรงน้อยแต่จำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเพื่อการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอน และสถานการณ์ที่อุณหภูมิโลกสูงขึ้น 4 °C (RCP 8.5) ซึ่งถือว่าเป็นสถานการณ์ที่เลวร้ายที่สุดที่ตั้งสมมติฐานไว้ ซึ่งจะกระทบต่อ “ธุรกิจตามปกติ” (กรณีไม่มีการดำเนินการใดๆ) ซึ่งจะนำมาสู่การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยยะสำคัญในกรณีเหตุการณ์สภาพอากาศสุดขีด

การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทางสภาพภูมิอากาศ หรือ TCFD

การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทางสภาพภูมิอากาศ (TCFD) ถูกก่อตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาการเปิดเผยข้อมูลความเสี่ยงและโอกาสทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศโดยสมัครใจ ซึ่งองค์กรหรือบริษัทต่าง ๆ สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลต่อนักลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักๆ เกี่ยวกับความเสี่ยงและโอกาสขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ และวิธีการจัดการต่อความเสี่ยงและโอกาสดังกล่าว การปฏิบัติตามกรอบคำแนะนำของ TCFD (TCFD Recommendation) ถือว่าเป็นการดำเนินการที่ได้รับการยอมรับในระดับสากลว่าเป็น “แนวทางปฏิบัติที่ดี (Best Practice)” ในการจัดการความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่เกิดขึ้น

คณะทำงาน (Task Force) ได้รับการจัดโครงสร้างตามกรอบคำแนะนำของ TCFD (TCFD Recommendation) ซึ่งประกอบด้วยองค์ประกอบหลักในการดำเนินงานขององค์กรทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ ด้านธรรมาภิบาล ด้านกลยุทธ์ ด้านการบริหารความเสี่ยง และตัวชี้วัดและเป้าหมาย (อ้างอิงภาพประกอบที่ 1) กรอบคำแนะนำของ TCFD นี้ได้สนับสนุนให้องค์กรสร้างแนวทางการเปิดเผยข้อมูลที่ครอบคลุมองค์ประกอบทั้ง 4 ด้านดังกล่าวเพื่อช่วยให้นักลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรับทราบและเข้าใจวิธีการรายงานการประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ

องค์ประกอบหลักของกรอบคำแนะนำด้านการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ



ภาพประกอบที่ 1 : องค์ประกอบหลัก (แก่นสำคัญ) ของกรอบคำแนะนำของ TCFD

ความสำคัญต่อกองทรัสต์

จากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่ยังคงดำเนินต่อไป ธุรกิจและสภาพแวดล้อมในการดำเนินงานของเรายังคงต้องเผชิญกับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนี้ กองทรัสต์ในฐานะเจ้าของของสังหาริมทรัพย์กำลังดำเนินการอย่างแข็งขันเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นและการเสริมความแข็งแกร่งให้กับทรัพย์สินของเราเพื่อให้สามารถรับมือต่อผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงด้านสิ่งแวดล้อมนี้ เนื่องจากความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศถือเป็นอีกหนึ่งความเสี่ยงทางการเงิน จึงมีความสำคัญที่องค์กรจะต้องกำหนดข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศลงในกระบวนการบริหารความเสี่ยงทางการเงินขององค์กรซึ่งในการทำเช่นนั้นจะทำให้เราสามารถประเมินค่า จัดการ และบรรเทาความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพอากาศได้อย่างชัดเจน

การสร้างความพร้อมและความยั่งยืนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

FTREIT ในฐานะกองทรัสต์ภายใต้การบริหารของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินด์สเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ FIRM ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของกลุ่ม Frasers Property ได้รับหลักการและแบ่งปันเป้าหมายเดียวกันของกลุ่ม โดยเป้าหมายนี้เป็นแรงจูงใจให้มีความมุ่งมั่นในการรับมือต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ ซึ่งรวมถึง การดำเนินธุรกิจโดยปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ภายในปี 2573

อนึ่ง เพื่อส่งเสริมการตัดสินใจในการพิจารณาการเข้าลงทุน ความน่าเชื่อถือ และการรับประกันภัย รวมถึงการตอบสนองความต้องการของนักลงทุนและลูกค้า ในปีนี้กองทรัสต์จึงเริ่มดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้สอดคล้องกับกรอบคำแนะนำของ TCFD มากขึ้นเป็นต้นไป

วิธีที่เราสร้างคุณค่าในการจัดการความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ

ด้านธรรมาภิบาล

คณะกรรมการของ FIRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ FTREIT มีหน้าที่รับผิดชอบโดยรวมต่อความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ

แนวทางของเรา : ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศจะได้รับการดูแลติดตามไปพร้อมกับความเสี่ยงทางธุรกิจอื่น ๆ ขององค์กร ซึ่งจะดำเนินการโดยฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยง และจะมีการรายงานความเสี่ยงต่อคณะกรรมการของบริษัทในทุกไตรมาส พร้อมแผนการรับมือต่อความเสี่ยงโดยได้พิจารณาถึงความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการตลาดของธุรกิจร่วมด้วย คณะกรรมการของบริษัทจะกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงและโอกาส รวมถึงกำหนดทิศทางของแผนการรับมือโดยยังคงเชื่อมโยงความยั่งยืนกับวัตถุประสงค์ของธุรกิจ

สำหรับระดับบริหาร ฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่รวบรวมและระบุความเสี่ยงต่างๆที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังมีความรับผิดชอบและประสานงานกับผู้รับผิดชอบหลักจากแต่ละฝ่ายงานในหน้าที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยงซึ่งจะประกอบด้วยการกำหนดนโยบาย การกำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยง และกระบวนการบริหารความเสี่ยง ในการดำเนินงานนี้จะเกี่ยวข้องกับการระบุ การวิเคราะห์ และการประเมินระดับความเสี่ยงใหม่ ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงาน รวมถึงการทบทวนและประเมินระดับความเสี่ยงของปัจจัยเสี่ยงที่มีอยู่ กำหนดมาตรการบริหารความเสี่ยง ติดตามและรายงานผลการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางที่กำหนด และจัดทำรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

ด้านกลยุทธ์

ในการพัฒนาแผนปฏิบัติการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ จะมีการบูรณาการในการดำเนินการทั้ง 2 แนวทาง คือ การพัฒนาแผนงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ควบคู่ไปกับการดำเนินการประเมินความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศ

ในปี 2567 กองทรัสต์ได้เริ่มดำเนินการประเมินความเสี่ยงซึ่งทุกระดับมีส่วนร่วมในการทบทวนข้อมูลเชิงลึกและระบุความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ โดยเฉพาะเพื่อระบุความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศได้อย่างชัดเจน ในการที่จะเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ได้นั้น เราตระหนักดีว่าประเด็นด้านความยั่งยืนที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมดในกระบวนการของธุรกิจ (Value Chain) นั้นมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง กองทรัสต์จึงให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคมมากขึ้น โดยได้กำหนดและนํานโยบายที่เกี่ยวข้องกับ ESG มาใช้กับกองทรัสต์ FTREIT ตัวอย่างเช่น จรรยาบรรณทางธุรกิจ ข้อกำหนดด้านธรรมาภิบาลขององค์กร นโยบายด้านการต่อต้านการทุจริต สิทธิมนุษยชน การจัดการห่วงโซ่อุปทาน การจัดการด้านพลังงานสิ่งแวดล้อม สังคมและความหลากหลายทางชีวภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน เป็นต้น นโยบายเหล่านี้และองค์ประกอบและกิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ โดยสามารถดูข้อมูลบนเว็บไซต์ของ FTREIT

โครงการปลดปล่อยก๊าซเรือนกระจก และ ความพร้อมในการรับมือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศของกองทรัสต์

ในขั้นตอนการวางแผนการดำเนินงาน กองทรัสต์ได้กำหนดวัตถุประสงค์ของแผนงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Carbon Roadmap) และดำเนินการประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศเป็นระยะ ๆ ประการแรก กองทรัสต์กำหนดเส้นพื้นฐานของการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (base-line GHG) และติดตามความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศโดยพัฒนาโปรไฟล์การปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยพยายามเก็บข้อมูลอย่างครอบคลุมทั้งใน Scope 1, Scope 2 และ Scope 3 ซึ่งจะมีการนำข้อมูลมาพิจารณาและเปรียบเทียบโดยคำนึงถึงพื้นที่ที่ตั้งและสมมติฐานของสภาพภูมิอากาศที่ต่างกันด้วย จากนั้นจะระบุถึงความเสี่ยงและโอกาสในช่วงการเปลี่ยนผ่าน (Transition risk) และทางกายภาพ (Physical risk) ที่ธุรกิจต้องเผชิญ ประการที่สอง กำหนดเป้าหมายที่เหมาะสมในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกโดยการทำความเข้าใจเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในระดับเส้นพื้นฐาน วิธีการเติบโตของธุรกิจ และการดำเนินการตามเส้นทางการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ที่ 1.5°C ประการสุดท้าย คือ การระบุแนวทางปรับปรุงและพัฒนาแผนงานเพื่อบรรลุเป้าหมายที่ต้องการ โดยกำหนดเทคโนโลยีและโมเดลธุรกิจที่ดีที่สุดที่มีอยู่และคุ้มค่าที่สุดเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย มาตรการตอบสนองต่อความเสี่ยงและโอกาสด้านสภาพภูมิอากาศที่มีศักยภาพและสร้างแผนงานเชิงปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามกลยุทธ์เหล่านี้

การบริหารความเสี่ยง

พิจารณาการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศเป็นความเสี่ยงหลักที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจของกองทรัสต์ และได้รวบรวมความเสี่ยงนี้ไว้ในกรอบการบริหารความเสี่ยง โดยปัจจุบันได้รวมความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศนี้ไว้ในทะเบียนความเสี่ยงของกองทรัสต์แล้ว ซึ่งจะได้รับการตรวจสอบอย่างเหมาะสมเพื่อให้แน่ใจได้ว่าความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องและการเปลี่ยนแปลงเป็นข้อมูลที่เป็นปัจจุบันและมีแผนบรรเทาผลกระทบที่จำเป็นอย่างเหมาะสม

นอกจากนี้มีการระบุและประเมินสภาพภูมิอากาศและความเสี่ยงอื่น ๆ โดยใช้กรอบความเสี่ยงของกองทรัสต์ ระดับความเสี่ยงจะถูกแบ่งออกเป็นระดับต่ำ ปานกลาง หรือสูง โดยพิจารณาจากความสัมพันธ์ของระบบการควบคุมความเสี่ยง (โอกาสที่จะเกิดขึ้น) และ ความรุนแรงของผลกระทบ สำหรับความเสี่ยงที่ไม่สามารถยอมรับได้ทั้งหมดจะถูกจัดการโดยมาตรการรับมือต่อความเสี่ยงเพื่อบรรเทา ภัยโอน ยอมรับ หรือควบคุมตามความเหมาะสมของแต่ละกรณี และจะต้องมีการจัดทำแผนปฏิบัติการทันที สำหรับความเสี่ยงใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบที่สำคัญจะต้องมีการตรวจสอบความเสี่ยงนั้นโดยละเอียด

เพื่อความตระหนักและเข้าใจดียิ่งขึ้นถึงความเสี่ยงทางกายภาพและความเสี่ยงช่วงเปลี่ยนผ่านที่อาจเกิดขึ้นจากภาวะโลกร้อน การประชุม เชิงปฏิบัติการและการประชุมเพื่อแลกเปลี่ยนความเห็นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม ได้ถูกจัดขึ้นในช่วงระยะเวลาการศึกษาผลกระทบที่ผ่านมา

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุนยังมีหน้าที่รับผิดชอบในการตรวจสอบความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศที่อาจเกิดขึ้นในระดับสินทรัพย์อย่างเหมาะสม และนอกเหนือจากการดำเนินการด้านการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศแล้ว เรายังพัฒนานโยบายที่เกี่ยวข้องกับ ESG ซึ่งนำมาใช้เป็นแนวทางในการกำหนดแผนธุรกิจ การได้มาซึ่งทรัพย์สิน การตัดสินใจลงทุน และการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตลอดจนการตัดสินใจจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ด้วย

นอกเหนือจากการเป็นความเสี่ยงหลักสำหรับกองทรัสต์แล้ว การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศยังนำเสนอโอกาสและแผนธุรกิจจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศนี้ด้วยเช่นกัน

การบริหารความเสี่ยงโดยรวม

การประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศถูกบูรณาการเข้ากับธุรกิจหลักของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการดูแลป้องกัน ความเสียหายต่อทรัพย์สิน การจัดการระบบการทำงานที่เพียงพอและมีประสิทธิภาพ กระบวนการควบคุมภายในและการเงิน การจัดทำ ข้อมูลและรายงานทางการเงินที่ถูกต้องตามข้อกำหนดทางกฎหมายและข้อบังคับ รวมถึงมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง และการกำกับดูแล โดยการตรวจสอบภายนอกและการตรวจสอบภายในด้วย

จากวิธีการดำเนินการตามที่กล่าวข้างต้น สามารถกำหนดความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศได้ตามรายการในตารางด้านล่างนี้

ความเสี่ยง

ประเภท	ผลกระทบ	แผนบริหารความเสี่ยง
ความเสี่ยงช่วงเปลี่ยนผ่าน (transition risk)		
นโยบายและกฎหมาย		
การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เช่น การกำหนดราคาคาร์บอน (Carbon Pricing) และคาร์บอนเครดิต การลด/ห้ามการใช้วัสดุหรืออุปกรณ์ที่เป็นแหล่งกำเนิดของการปล่อยก๊าซเรือนกระจก การเปิดเผยข้อมูลการใช้วัสดุก่อสร้างที่ไม่ปล่อยก๊าซเรือนกระจก ภาษีคาร์บอน และคาร์บอนเครดิต	จากดำเนินงานของ FTREIT การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น (ไม่ว่าจะเป็นสำหรับโครงการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สิน (AEI) และการซ่อมแซมและบำรุงรักษาใด ๆ) รวมถึงต้นทุนการดำเนินงาน และโดยเฉพาะอย่างยิ่งต้นทุนสาธารณูปโภค	สำหรับ FTREIT ต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นอาจไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสินทรัพย์คุณภาพสูงจากสปอนเซอร์ โดยอ้างอิงมูลค่าจากความสามารถในการจัดหาประโยชน์ของสินทรัพย์นั้น ๆ นอกจากนี้ ขณะนี้เราวางแผนที่จะเริ่มแผนการปรับปรุงสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนการดำเนินงานและค่าสาธารณูปโภคในระยะยาวจากการประสิทธิภาพของสินทรัพย์ที่สูงขึ้น

ประเภท	ผลกระทบ	แผนบริหารความเสี่ยง
--------	---------	---------------------

ชื่อเสียง

ประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมเริ่มได้รับความสนใจและให้ความสำคัญมากขึ้นโดยผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เช่น นักลงทุน ผู้เช่าทรัพย์สิน รวมถึงชุมชนโดยรอบบริเวณทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ อาจต้องการให้ FTREIT ดำเนินการเพิ่มเติมในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และเปิดเผยนโยบายหรือข้อมูลทางด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อสาธารณะ นอกจากนี้ เกณฑ์มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมอาจวัดเปรียบเทียบกับธุรกิจที่ใกล้เคียงกันได้

หาก FTREIT ไม่สามารถตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและการตระหนักถึงความเสี่ยงทางด้านสภาพภูมิอากาศ หรือมีการตอบสนองต่ำกว่ามาตรฐานของเกณฑ์อ้างอิง อาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียง และนำไปสู่ผลกระทบทางการเงินในระยะยาว

กองทรัสต์ติดตามและริเริ่มแผนการปรับปรุงทรัพย์สินภายใต้การบริหารให้เป็นไปตามมาตรฐานอาคารสีเขียว นอกจากนี้ การเข้าร่วมในมาตรฐานระดับโลก เช่น GRESB จะเน้นย้ำการให้ความสำคัญทางด้าน ESG ของกองทรัสต์ต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้เป็นอย่างดี

ความเสี่ยงทางกายภาพ (Physical Risks)

ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติทั้งแบบเฉียบพลัน

ความรุนแรงและความถี่ของเหตุการณ์สภาพอากาศที่เพิ่มขึ้น เกี่ยวข้องกับน้ำท่วมรุนแรง พายุ ภัยแล้ง

น้ำท่วมและลมพายุ : น้ำท่วมและลมพายุอาจขัดขวางการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความไว้วางใจของผู้เช่าในการบริหารจัดการกองทรัสต์ FTREIT และอาจส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพทางการเงิน เช่น การสูญเสียรายได้เนื่องจากการหยุดชะงักและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการซ่อมแซมสินทรัพย์ภายหลังเหตุการณ์

ภัยแล้ง : น้ำประปาไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้เช่าในการผลิตหรือการบริโภคสุทธิแล้วต้นทุนอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นเนื่องจากการซ่อมแซมหรือดูแลรักษาทรัพย์สินจากภัยพิบัติและอาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินลดลง

ทรัพย์สินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีประวัติการเกิดเหตุการณ์สภาพอากาศเปลี่ยนแปลงแบบเฉียบพลันไม่บ่อยครั้งหรือมีสิ่งอำนวยความสะดวกในการป้องกันโดยเฉพาะการป้องกันน้ำท่วม

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอย่างใกล้ชิด และจะกำหนดให้เป็นหนึ่งในความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ ซึ่งจะรายงานรายไตรมาสในแผนภูมิความเสี่ยงของ FTREIT

การเปลี่ยนแปลงสภาพอากาศที่เกิดขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป

ความผันผวนและการเปลี่ยนแปลงของปริมาณน้ำฝนและความแปรปรวนที่รุนแรงของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบสภาพอากาศ เช่น อุณหภูมิเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น

- ความร้อนจากอุณหภูมิเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อภาระรายอากาศในอาคาร ดังนั้นจึงอาจมีความต้องการทำความเย็นที่สูงขึ้น เช่น เครื่องปรับอากาศ เครื่องระบายอากาศ ส่งผลให้เกิดผลกระทบทางการเงินจากค่าไฟฟ้าที่สูงขึ้นซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต
- วัสดุก่อสร้างโดยเฉพาะหลังคาและอุปกรณ์ภายนอกอาคาร อาจเสื่อมสภาพเร็วขึ้น ซึ่งส่งผลให้เกิดผลกระทบทางการเงิน เช่น ค่าบำรุงรักษาที่สูงขึ้น

สำหรับมาตรฐานอาคารของกองทรัสต์ มีการติดตั้งฉนวนคุณภาพดีเพื่อลดความร้อนภายในอาคาร นอกจากนี้ ยังได้ริเริ่มการปรับปรุงสินทรัพย์เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสีเขียว ซึ่งจะช่วยลดการใช้พลังงานและน้ำในระยะยาว

โอกาส

ประเภท	โอกาส	ประโยชน์
โอกาสทางการตลาด (Market) การเป็นกองทรัสต์ที่มีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นศูนย์สร้างโอกาสการเข้าถึงแหล่งเงินทุนสีเขียว (green finance) และเงื่อนไขการกู้ยืมที่มีสิทธิพิเศษเพิ่มเติม	ขยายการเข้าถึงโอกาสทางการเงินที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยกองทรัสต์อาจได้รับเงื่อนไขการกู้ยืมพิเศษที่เชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน เช่น อัตราดอกเบี้ย พันธบัตรที่เชื่อมโยงกับความยั่งยืน หรือสินเชื่อที่มีตราสัญลักษณ์สีเขียว	แหล่งการจัดหาเงินทุนที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมจะได้รับเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยที่น่าสนใจ จึงทำให้เกิดการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืน ซึ่งอาจลดต้นทุนทางการเงินในอนาคต สำหรับโอกาสดังกล่าวในปัจจุบัน กองทรัสต์ได้จัดทำแผนงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ โดย PwC สอดคล้องกับนโยบายของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส โดยเป้าหมายของ Frasers Property Limited คือการเป็นบริษัทที่มีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ภายในปี 2593 รวมถึงปรับปรุงคุณภาพสินทรัพย์ให้มีคุณสมบัติการประหยัดพลังงานมากขึ้น และใช้แนวทางการดำเนินงานที่ยั่งยืนในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสการเข้าถึงแหล่งเงินทุนดังกล่าวได้ในอนาคต
ความต้องการพลังงานหมุนเวียนและอาคารสีเขียวของลูกค้าที่เพิ่มขึ้น รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีคุณสมบัติการประหยัดพลังงานสามารถมอบโอกาสให้กองทรัสต์ เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาวจากมาตรฐานธุรกิจใหม่ที่ทำให้ความสำคัญทางด้านสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ	ผู้จัดการกองทรัสต์มองเห็นโอกาสทางธุรกิจและการเงินโดยการนำนวัตกรรมที่มากขึ้นในด้านพลังงานหมุนเวียนและคุณสมบัติอาคารสีเขียวมาสู่ทรัพย์สินและบริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถพัฒนามาตรฐานทรัพย์สินและเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน ในขณะเดียวกันก็สร้างความพึงพอใจให้กับผู้เช่าของกองทรัสต์ที่ให้ความสำคัญกับพลังงานหมุนเวียนและคุณสมบัติที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า	เพิ่มโอกาสในการรักษาอัตราการเช่า (Occupancy Rate) และเพิ่มโอกาสในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืนในระยะยาว

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศเป็นประเด็นสำคัญที่ได้รับความสนใจเพิ่มมากขึ้นทั่วโลก โดยกองทรัสต์ตระหนักถึงทุกฝ่ายที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เพื่อป้องกันผลกระทบที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เช่น น้ำท่วมและภัยแล้ง ซึ่งอาจนำไปสู่ความเสียหายต่อทรัพย์สิน ผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินและอาจเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจผู้เช่า นอกจากนี้ ความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ เช่นการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอาจทำให้ต้นทุนการดำเนินงานของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์จึงมุ่งมั่นให้ความสำคัญที่จะสร้างความยั่งยืนทางธุรกิจผ่านการจัดการการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่มีประสิทธิภาพ

ทางผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดกลยุทธ์การบริหารจัดการการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศเพื่อให้แน่ใจว่ามีการติดตามอย่างการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ พร้อมกันนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้ดำเนินการศึกษาเพื่อประยุกต์ใช้กรอบของ Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) ในการจัดการครอบคลุมทั้งการประเมินความเสี่ยงและโอกาสด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การกำกับดูแล การตั้งเป้าหมาย การจัดการผลกระทบ และการติดตามผลการดำเนินงานให้กลายเป็นกองทรัสต์ที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ ภายในปี 2593

ตัวชี้วัดและเป้าหมาย

กองทรัสต์ FTREIT มุ่งมั่นและวัดผลสำเร็จด้วยวิธีต่างๆ รวมถึงการลดการปล่อยมลพิษและความเข้มข้นของการปล่อยมลพิษ การขยายขอบเขตของการครอบคลุมสินทรัพย์ในรายการการปล่อยมลพิษของเรา และการพัฒนาทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ FTREIT ให้เป็นไปตามแผนการลดการปล่อยคาร์บอน (Decarbonization pathway) ทั้งนี้กองทรัสต์ FTREIT ดำเนินการวัดการปล่อยมลพิษขอบเขต 1 และ 2 (Scope 1 และ 2) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และด้วยความตั้งใจและให้ความสำคัญในการกำกับดูแลของเราจึงสามารถเริ่มเก็บข้อมูลที่มีคุณภาพเพิ่มมากขึ้น และสามารถวัดการปล่อยมลพิษขอบเขต 3 (Scope 3) ที่สำคัญต่อแผนการลดการปล่อยคาร์บอนได้

โดยในปีบัญชี 2567 กองทรัสต์มีการปล่อยก๊าซคาร์บอนจำนวน 18,702.03 ตันคาร์บอน¹ ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีฐาน (ปีบัญชี 2562) คิดเป็น 12.4% โดยส่วนใหญ่ของการปล่อยคาร์บอนเกิดจากขอบเขต 3 (Scope 3) ซึ่งเป็นการบริโภคที่เกิดขึ้นในกระบวนการบริหารทรัพย์สินทั้งทางต้นน้ำและปลายน้ำที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงการใช้พลังงานไฟฟ้าและน้ำของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

หมายเหตุ : ¹ ปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนคำนวณด้วยวิธี Spend-based method (วิธีการคำนวณที่ยึดตามมูลค่าของสินค้าและบริการที่ซื้อเป็นหลัก) โดยอ้างอิงจากข้อมูลการบริโภคสินค้าและบริการและการใช้พลังงานที่เกิดขึ้นจริงภายในปีบัญชี 2567 ประกอบกับประมาณการข้อมูลการใช้พลังงานของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์บางส่วน

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ความเห็นของฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

จากการพิจารณาระบบกำกับดูแลการปฏิบัติงานภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์เห็นว่า ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของกองทรัสต์มีความเหมาะสม มีบุคลากรที่เพียงพอต่อการดำเนินการตามระบบอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่มีผู้นำไปใช้ประโยชน์โดยมิชอบ อีกทั้งผลการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ไม่มีประเด็นปัญหาและข้อกังวลจากผู้ตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังจัดให้มีการจัดทำและทบทวนความเสี่ยงของกองทรัสต์รายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

12. รายการระหว่างกัน และการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการบริหารการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่กองทรัสต์อาจยังมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ หากเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลให้การเข้าทำรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล และมีการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการในรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

12.1 รายการระหว่างกองทรัสต์ (FTREIT) กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้จัดการกองทรัสต์

12.1.1 รายชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะความสัมพันธ์
1. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล ริท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ FIRM	• FIRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ FTREIT
2. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หรือ FPT	• FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FIRM โดยถือหุ้นประมาณ 70% ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ FIRM • FPT และบริษัทในกลุ่มของ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FTREIT โดยถือหุ้นประมาณ 26.83% ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 • FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FPIT ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ FTREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะความสัมพันธ์
3. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด หรือ FPIT	<ul style="list-style-type: none"> FPIT และ FIRM มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ FPT ซึ่ง FPT ถือหุ้น 100% ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ FPIT FPIT ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ FTREIT
4. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด หรือ FPDP6	<ul style="list-style-type: none"> FPDP6 เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ FPIT ซึ่ง FPIT ถือหุ้น 51% ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ FPDP6 โดย FPIT เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับ FIRM
5. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด หรือ FPDP11	<ul style="list-style-type: none"> FPDP11 เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ FPIT ซึ่ง FPIT ถือหุ้น 51% ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ FPDP11 โดย FPIT เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับ FIRM
6. บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด หรือ เกษมทรัพย์ภักดี	<ul style="list-style-type: none"> เกษมทรัพย์ภักดี และ FIRM มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันคือ FPT ซึ่ง FPT ถือหุ้นประมาณ 48.8% (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567) ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของเกษมทรัพย์ภักดี
7. บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการร่วมกันกับ FPT (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)
8. บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการร่วมกันกับ FPT (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567)
9. Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.	<ul style="list-style-type: none"> Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd. เป็นนิติบุคคลที่เป็นบริษัทย่อยของบริษัทผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FPT

12.1.2 รายการระหว่างกองทรัสต์ (FTREIT) กับผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ก. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์		ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ด้านราคา และเงื่อนไข
1. FIRM	(1) ทรัสต์แต่งตั้ง FIRM เป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ ของ FTREIT ตามสัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> FIRM เป็นบริษัทย่อยของ FPT ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เข้าโครงการประเภทโรงงานและอาคารคลังสินค้าที่มีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของ FIRM ได้ กรรมการและผู้บริหารของ FIRM เป็นผู้ที่มิใช่ประธานการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเข้าใจในธุรกิจประเภทโรงงานและอาคารคลังสินค้าให้เข้าเป็นอย่างดี ดังนั้น FIRM จึงมีความเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> FIRM เรียบเกี่ยค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อ 9.12 โครงสร้างของค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ และอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ 	
2. FPT และ FPIT	(1) กองทรัสต์อาจเข้าลงทุน ทรัพย์สินเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะสรรหาทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นราย ทรัสต์ ทั้งนี้ ทรัพย์สินของ FPT และ FPIT ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง และมีผู้เข้าที่เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียง ดังนั้น จึงคาดว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นราย ทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> มูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินจาก FPT และ FPIT จะมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการเข้าลงทุนจะเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญากองทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งต่าง ๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 	
	(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ ว่าจ้าง FPIT เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> เนื่องจาก FPT และ FPIT เป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเดิม จึงมีความรู้และความเข้าใจในการบริหารจัดการ ทรัสต์สินทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นอย่างดี 	<ul style="list-style-type: none"> FIRM เป็นผู้ว่าจ้างและชำระค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นไปตามอัตราตลาด และมีความเหมาะสม 	
3. บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ เดมโกล์ เพาเวอร์ 6 จำกัด	กองทรัสต์ให้เข้าพื้นที่หลังคา ของอาคารคลังสินค้า	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อการบริหารพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด 	<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาที่กองทรัสต์ให้เข้าเป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด และมีความสมเหตุสมผล 	
4. บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ เดมโกล์ เพาเวอร์ 11 จำกัด				

ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์		ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและคุณสมบัติ ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ด้านราคา และเงื่อนไข
5. บริษัท เกษมทรัพย์จำกัด จำกัด	กองทรัสต์ใช้บริการเช่า สถานที่สำหรับการจัดประชุม ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	<ul style="list-style-type: none">การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์	<ul style="list-style-type: none">อัตราค่าบริการเป็นไปตามอัตราตลาด และมีความ สมเหตุสมผล	
6. บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์ใช้บริการสำหรับ การประกันภัยทรัพย์สินของ กองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none">เพื่อการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน	<ul style="list-style-type: none">อัตราเบี้ยประกันภัยเป็นไปตามอัตราตลาด และมีความ สมเหตุสมผล	
7. บริษัท เบอร์ลี่ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่อาคาร คลังสินค้า	<ul style="list-style-type: none">เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากการให้เช่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none">อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ให้เข้า เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด และมีความสมเหตุสมผล	
8. Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.	กองทรัสต์ใช้บริการเพื่อการ ประเมินความยั่งยืนสำหรับ การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none">เพื่อการบริหารนโยบายการพัฒนาด้วยความยั่งยืน	<ul style="list-style-type: none">อัตราค่าบริการเป็นไปตามอัตราตลาด และมีความ สมเหตุสมผล	

ข. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบบัญชีที่ผ่านมา

ในปีบัญชี 2566 และ 2567 (รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน ของทุกปี) กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขการกำกับดูแลและเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และกิจการที่เกี่ยวข้องเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติ โดยสามารถสรุปดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567
FIRM		
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	432.72	465.09
ค่านายหน้าจ่ายจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2.59	3.26
ค่านายหน้าจ่ายจากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้เป็นต้นทุนของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	32.01	-
FPT		
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	5.80	-
ค่าบริการอื่น	0.17	0.32
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	813.78	757.00
FPIT		
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	6.81	16.30
รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.07	0.07
รายได้อื่น	0.02	0.02
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	30.64	25.10
ค่าบริการส่วนกลาง	30.61	36.70
ค่าสาธารณูปโภค	0.05	0.06
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า)	5.64	5.51
ค่าบริการอื่น	0.25	1.16
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	736.12	117.00
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.16	0.16
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.09	0.08
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดิ์ จำกัด		
ค่าบริการอื่น ๆ	0.17	0.07
บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน)		
รายได้ชดเชยค่าสินไหมทดแทน	6.65	0.84
รายได้ชดเชยค่าสินไหมทดแทนจากเหตุการณ์อัคคีภัย	29.43	6.45
ค่าบริการอื่น ๆ	24.81	35.00

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567
บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	58.43	61.39
Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.		
ค่าบริการอื่น ๆ	0.25	0.35

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567
FIRM		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	71.15	80.23
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	0.39	-
FPT		
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	0.53	-
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าใช้จ่ายค้างจ่าย	0.12	3.07
FPIT		
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	1.38	0.09
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	28.95	22.49
หนี้สินตามสัญญาเช่า	176.36	172.08
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด		
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	0.05	0.05
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด		
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	0.03	0.03
บริษัท อินทระประกันภัย จำกัด (มหาชน)		
ลูกหนี้บริษัทประกันภัย	29.43	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	22.36	22.56
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	0.17	0.21
บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด		
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	0.93	1.07
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	11.77	11.77
Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.		
ค่าบริการอื่น ๆ	0.25	0.60

12.1.3 นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความจำเป็นในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต ซึ่งในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และสามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นรายการที่กระทำอย่างยุติธรรมตามราคาตลาด เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และภายใต้หลักเกณฑ์และระเบียบข้อบังคับที่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- (1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
 - (ก) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (ค) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (ง) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (จ) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูล การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
 - (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (ข) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นมีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ 0.03% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ค) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกิน 3% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- (4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ (1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - (ข) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย
- (5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ (2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ (4)

12.1.4 แนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ผู้บริหารของฝ่ายงานที่รับผิดชอบการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) ธุรกรรมนั้นต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
- (2) ธุรกรรมต้องมีความสมเหตุสมผล และกระทำบนราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
- (3) ผู้มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม

12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

12.2.1 รายชื่อทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะความสัมพันธ์
1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด หรือ ทรัสต์	<ul style="list-style-type: none">• ทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT
2. บริษัท ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกรุงเทพ”)	<ul style="list-style-type: none">• ธนาคารกรุงเทพเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ โดยถือหุ้นประมาณ 75% ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทรัสต์• ธนาคารกรุงเทพเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่สำคัญรายหนึ่งของกองทรัสต์ FTREIT โดยถือหุ้นทรัสต์ประมาณ 3.76% ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

ข. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในปีบัญชี 2566 และ 2567 (รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน ของทุกปี) กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ โดยรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติและเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และกิจการที่เกี่ยวข้องเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติ โดยสามารถสรุปดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	21.84	22.76
ธนาคารกรุงเทพ		
ดอกเบี้ยรับ	0.26	0.40
ต้นทุนทางการเงิน	13.79	7.06

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566	ปี 2567
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	3.86	3.92
ธนาคารกรุงเทพ		
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	71.64	12.72
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.09	0.09
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	3.33	-
หุ้นกู้ที่กองทรัสต์ออก และเสนอขาย	330.00	-

12.2.3 นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคตจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผลเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 14 วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ข้างต้น ทรัสต์จะกระทำการหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

ส่วนที่

04

ฐานะทางการเงินและ ผลการดำเนินงาน



13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ด้วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ซึ่งมีหน้าที่นำส่งงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งกองทรัสต์ในฐานะผู้ออกหุ้นกู้เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ จึงมีหน้าที่ในการจัดส่งงบการเงินต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงิน ของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2567 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2567)	นางสาวยุวณู เทพทรงวังจ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5371 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566)	นางสาวยุวณู เทพทรงวังจ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5371 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2565 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565)	นางสาวยุวณู เทพทรงวังจ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5371 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2567 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2567)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : พันบาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2565 ตรวจสอบ	2566 ตรวจสอบ	2567 ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	46,319,379	49,824,979	50,573,551
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	331,282	279,665	351,334
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	148,529	149,605	146,428
ดอกเบี้ยค้างรับ	352	993	1,030
ลูกหนี้บริษัทประกันภัย	-	29,433	-
ลูกหนี้อื่น	1,633	1,913	8
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	2,728	-	-
สินทรัพย์อื่น	87,456	113,724	125,377
รวมสินทรัพย์	46,891,359	50,400,312	51,197,728
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,752,010	3,549,700	2,078,000
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	100,541	146,236	168,038
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	94,706	109,272	102,158
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	26,466	638	33,086
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,157,629	1,282,488	1,356,630
หนี้สินตามสัญญาเช่า	180,404	176,365	172,083
หุ้นกู้	10,331,788	11,332,132	11,407,849
หนี้สินอื่น	40,331	35,374	46,535
รวมหนี้สิน	13,683,875	16,632,205	15,364,379
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	29,213,378	29,213,378	31,311,364
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	31,118,590	31,118,590	33,196,673
กำไรสะสม	2,088,894	2,649,517	2,636,676
สินทรัพย์สุทธิ	33,207,484	33,768,107	35,833,349
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ			
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.8401	11.0231	10.9135
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	3,063,387,048	3,063,387,048	3,283,387,048

13.3 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2565 ตรวจสอบ	2566 ตรวจสอบ	2567 ตรวจสอบ
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,594,487	3,725,205	3,908,370
รายได้ดอกเบี้ย	2,810	2,795	3,703
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	4,696	12,620	16,297
รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	20,933	9,990	29,942
รายได้อื่น	22,072	28,524	10,356
รวมรายได้	3,644,998	3,779,134	3,968,668
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	284,461	409,621	453,583
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	418,313	435,302	468,350
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	21,264	21,840	22,758
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,577	5,123	5,393
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,855	1,863	1,952
ค่าใช้จ่ายรอตตัดบัญชีตัดจ่าย	12,447	2,728	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	22,081	9,146	19,004
ต้นทุนทางการเงิน	361,103	399,988	439,563
รวมค่าใช้จ่าย	1,126,101	1,285,611	1,410,603
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,518,897	2,493,523	2,558,066
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	4,602	3,661	10,049
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(116,273)	354,853	(166,123)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,407,226	2,852,037	2,401,992

13.4 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย : พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2565 ตรวจสอบ	2566 ตรวจสอบ	2567 ตรวจสอบ
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,499,398	(168,776)	2,255,360
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,968,173)	(117,160)	(2,183,692)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(468,775)	(51,616)	71,668
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	800,057	331,282	279,666
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	331,282	279,666	351,334

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 (“งวดบัญชีปี 2565”) งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 (“งวดบัญชีปี 2566”) และงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 (“งวดบัญชีปี 2567”)

14.1 สรุปผลการดำเนินงานในงวดบัญชีปี 2567

ในงวดบัญชีปี 2567 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนกันยายน ซึ่งเป็นทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) พื้นที่ให้เช่า 30,812 ตารางเมตร รวมถึงจากการผู้เช่ารายย่อยซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินเพิ่มเติม กองทรัสต์จึงได้ลงทุนเพื่อพัฒนาอาคารโรงงาน พื้นที่ให้เช่าประมาณ 1,750 ตารางเมตร ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีจำนวนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็น 710 ยูนิต (กองทรัสต์มีการขายอาคารโรงงาน จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 3,725 ตารางเมตร) และมีพื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 2,293,611 ตารางเมตร ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นประมาณ 1.3% โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงาน 953,250 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้า 1,340,361 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณ 41.6% และ 58.4% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ และแบ่งเป็นการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์ 1,653,796 ตารางเมตร และการลงทุนแบบสิทธิการเช่า 639,815 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณ 72.1% และ 27.9% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีอัตราเช่า 85.8% เพิ่มขึ้นจาก 85.5% ณ วันสิ้นสุดงวดบัญชีของปี 2566 และมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือประมาณ 2.0 ปี นอกจากนี้ ในงวดบัญชีปี 2567 กองทรัสต์มีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าเฉลี่ย (Renewal Rate) อยู่ที่ประมาณ 82.0%

ข้อมูลสำคัญเปรียบเทียบระหว่างงวดบัญชีปี 2566 และ 2567

	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	เปลี่ยนแปลง (%)
จำนวนอสังหาริมทรัพย์ (ยูนิต)	701	710	+1.3
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	49,825	50,574	+1.5
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	2,264,774 ⁽¹⁾	2,293,611	+1.3
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	1,937,309	1,968,272	+1.6
อัตราเช่า (%)	85.5	85.8	+0.4

หมายเหตุ (1) พื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 134 ตารางเมตร เนื่องจากการตรวจสอบขนาดพื้นที่ให้เช่าของทรัพย์สินเดิม และการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ทดแทนทรัพย์สินเดิมที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อัคคีภัย

14.2 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

14.2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FTREIT มีมูลค่าทรัพย์สินรวมจำนวน 51,197.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 797.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 1.6% เมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 748.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม มูลค่าประมาณ 878.0 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2567 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจากการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ทดแทนทรัพย์สินเดิมที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อัคคีภัย และการลงทุนพัฒนาอาคารโรงงาน ตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 91.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 166.1 ล้านบาท จากการสอบทานและประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี และการจำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 2 ยูนิต มูลค่ายุติธรรมรวมประมาณ 86.1 ล้านบาท นอกจากนี้ เงินลงทุนและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และทรัพย์สินอื่นเพิ่มขึ้นรวมประมาณ 83.3 ล้านบาท ในขณะที่ลูกหนี้บริษัทประกันภัยลดลงจำนวน 29.4 ซึ่งกองทรัสต์ได้รับการชำระค่าชดเชยจากบริษัทประกันภัยแล้วในงวดบัญชีปี 2567

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 FTREIT มีมูลค่าทรัพย์สินรวมจำนวน 50,400.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,508.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 7.5% เมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,505.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมมูลค่าประมาณ 3,191.6 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2566 รวมทั้งมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 354.9 ล้านบาท จากการสอบทานและประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี อย่างไรก็ตาม ในงวดบัญชีปี 2566 FTREIT มีการจำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 ไร่ มูลค่ายุติธรรม 66.8 ล้านบาท

14.2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FTREIT มีหนี้สินรวมจำนวน 15,364.4 ล้านบาท ลดลง 1,267.8 ล้านบาท หรือลดลง 7.6% เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 1,396.0 ล้านบาท โดยการลดลงดังกล่าวเกิดจากในช่วงเดือนธันวาคม 2566 กองทรัสต์ได้รับเงินทุนจากการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมโดยจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไปซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม และนำเงินดังกล่าวชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้น ให้แก่สถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้ำจ่าย และเงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ เพิ่มขึ้นรวมประมาณ 128.4 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 FTREIT มีหนี้สินรวมจำนวน 16,632.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,948.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 21.5% เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของ เงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 2,798.0 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นและหุ้นกู้ จำนวน 1,797.7 ล้านบาท และ 1,000.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการกู้ยืมข้างต้นมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สิน เพิ่มเติมของกองทรัสต์ การชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ครบกำหนด นอกจากนี้ มีค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายและเงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ เพิ่มขึ้นรวมประมาณ 170.6 ล้านบาท

เงินกู้ยืมและหุ้นกู้

ในงวดบัญชีปี 2567 กองทรัสต์มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 2,000.0 ล้านบาท และมีการเบิกใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 4,268.0 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด และชำระคืนหนี้สินระยะสั้นที่ครบกำหนด อีกทั้งมีการชำระหนี้ด้วยเงินทุนที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตามที่ได้กล่าวข้างต้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้สุทธิรวมทั้งสิ้น 13,485.8 ล้านบาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้และการกู้ยืม) โดยมีการลดลงของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 1,396.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ทั้งนี้ อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 อยู่ที่ 29.5% และ 26.5% ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ 35% (สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน) และ 60% (สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน) อนึ่ง การดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้สำหรับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขของการกู้ยืมตามสัญญาที่กองทรัสต์ได้ทำกับสถาบันการเงิน

ในงวดบัญชีปี 2566 กองทรัสต์มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 1,500.0 ล้านบาท และมีการเบิกใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 3,782.8 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวก่อนกำหนด และชำระคืนหนี้สินระยะสั้นที่ครบกำหนด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้สุทธิรวมทั้งสิ้น 14,881.8 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 2,798.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ทั้งนี้ อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อยู่ที่ 25.8% และ 29.5% ตามลำดับ

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2567

อัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมที่สำคัญ

อัตราส่วน	ณ 30 กันยายน	
	2566	2567
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (เท่า)	0.53	0.46
อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (%) ^{(1) (2)}	29.54	26.50
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	5.14	4.50
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (%)	36.28	33.06
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า) ⁽³⁾	7.24	6.82

หมายเหตุ (1) การกู้ยืมเงิน หมายความว่ารวมถึง การออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาที่มีสาระ (Substance) ที่เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน โดยไม่นับรวมภาระหนี้สินอื่น ๆ
(2) ผู้ถือหุ้นกู้ (FTREIT) จะดำรงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกิน 60% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปี
ตลอดอายุของหุ้นกู้
(3) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย = (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + ต้นทุนทางการเงิน + ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจ่าย) / ต้นทุนทางการเงิน

14.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 35,833.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,065.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 6.1% เมื่อเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติม และการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 33,768.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 560.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 1.7% เมื่อเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยสาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น 560.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากกำไรของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนและกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

14.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

14.3.1 รายได้จากการลงทุน

รายได้รวมของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2567 มีจำนวน 3,968.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 189.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.0% จากปีก่อนหน้า โดยมีรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 3,908.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 183.2 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินเดิม ได้แก่ อาคารโรงงาน ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 88.6% จาก 86.1% ในงวดบัญชีปี 2566 และจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2566

รายได้รวมของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2566 มีจำนวน 3,779.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 134.1 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 3.7% จากปีก่อนหน้า โดยมีรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 3,752.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 130.7 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากกองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินเดิม ได้แก่ อาคารโรงงาน ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 84.8% ในปี 2565 เป็น 86.1% ในปี 2566 และจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2566 รวมถึงการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากทรัพย์สินที่ทยอยลงทุนเพิ่มเติม ในงวดบัญชีปี 2565 เต็มทั้งปี และรายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่าจำนวน 12.6 ล้านบาท ซึ่งมาจากทรัพย์สินที่ลงทุน จากกลุ่มบริษัท FPT โดยเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาลงทุน

14.3.2 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2567 มีจำนวน 1,410.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 125.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 9.7% จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนการเช่าและบริการ อาทิ ค่าปรับปรุงทรัพย์สิน ค่าภาษี ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับทรัพย์สิน เป็นต้น รวมถึงค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มจำนวนทรัพย์สินจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตามสภาวะของตลาดเงิน

ค่าใช้จ่ายในงวดบัญชีปี 2566 มีจำนวน 1,285.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 159.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 14.2% จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการต้นทุนการเช่าและบริการ จำนวน 409.6 เพิ่มขึ้น 125.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 44.0% จากปีก่อนหน้า เนื่องจากภายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 คลี่คลายลง มีผู้เช่าเข้ามาเช่าอาคาร โรงงานของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น กองทรัสต์จึงมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินให้พร้อมใช้งานและมีสภาพที่ดีก่อนที่ผู้เช่า จะเช่าใช้พื้นที่ตามมาตรฐานที่กองทรัสต์กำหนดไว้ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการพัฒนาทรัพย์สินเพื่อตอบสนองความต้องการ ของผู้เช่าทรัพย์สินทางด้านอาคารเขียว หรืออาคารประหยัดพลังงาน อาทิเช่น การเปลี่ยนหลอดไฟเป็นชนิด LED การเปลี่ยนสุขภัณฑ์เป็นรุ่นประหยัดน้ำ เป็นต้น นอกจากนี้ มีค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ซึ่งเพิ่มขึ้น ตามรายได้ค่าเช่า และบริการ และจำนวนทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมถึงการเพิ่มขึ้นของ ต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นตามสภาวะของตลาดเงินในปัจจุบัน

14.3.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กำไรจากการลงทุนสุทธิของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2567 มีจำนวน 2,558.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 64.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 2.6% จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น ตามที่กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ในงวดบัญชีปี 2567 กองทรัสต์มีขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 156.1 ล้านบาท (สาเหตุหลักจากการขาดทุนจากการสอบทานมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจำนวน 166.1 ล้านบาทตามที่ได้กล่าวข้างต้น แต่มีกำไรสุทธิจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 10.0 ล้านบาท) ในขณะที่ในงวดบัญชีปี 2566 มีกำไรสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 358.5 ล้านบาท ส่งผลให้ในปีบัญชี 2567 FTREIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 2,402.0 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 450.0 ล้านบาท หรือ 15.8%

กำไรจากการลงทุนสุทธิของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2566 มีจำนวน 2,493.5 ล้านบาท ลดลง 25.4 ล้านบาท หรือลดลง 1.0% จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการต้นทุนการเช่าและบริการ ค่าธรรมเนียม การจัดการกองทรัสต์ และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมาข้างต้น อนึ่ง ในงวดบัญชีปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์จำนวน 358.5 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 2,852.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 444.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 18.5%

14.4 แนวโน้มในอนาคต

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกจะเริ่มเผชิญกับความท้าทายจากผลของนโยบายทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมของสหรัฐอเมริกา ที่เร่งตัวมากขึ้นหลังจากที่ โดนัลด์ ทรัมป์ ชนะการเลือกตั้งและกลับเข้ามารับตำแหน่งประธานาธิบดีสหรัฐอเมริกาอีกครั้ง โดยมีแนวนโยบายที่จะปฏิรูปเศรษฐกิจ การปรับลดภาษี การลดบทบาทในสงครามยูเครน-รัสเซีย รวมถึงการลดอัตราเงินเฟ้อ อย่างไรก็ตาม นโยบายการค้าที่ตึงตัวจัดเก็บภาษีสินค้านำเข้าจากจีนที่ระดับที่สูงขึ้น รวมถึงสินค้านำเข้าจากประเทศอื่น ซึ่งจะมีผลทำให้เพิ่มความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่อภาพรวมเศรษฐกิจของโลก อย่างไรก็ตามแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ยังคงมีทิศทางขยายตัว โดยมีปัจจัยสำคัญจากภาคการท่องเที่ยว การบริโภคของภาคเอกชน และการเติบโตของภาคการส่งออกที่ส่งผลเชิงบวกต่อการลงทุนของภาคเอกชนในอนาคต นอกจากนี้นโยบายการกีดกันทางการค้าของสหรัฐอเมริกา จะยังหนุนให้เกิดการย้ายฐานการผลิตตามนโยบาย China Plus One ซึ่งยังคงเป็นมุมมองเชิงบวกต่อภาพรวมของเศรษฐกิจไทย และธุรกิจของ FTREIT ในอนาคต

สำหรับปีงบประมาณ 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยสภาวะเศรษฐกิจโลกที่จะส่งผลกระทบต่อภาพรวมเศรษฐกิจของไทย ซึ่งจะมีทั้งปัจจัยเชิงบวก และ ปัจจัยที่ท้าทายต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทางด้านอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้กลยุทธ์เชิงรุกในการบริหารจัดการทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ (Active asset management) อันได้แก่ ใช้ประโยชน์จากสถานการณ์การย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีน ในการดึงดูดผู้ประกอบการที่ย้ายฐานการผลิตให้มาเช่าโรงงานของกองทรัสต์ ในทำเลยุทธศาสตร์ภาคการผลิตอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ในส่วนของคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเพิ่มความยืดหยุ่นในการปล่อยเช่าให้สอดคล้องกับธุรกิจโลจิสติกส์ที่มีความผันผวนมากขึ้น เพื่อให้สามารถเพิ่มอัตราเช่าแก่ทรัพย์สินกองทรัสต์ได้ อีกทั้งผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการต่อเนื่องในการปรับปรุงคุณภาพของทรัพย์สิน ตลอดจนการลงทุนพัฒนาอาคารใหม่ และการพิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินในทำเลยุทธศาสตร์ ที่ให้ผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวจากทั้งกลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส และกลุ่มบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีแผนจำหน่ายทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติ และผลการดำเนินงานต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดในราคาที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์ ซึ่งนอกจากจะช่วยเพิ่มอัตราการเช่าภาพรวมของพอร์ตโฟลิโอแล้ว ยังช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัพย์สิน และนำรายได้จากการขายทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่ให้ผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว หรือ พิจารณานำไปชำระหนี้ของกองทรัสต์ได้

โดยแผนการดำเนินงานทั้งหมดข้างต้นนี้ จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารพอร์ตโฟลิโอให้มากขึ้น เพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ และสร้างประโยชน์ผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์อย่างสม่ำเสมอในระยะยาว

15. ความเห็นของทรัสต์



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

4 พฤศจิกายน 2567

เรียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้แต่งตั้ง บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงาน
ในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เห็นว่า บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท
แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ใน
สัญญาก่อตั้งทรัสต์และภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

(นายรัชชัย เหลืองสุรังษี)

ผู้อำนวยการอาวุโส

(นายชูเกียรติ วิริยะก่อกิจกุล)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

16. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัทของทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรีสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียด เงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรีสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรีสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน** ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรีสต์ **ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ** ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และ 5

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ วัดมูลค่าด้วยมูลค่าตีธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรีสต์ มูลค่าตีธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีคิดจากรายได้โดยการคิดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับคาดการณ์ผลประโยชน์ของการของสินทรัพย์แต่ละแห่ง โดยกองทรีสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่าตีธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง <ul style="list-style-type: none">• การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรีสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่าตีธรรมของสินทรัพย์• การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติน และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรีสต์• การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่จ้างโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าตีธรรมของสินทรัพย์• ประเมินถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีต รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดคิดลด• ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่าตีธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอ งบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล

คือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติตามของข้าพเจ้ารวมถึง

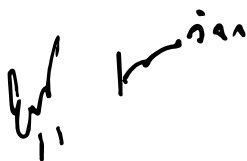
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ผิดตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(ยวณัฐ เกษทรงวงศ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 5371

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย จำกัด

กรุงเทพมหานคร

27 พฤศจิกายน 2567

17. งบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2567	2566
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า			
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	50,573,550,712	49,824,978,799
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6, 13	351,334,240	279,665,390
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	4, 13	146,428,357	149,604,566
ดอกเบี้ยค้างรับ	13	1,030,100	992,535
ลูกหนี้บริษัทประกันภัย	13, 19	-	29,433,342
ลูกหนี้อื่น	13	8,036	1,913,070
สินทรัพย์อื่น	13	125,376,827	113,724,144
รวมสินทรัพย์		51,197,728,272	50,400,311,846

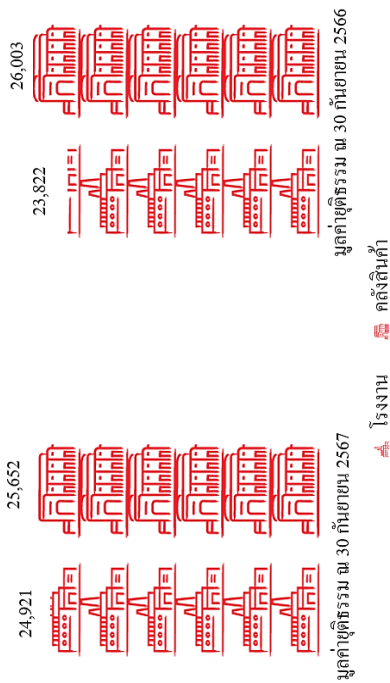
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2567	2566
(บาท)			
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2, 4, 8	2,078,000,000	3,549,700,000
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2, 13	168,038,059	146,235,999
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	2, 13	102,158,473	109,272,254
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		33,085,558	638,176
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	2, 4, 13	1,356,630,458	1,282,488,454
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2, 4, 8, 13	172,082,611	176,364,608
หุ้นกู้	2, 4, 8, 9, 13	11,407,848,850	11,332,131,850
หนี้สินอื่น		46,534,993	35,373,507
รวมหนี้สิน		15,364,379,002	16,632,204,848
สินทรัพย์สุทธิ		35,833,349,270	33,768,106,998
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน		31,311,363,906	29,213,377,906
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10	33,196,673,429	31,118,590,048
กำไรสะสม	11	2,636,675,841	2,649,516,950
สินทรัพย์สุทธิ		35,833,349,270	33,768,106,998
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.9135	11.0231
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	10	3,283,387,048	3,063,387,048

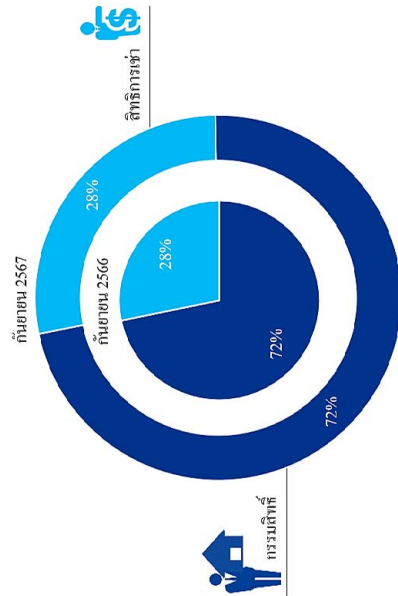
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน

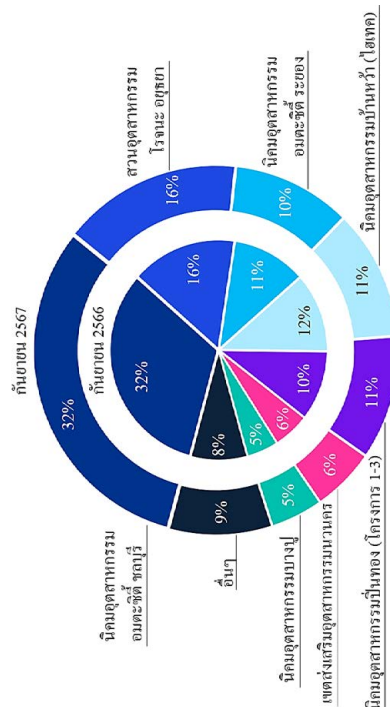
มูลค่าธุรกรรมตามประเภทสินทรัพย์ (ล้านบาท)



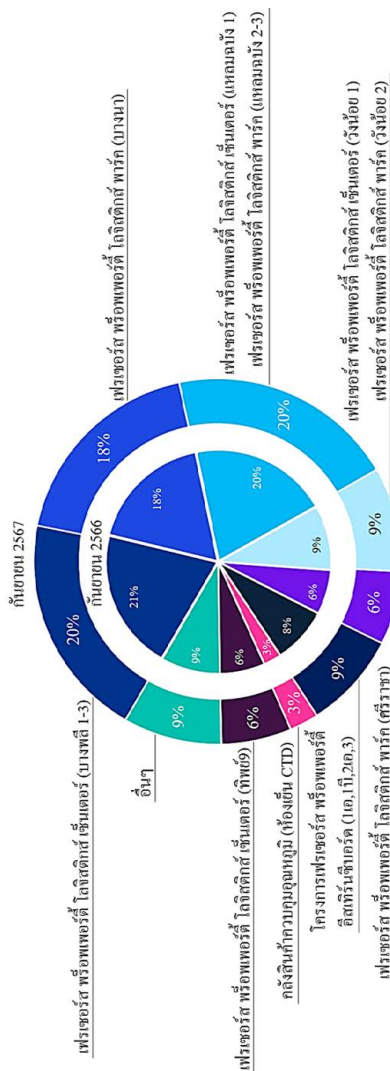
ขนาดพื้นที่ตามกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (ตารางเมตร)



มูลค่าธุรกรรมของโรงงานตามสถานที่ตั้ง



มูลค่าธุรกรรมของคลังสินค้าตามสถานที่ตั้ง



หมายเหตุ: งบประมาณเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทเงินลงทุน

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	30 กันยายน 2567			30 กันยายน 2566				
		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 5)									
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน									
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายระยอง-สัตหีบ	ตำบลนาตาพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	81,750	1,980,491,177	2,272,194,969	4.49	81,750	1,980,491,177	2,267,534,056	4.55
		39,290	946,474,627	1,146,830,375	2.27	39,250	882,229,880	1,000,389,096	2.01
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 ถนนสายหนองก้อ-แหลมอ้น ตำบลหนองขาม	อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	12,300	299,179,903	357,558,218	0.71	12,300	299,179,903	326,330,468	0.65
		33,225	859,034,804	964,006,526	1.90	33,225	859,034,804	889,634,000	1.79
นิคมอุตสาหกรรมปิโตรเคมี อ่าวไทย	นิคมอุตสาหกรรมปิโตรเคมี อ่าวไทย	104,303	2,279,739,525	2,650,451,041	5.24	104,303	2,279,739,525	2,594,402,621	5.21
		158,007	3,522,017,924	3,818,071,490	7.55	150,482	3,278,045,391	3,607,171,110	7.24
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนเทพรัตน ตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง	อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	18,300	505,287,630	476,044,200	0.94	18,300	505,287,630	479,132,600	0.96
		248,725	6,344,259,583	7,399,295,624	14.63	246,975	6,312,376,196	7,223,459,606	14.50
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนสุรนารายณ์ ตำบลคลองจิก	อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	32,300	730,911,670	606,900,000	1.20	32,300	730,911,670	628,682,500	1.26
		40,325	919,216,540	1,161,158,355	2.30	40,325	919,216,540	1,127,105,355	2.26
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง แขวงลำปลาทิว เขตลาดกระบัง	นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง แขวงลำปลาทิว เขตลาดกระบัง	54,400	1,212,531,567	1,327,049,473	2.62	51,850	1,139,193,593	1,223,660,839	2.46
		1,300	39,887,357	38,000,000	0.08	1,300	39,887,357	37,200,000	0.07
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนสุรนารายณ์ ตำบลคลองจิก	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนสุรนารายณ์ ตำบลคลองจิก	11,125	245,136,637	226,965,078	0.45	9,125	200,871,560	192,569,186	0.39

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การแสดงผลละเอียดเงินลงทุนใช้ในการจัดกลุ่มตามประเภทเงินลงทุน

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	30 กันยายน 2567				30 กันยายน 2566			
		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ประจวบคีรีขันธ์ จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) ตำบลคลองสวน อำเภอบางปะอิน จังหวัดสุพรรณบุรี	304 ตำบลหัวไร่ อำเภอศรีมหาโพธิ์	13,250	322,425,467	303,200,000	0.60	13,250	322,425,467	299,000,000	0.60
		20,550	693,671,268	635,565,745	1.26	11,000	377,405,522	377,405,522	0.75
		869,150	20,900,265,679	23,383,291,094	46.24	845,735	20,126,296,215	22,273,676,959	44.70

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทเงินลงทุน

ประเภท เงินลงทุน		ที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
30 กันยายน 2567										
30 กันยายน 2566										
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง										
โครงการฟรanchise หรือแฟรนไชส์	โครงการฟรanchise หรือแฟรนไชส์ โลจิสติกส์เซ็นเตอร์ (อเนกประสงค์ ซอญี)		19,650	485,500,000	541,100,000	1.07	19,650	485,500,000	533,740,163	1.07
	ด้านบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี									
	โครงการฟรanchise หรือแฟรนไชส์ อสังหาริมทรัพย์ 2 ไร่		40,162	810,343,953	752,223,927	1.49	34,700	692,620,026	669,697,075	1.34
	ถนนสายเอเชียทางรา-จัดที่บ และถนนสายหนองก้อ-พื้นที่ตั้งนอก									
	ด้านบ่อวัน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี		89,616	1,902,917,528	1,998,572,960	3.95	89,616	1,893,632,644	2,062,695,067	4.14
	โครงการฟรanchise หรือแฟรนไชส์ จังหวัดชลบุรี 1 ถนนพหลโยธิน ด้านบ่อขอม									
	อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา									
	โครงการฟรanchise หรือแฟรนไชส์ จังหวัดชลบุรี 2 ถนนพหลโยธิน ด้านบ่อขอม		19,600	380,399,645	372,760,889	0.74	19,600	380,399,645	375,960,222	0.76
	อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา									
	โครงการฟรanchise หรือแฟรนไชส์ จังหวัดชลบุรี 1 ไร่		35,430	619,377,990	621,400,000	1.23	35,430	602,080,180	625,206,309	1.26
ถนนสายเอเชียทางรา-จัดที่บ และถนนสายหนองก้อ-พื้นที่ตั้งนอก										
ด้านบ่อวัน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี										
โครงการฟรanchise หรือแฟรนไชส์ อสังหาริมทรัพย์ 1 ปี ถนนสายปากแดง-วังคันทน์		28,968	565,870,079	528,700,000	1.05	28,968	565,870,079	530,797,333	1.07	
โครงการฟรanchise หรือแฟรนไชส์ อสังหาริมทรัพย์ และด้านโลจิสติกส์		99,768	1,845,351,618	1,667,718,478	3.30	99,768	1,845,351,618	1,670,376,594	3.35	
อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี										
โครงการฟรanchise หรือแฟรนไชส์ แหล่งบ่อน้ำ 1 ด้านถนนบ่อขอม		69,404	1,229,400,000	1,408,202,262	2.78	69,404	1,229,400,000	1,411,486,538	2.83	
อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี										
โครงการฟรanchise หรือแฟรนไชส์ แหล่งบ่อน้ำ 2 ด้านถนนบ่อขอม		99,385	2,355,176,950	2,059,803,302	4.07	99,385	2,355,176,950	2,048,333,248	4.11	
อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี										
โครงการฟรanchise หรือแฟรนไชส์ ฟาร์มทอง 1 ด้านสวนพริก		33,916	747,821,537	681,380,289	1.35	33,916	747,821,537	697,997,385	1.40	
อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี										
โครงการสหไทย ฟรanchise แหล่งบ่อน้ำ 3 K9		80,012	2,127,338,446	1,655,684,433	3.27	80,012	2,127,338,446	1,742,992,723	3.50	
ถนนสายพริกทางหลวงพิกิตสวนพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริกพริก										

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การแสดงผลละเอียดเงินลงทุนใช้ในการจัดกลุ่มตามประเภทเงินลงทุน

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	30 กันยายน 2567				30 กันยายน 2566			
		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า (ต่อ)									
โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางนา ถนนเทพรัตน ตำบลบางสมัครและ ตำบลบางวัดเขารักษ์ อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา		81,175	1,776,842,689	2,017,571,743	3.99	81,175	1,776,842,689	1,955,924,877	3.93
		18,354	668,454,696	658,550,886	1.30	18,354	668,454,696	659,725,614	1.32
โครงการห้องชั้น CTD - รังน้อย ตำบลตะแบก อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา									
โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา) โซน 2 ถนนโรจนะ-วังน้อยตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา		18,324	294,000,000	348,367,653	0.69	18,324	294,000,000	339,690,205	0.68
		20,700	359,684,210	366,716,290	0.73	20,700	359,684,210	358,362,097	0.72
นิคมอุตสาหกรรมเค็มเคียวทอด ซอยวี 1 ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ ตำบลอรัญ อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี									
โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี) ถนนสายฉะเชิงเทรา-กบินทร์บุรี ตำบลหัวท้าว อำเภอสรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี		14,832	342,545,860	290,000,000	0.57	14,832	342,545,860	300,000,000	0.60
		15,350	310,999,956	288,436,168	0.57	15,350	310,999,956	291,100,000	0.58
โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 ตำบลเขาคันทรง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี									
		784,646	16,822,025,157	16,257,189,280	32.15	779,184	16,677,718,536	16,274,085,450	32.66
สิทธิการใช้									
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน									
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ โซน 2 ถนนโรจนะ-อุทัย ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา		10,900	189,000,000	166,286,667	0.33	10,900	189,000,000	168,400,000	0.34
		5,000	80,900,000	77,900,000	0.15	5,000	80,900,000	77,000,000	0.15
เขาส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี									
		15,900	269,900,000	244,186,667	0.48	15,900	269,900,000	245,400,000	0.49
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า									
โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางนา ถนนเทพรัตน ตำบลบางสมัคร และตำบลบางวัดเขารักษ์ อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา		177,085	3,352,403,739	2,730,843,238	5.40	177,085	3,352,403,739	2,718,378,104	5.46
		177,085	3,352,403,739	2,730,843,238	5.40	177,085	3,352,403,739	2,718,378,104	5.46

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การแสดงผลละเอียดเงินลงทุนใช้ในการจัดกลุ่มตามประเภทเงินลงทุน

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	30 กันยายน 2567				30 กันยายน 2566			
		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน									
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ถนนเอเชีย ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ถนนเอเชีย ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	11,700	201,900,000	198,700,000	0.39	11,700	201,900,000	194,700,000	0.39
		24,250	539,622,407	476,216,667	0.94	24,250	539,622,407	489,096,333	0.98
		8,725	186,600,000	163,200,000	0.32	8,725	186,600,000	154,300,000	0.31
		4,875	104,800,000	91,267,500	0.18	4,875	104,800,000	87,682,500	0.18
		18,650	406,741,917	364,327,786	0.72	18,650	406,741,917	377,012,571	0.76
ตำบลนาบองพร อำเภอบัวลายแดง จังหวัดระยอง		68,200	1,439,664,324	1,293,711,953	2.55	68,200	1,439,664,324	1,302,791,404	2.62
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า									
โครงการฟรเซอร์ส หรือเพอร์ดี บางพลี 1 ถนนเทพรัตน ตำบลศรีะวงใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	โครงการฟรเซอร์ส หรือเพอร์ดี บางพลี 1 ถนนเทพรัตน ตำบลศรีะวงใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	76,477	1,449,601,143	1,316,120,473	2.60	76,477	1,449,601,143	1,457,500,703	2.92
		124,634	2,087,509,328	1,879,308,709	3.72	124,634	2,087,509,328	1,943,098,762	3.90
		106,692	1,955,288,238	1,888,099,298	3.73	106,692	1,955,288,238	1,926,260,980	3.87
		70,827	1,683,786,437	1,580,800,000	3.13	70,733	1,683,786,437	1,683,786,437	3.38
		378,630	7,176,185,146	6,664,328,480	13.18	378,536	7,176,185,146	7,010,646,882	14.07
อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ		2,293,611	49,960,444,045	50,573,550,712	100.00	2,264,640	49,042,167,960	49,824,978,799	100.00
รวมเงินลงทุนให้องค์การนิคมทรัพย์สินและสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์									

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2567	2566
(บาท)			
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	13	3,908,369,831	3,725,205,362
รายได้ดอกเบี้ย	13	3,703,355	2,794,881
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	13	16,297,314	12,620,230
รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		29,941,565	9,989,643
รายได้อื่น	13, 19	10,356,284	28,523,437
รวมรายได้		3,968,668,349	3,779,133,553
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	13	453,583,459	409,621,284
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	12, 13	468,349,876	435,302,099
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12, 13	22,757,735	21,840,408
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	5,393,439	5,122,834
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,951,500	1,862,900
ค่าใช้จ่ายรอตต์ดาวน์	7	-	2,728,043
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13	19,004,079	9,145,558
ต้นทุนทางการเงิน	13	439,562,631	399,987,974
รวมค่าใช้จ่าย		1,410,602,719	1,285,611,100
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,558,065,630	2,493,522,453
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	11	10,049,481	3,661,131
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	5, 11	(166,122,700)	354,853,165
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		(156,073,219)	358,514,296
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		2,401,992,411	2,852,036,749

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2567	2566
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	11	2,558,065,630	2,493,522,453
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		(156,073,219)	358,514,296
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		2,401,992,411	2,852,036,749
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	11, 14	(2,414,833,520)	(2,291,413,523)
การเพิ่มทุนระหว่างงวด	10	2,078,083,381	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		2,065,242,272	560,623,226
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 / 2565		33,768,106,998	33,207,483,772
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน		35,833,349,270	33,768,106,998
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์			
(มูลค่าหน่วยละ 9.5363 บาท)			
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 / 2565 (หน่วย)		3,063,387,048	3,063,387,048
ออกหน่วยทรัสต์ใหม่	10	220,000,000	-
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน (หน่วย)		3,283,387,048	3,063,387,048

งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
หมายเหตุ	2567	2566	
	(บาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,401,992,411	2,852,036,749	
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรม			
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	5	166,122,700	(354,853,165)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจำหน่าย	7	-	2,728,043
รับดอกเบี้ย		3,665,790	2,154,613
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	5	(986,660,300)	(3,257,722,467)
กำไรจากเหตุการณ์อสังหาริมทรัพย์		-	(157,662)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์-สุทธิ		96,149,481	78,661,131
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(10,049,481)	(3,661,131)
เงินชดเชยได้รับและค่าขายเศษซากจากเหตุการณ์อสังหาริมทรัพย์	19	6,447,352	10,080,000
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการลดลง		3,499,673	5,731,447
ลูกหนี้อื่นลดลง		23,346,439	1,851,463
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น		(11,652,683)	(26,268,578)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		7,667,747	38,315,321
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		32,447,382	(25,828,088)
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น		74,142,004	124,859,049
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		11,161,486	(4,957,108)
ดอกเบี้ยรับ		(3,703,355)	(2,794,881)
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		1,221,121	(8,938,716)
ต้นทุนทางการเงิน		439,562,631	399,987,974
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,255,360,398	(168,776,006)	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2567	2566
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายดอกเบี้ย		(423,796,127)	(377,025,944)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น		4,268,000,000	3,782,800,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น		(5,739,700,000)	(1,985,110,000)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(9,791,780)	(9,683,421)
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้		1,908,346,498	1,497,592,472
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้		(1,850,000,000)	(500,000,000)
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	10	2,078,083,381	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	(2,414,833,520)	(2,291,413,523)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		(2,183,691,548)	117,159,584
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		71,668,850	(51,616,422)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 / 2565		279,665,390	331,281,812
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน	6	351,334,240	279,665,390
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
เจ้าหนี้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		21,722,560	7,588,247
ลูกหนี้บริษัทประกันภัย	19	-	29,433,342

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

หมายเหตุ

สารบัญ

1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ความเสี่ยงทางการเงิน
5	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
6	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
7	ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
8	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
9	หุ้นกู้
10	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
11	กำไรสะสม
12	ค่าใช้จ่าย
13	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
14	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
15	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
16	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
17	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
18	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
19	ผลกระทบจากเหตุการณ์อัคคีภัย
20	คดีความ
21	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2567

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ จดทะเบียนเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 3,425 ล้านบาท (แบ่งเป็น 342.50 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ได้รับการว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนหรือมีไว้ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาออกผลโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ (ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 21.46) และสำนักงานประกันสังคม ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย (ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 11.27)

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2 เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการจัดทำงานการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้พิจารณา การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงานการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดและภาระผูกพันที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายใน 12 เดือนรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 5,133.20 ล้านบาท (2566: 6,441.22 ล้านบาท) คู่มือฯ ข้อ 4, 13 และ 18 ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าการจัดทำงานการเงินตามข้อสมมติฐานทางบัญชีที่ว่าบริษัทจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่องต่อไปมีความเหมาะสม เนื่องจาก ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนบริหารจัดการภาระหนี้และภาระผูกพันดังกล่าวโดยกองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่เบิกใช้ การออกหุ้นกู้ใหม่ การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากสถาบันการเงิน รวมถึงเงินที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินงาน

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์จัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ข) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุก ๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด

(ง) ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

(จ) ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและรายจ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกส่วนได้เสีย

กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียเป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งจำนวน ยกเว้นค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 จะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี ตามนโยบายการบัญชีเดิม

(ฉ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทรัสต์ได้รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3 (จ) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งจูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กองทรัสต์กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ฉ)

(ข) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ข) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุमानที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบัน เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านมาไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

(ณ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของการผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

(ญ) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

(ง) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(จ) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

(ฉ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ค) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ค) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4 ความเสี่ยงทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	มูลค่า		มูลค่ายุติธรรม		
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	ตามบัญชี	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
			(พันบาท)		
หนี้สินทางการเงิน					
ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน					
ตัดจำหน่าย					
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,356,630	-	-	1,414,296	1,414,296
หุ้นกู้	11,407,849	-	11,485,779	-	11,485,779
	มูลค่า		มูลค่ายุติธรรม		
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ตามบัญชี	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
			(พันบาท)		
หนี้สินทางการเงิน					
ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน					
ตัดจำหน่าย					
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,282,488	-	-	1,206,343	1,206,343
หุ้นกู้	11,332,132	-	11,113,481	-	11,113,481

ตารางดังต่อไปนี้แสดงเทคนิคการประเมินมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	วิธีคิดลดกระแสเงินสด
หุ้นกู้	คำนวณโดยใช้ราคาตราสารหนี้ที่ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับล่าสุดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association Government Bond)

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากผู้เช่าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นผู้เช่าของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของผู้เช่าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ผู้เช่าดำเนินธุรกิจอยู่

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของผู้เช่ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขมาตรฐานในการชำระเงิน

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้ำอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย และสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้
ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ณ วันที่ 30 กันยายน

	2567	2566
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	15,936	14,162
เกินกำหนดชำระ		
น้อยกว่า 3 เดือน	25,643	15,108
3 - 6 เดือน	-	-
มากกว่า 6 เดือน	1,804	143
ลูกหนี้ที่อยู่ในขั้นตอนการฟ้องร้องดำเนินคดี	66,347	66,468
รวม	109,730	95,881
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	103,287	120,636
รวม	213,017	216,517
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(66,589)	(66,912)
สุทธิ	146,428	149,605

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

	2567	2566
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 / 2565	66,912	73,719
กลับรายการ	(323)	(6,807)
ณ วันที่ 30 กันยายน	66,589	66,912

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ จึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ไม่มีความเสี่ยงด้านตลาดที่เกี่ยวข้องกับผลตอบแทนของเงินลงทุนในตราสาร เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มี
เงินลงทุนในตราสารทุนและตราสารหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุ ข้อ 8 และ 9) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์กำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าเพียงพอเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

	มูลค่าตามบัญชี	กระแสเงินสดตามสัญญา			รวม
		ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567					
			(พันบาท)		
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2,078,000	2,129,983	-	-	2,129,983
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,356,630	494,662	780,802	81,166	1,356,630
หนี้สินตามสัญญาเช่า	172,083	10,221	43,037	177,028	230,286
หุ้นกู้	11,407,849	2,698,179	8,159,393	1,710,486	12,568,058
รวม	15,014,562	5,333,045	8,983,232	1,968,680	16,284,957

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	กระแสเงินสดตามสัญญา				รวม
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
			(พันบาท)		
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,549,700	3,609,746	-	-	3,609,746
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,282,488	456,780	743,799	81,909	1,282,488
หนี้สินตามสัญญาเช่า	176,365	9,792	41,934	188,352	240,078
หุ้นกู้	11,332,132	2,192,859	8,536,732	1,829,100	12,558,691
รวม	16,340,685	6,269,177	9,322,465	2,099,361	17,691,003

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

5 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	หมายเหตุ	2567	2566
		(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 / 2565		49,824,979	46,319,379
ซื้อ / เช่า		909,967	3,237,717
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์		90,828	27,386
จำหน่าย		(82,519)	(66,800)
ตัดจำหน่ายจากผลกระทบเหตุการณ์อัคคีภัย	19	-	(39,356)
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม		(166,123)	354,853
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน			
ในอสังหาริมทรัพย์จากการจำหน่าย		(3,581)	(8,200)
ณ วันที่ 30 กันยายน		50,573,551	49,824,979

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2567

2566

(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,908,370	3,725,205
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา		
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่าและบริการ	87,165	92,590
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่มีรายได้ค่าเช่าและบริการ	121,943	116,093

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินในเดือนพฤศจิกายน 2566 เดือนกุมภาพันธ์ เดือนเมษายน เดือนพฤษภาคม และเดือนสิงหาคม 2567 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับที่ 3

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
<ul style="list-style-type: none"> อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ 2.5% - 3.0% (2566: 2.5% - 3.0%) อัตราเช่า 70.0% - 97.0% (2566: 70.0% - 97.0%) อัตราคิดลด 8.0% - 9.5% (2566: 8.0% - 9.5%) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน 6.0% (2566: 6.0%) 	<p>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) อัตราเช่าสูงขึ้น (ลดลง) อัตราคิดลดที่ต่ำลง (สูงขึ้น) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนต่ำลง (สูงขึ้น)

สัญญาสำคัญในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

2567

เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2567 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาดกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 316.27 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2567 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาดกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 44.26 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2567 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 73.34 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2567 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตสวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 326.49 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2567 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นชิบอร์ด 2 เอ กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 117.72 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในสวนอุตสาหกรรมโรจนะกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 49.50 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2.60 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2567 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในสวนอุตสาหกรรมโรจนะกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 52.00 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2.50 ล้านบาท

2566

เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 377.41 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2566 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรีและสวนอุตสาหกรรมโรจนะ กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 438.23 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2566 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์น ซิเบอร์ 2 เอ โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แพลมบัง 2 และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 738.30 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการทิพย์ 9 กับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,641.70 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 42.09 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 83.00 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4.34 ล้านบาท

การรับประกันรายได้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ตกลงที่จะรับประกันรายได้กับกองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงชดเชยค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าที่ว่าง สำหรับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือที่ว่าง หรือพื้นที่เช่าที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งค่าบริการส่วนกลางน้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกันสำหรับทรัพย์สินที่ขายแก่กองทรัสต์ในปี 2566 เป็นระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ หรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้าของพื้นที่เช่าที่ชดเชยสิ้นสุดลง จนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อย (ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นกับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ก็ตาม) โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่รับประกันเป็นอัตราที่ตกลงตามสัญญา

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์เช่าที่ดิน คลังสินค้า และโรงงานหลายแห่งเป็นระยะเวลา 27 - 28 ปี ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายปีตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2567 2566

(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

5,509 5,644

ในปี 2567 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 9.79 ล้านบาท (2566: 9.68 ล้านบาท)

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคาร โรงงานและอาคารคลังสินค้าหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้โดยเฉลี่ยเป็นเวลา 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่ ยกเว้นสัญญาเช่าบางฉบับที่กำหนดให้ผู้เช่าชำระค่าน้ำประปาที่ออกโดยกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2567 2566

(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

กำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

10,049 3,661

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 30 กันยายน

2567 2566

(พันบาท)

ปีที่ 1

3,051,112 3,026,465

ปีที่ 2

1,916,617 1,906,267

ปีที่ 3

892,003 992,200

ปีที่ 4

463,705 452,429

ปีที่ 5

272,301 337,650

หลังจากปีที่ 5

770,902 756,911

รวม

7,366,640 7,471,922

6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	30 กันยายน 2567		30 กันยายน 2566	
	(พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	(พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
เงินสดในมือ	88	-	76	-
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	13,851	-	6,422	-
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	4,041	-	4,206	-
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	8,679	0.60	67,435	0.30 - 0.60
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	313,906	0.90 - 1.00	196,222	0.30 - 0.90
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	10,310	0.45	4,919	0.35 - 0.45
ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน)	45	0.55	45	0.55
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน)	414	0.85	340	0.60 - 0.85
รวม	351,334		279,665	

7 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

	2567	2566
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 / 2565	-	2,728
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างปี	-	(2,728)
ณ วันที่ 30 กันยายน	-	-

หากกองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์จะมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิคงเหลือเท่ากับ 35,833.35 ล้านบาท (2566: 33,768.11 ล้านบาท) และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคงเหลือเท่ากับ 10.9135 บาทต่อหน่วย (2566: 11.0231 บาทต่อหน่วย)

8 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

	หมายเหตุ	2567	2566
		(พันบาท)	
หนี้สินที่ไม่มีหลักประกัน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น		2,078,000	3,549,700
หนี้สินตามสัญญาเช่า		172,083	176,365
หุ้นกู้	9	11,407,849	11,332,132
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย		13,657,932	15,058,197

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

	เงินกู้ยืมอื่น	หนี้สินตาม สัญญาเช่า (พันบาท)	รวม
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565	12,083,798	180,404	12,264,202
การเปลี่ยนแปลงจากกระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	2,798,034	(4,039)	2,793,995
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 / 1 ตุลาคม 2566	14,881,832	176,365	15,058,197
การเปลี่ยนแปลงจากกระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	(1,395,983)	(4,282)	(1,400,265)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	13,485,849	172,083	13,657,932

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 7,432.00 ล้านบาท (2566: 3,111.00 ล้านบาท)

2567

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 358 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ย BIBOR บวกอัตรารองที่ต่อปีตามที่กำหนดในสัญญา มีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยภายในเดือนพฤศจิกายน และเดือนธันวาคม 2567

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 1,720 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยอัตรารองที่ต่อปีตามที่กำหนดในสัญญา มีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายในเดือนมิถุนายน และเดือนกันยายน 2568 และชำระดอกเบี้ยทุกเดือน

2566

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 3,549.70 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อปีตามที่กำหนดในสัญญา และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายในเดือนกันยายน 2567

9 หุ้นกู้

ประเภท	อัตรา	อายุ	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนด	จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
					30 กันยายน 2567	30 กันยายน 2566	30 กันยายน 2567	30 กันยายน 2566
หุ้นกู้	ดอกเบี้ย	(ร้อยละ)	(ปี)		2567	2566	2567	2566
					(หน่วย)		(พันบาท)	
หุ้นกู้ไม่ค้ำยสิทธิและไม่มีหลักประกัน								
ครั้งที่ 1/2560								
- ชุดที่ 2	4.18	7	5 เมษายน 2560	5 เมษายน 2567	-	1,000,000	-	1,000,000
					-	1,000,000	-	1,000,000
ครั้งที่ 1/2561								
- ชุดที่ 3	3.65	7	28 มิถุนายน 2561	28 มิถุนายน 2568	380,000	380,000	380,000	380,000
- ชุดที่ 4	4.06	10	28 มิถุนายน 2561	28 มิถุนายน 2571	1,260,000	1,260,000	1,260,000	1,260,000
					1,640,000	1,640,000	1,640,000	1,640,000
ครั้งที่ 2/2561								
- ชุดที่ 3	4.19	10	19 ธันวาคม 2561	19 ธันวาคม 2571	600,000	600,000	600,000	600,000
					600,000	600,000	600,000	600,000
ครั้งที่ 1/2562								
- ชุดที่ 2	3.14	7	8 สิงหาคม 2562	8 สิงหาคม 2569	500,000	500,000	500,000	500,000
					500,000	500,000	500,000	500,000
ครั้งที่ 1/2563								
- ชุดที่ 1	3.00	7	3 เมษายน 2563	3 เมษายน 2570	450,000	450,000	450,000	450,000
- ชุดที่ 2	3.30	10	3 เมษายน 2563	3 เมษายน 2573	550,000	550,000	550,000	550,000
					1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ครั้งที่ 1/2564								
- ชุดที่ 1	1.69	3	24 มิถุนายน 2564	24 มิถุนายน 2567	-	850,000	-	850,000
- ชุดที่ 2	2.54	5	24 มิถุนายน 2564	24 มิถุนายน 2569	700,000	700,000	700,000	700,000
- ชุดที่ 3	3.30	7	24 มิถุนายน 2564	24 มิถุนายน 2571	700,000	700,000	700,000	700,000
- ชุดที่ 4	3.97	10	24 มิถุนายน 2564	24 มิถุนายน 2574	250,000	250,000	250,000	250,000
					1,650,000	2,500,000	1,650,000	2,500,000
ครั้งที่ 2/2564								
- ชุดที่ 1	1.84	3	16 ธันวาคม 2564	16 ธันวาคม 2567	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
					1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ครั้งที่ 1/2565								
- ชุดที่ 1	3.05	3	31 พฤษภาคม 2565	31 พฤษภาคม 2568	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
- ชุดที่ 2	3.85	5	31 พฤษภาคม 2565	31 พฤษภาคม 2570	600,000	600,000	600,000	600,000
					1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000

ประเภท หุ้นกู้	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ)	อายุ (ปี)	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบ กำหนด	จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
					30 กันยายน 2567	30 กันยายน 2566	30 กันยายน 2567	30 กันยายน 2566
					(หน่วย)		(พันบาท)	
ครั้งที่ 1/2566								
- ชุดที่ 1	3.12	3	14 มีนาคม 2566	14 มีนาคม 2569	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
- ชุดที่ 2	3.51	5	14 มีนาคม 2566	14 มีนาคม 2571	150,000	150,000	150,000	150,000
- ชุดที่ 3	3.80	7	14 มีนาคม 2566	14 มีนาคม 2573	350,000	350,000	350,000	350,000
					1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
ครั้งที่ 1/2567								
- ชุดที่ 1	-	3	3 เมษายน 2567	2 เมษายน 2570	1,000,000	-	1,000,000	-
- ชุดที่ 2	3.56	5	3 เมษายน 2567	3 เมษายน 2572	500,000	-	500,000	-
- ชุดที่ 3	3.75	7	3 เมษายน 2567	3 เมษายน 2574	500,000	-	500,000	-
					2,000,000	-	2,000,000	-
รวม					11,490,000	11,340,000	11,490,000	11,340,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือค้ำประกัน							(7,587)	(7,868)
หัก ปรับปรุงหุ้นกู้แปลงสภาพตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง							(74,564)	-
หุ้นกู้ - สุทธิ							11,407,849	11,332,132

ดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีกำหนดชำระทุกหกเดือน

หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น ข้อจำกัดเรื่องการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้ ข้อจำกัดเรื่องการละเว้นการกู้ยืม ข้อจำกัดเรื่องการก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

ในเดือนเมษายน 2567 กองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 1,000 บาท มีราคาเสนอขายหน่วยละ 911.34385 บาท โดยเป็นหุ้นกู้ประเภทที่ไม่มีการชำระดอกเบี้ยตลอดอายุหุ้นกู้ โดยมีอัตราคิดลดร้อยละ 3.12 ต่อปี ทั้งนี้กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนด และดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้

10 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	2567		2566	
	จำนวนหน่วย (พันหน่วย / พันบาท)	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย (พันหน่วย / พันบาท)	จำนวนเงิน
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,063,387	33,196,674	3,063,387	31,118,590
หน่วยทรัสต์ต้นงวด ณ 1 ตุลาคม 2566 / 2565	3,063,387	31,118,590	3,063,387	31,118,590
ออกหน่วยทรัสต์ใหม่	220,000	2,078,084	-	-
หน่วยทรัสต์สิ้นงวด ณ 30 กันยายน	3,283,387	33,196,674	3,063,387	31,118,590

เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ได้มีการเพิ่มทุนโดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 220,000,000 หน่วยให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (PPO) โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.5363 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 9.5000 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 2,090 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายในการออกหน่วยทรัสต์จำนวน 11.92 ล้านบาท ทำให้องค์กรมีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นจากเดิม 3,063,387,048 หน่วย เป็น 3,283,387,048 หน่วย

11 กำไรสะสม

	หมายเหตุ	2567	2566
		(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 / 2565		2,649,517	2,088,894
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,558,066	2,493,523
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		10,049	3,661
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	5	(166,123)	354,853
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	14	(2,414,833)	(2,291,414)
ณ วันที่ 30 กันยายน		2,636,676	2,649,517

12 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนมีรายละเอียดดังนี้

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	อัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	อัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินการของกองทรัสต์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่	ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ
ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
(ข) ค่าธรรมเนียมทรัสต์	
	อัตราร้อยละ 0.060 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวมส่วนที่ไม่เกิน 15,000 ล้านบาท
	อัตราร้อยละ 0.045 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวมส่วนที่เกิน 15,000 ล้านบาท ถึง 30,000 ล้านบาท
	อัตราร้อยละ 0.030 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวมส่วนที่เกินกว่า 30,000 ล้านบาทขึ้นไป
(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อปี โดยไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ค่าธรรมเนียมข้างต้น (ก)-(ข) จะคำนวณเป็นรายเดือนและชำระโดยตัดจากบัญชีของกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าไปรษณียากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายและอื่น ๆ ตามที่จ่ายจริง

13 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างปีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	ไทย	ทรัสต์
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์
บริษัท อินทระกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกันของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เบอร์ลี่ ยูคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	ไทย	กิจการร่วมค้าของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	ไทย	กิจการร่วมค้าของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	ไทย	กิจการร่วมค้าของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
Fraser's Property Corporate Services Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกันของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2567 2566

(พันบาท)

กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

รายได้ค่าเช่าและบริการ	309	319
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	16,297	12,620
รายได้อื่น	19	20
ซื้ออสังหาริมทรัพย์	874,000	1,549,900
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	465,092	432,716
ค่านายหน้าจ่ายจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	3,258	2,586
ค่านายหน้าจ่ายจากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้เป็นต้นทุนของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	32,011
ค่าบริการส่วนกลาง	36,705	30,607
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	25,099	30,644
ค่าสาธารณูปโภค	57	57
ค่าบริการอื่น ๆ	1,899	836
ต้นทุนทางการเงิน	5,510	5,644

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

รายได้ดอกเบี้ย	404	255
ต้นทุนทางการเงิน	7,057	13,794

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ค่าธรรมเนียมทรัสต์	22,758	21,840
--------------------	--------	--------

บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด

รายได้ค่าเช่าและบริการ	61,391	58,434
------------------------	--------	--------

บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน)

รายได้ชดเชยค่าสินไหมทดแทน	835	6,648
รายได้ชดเชยค่าสินไหมทดแทนจากเหตุการณ์อัคคีภัย	6,447	29,433
ค่าบริการอื่นๆ	35,004	24,806

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน

2567

2566

(พันบาท)

กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

28

1,913

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย

80,228

71,150

ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย

26,158

29,324

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า

75

76

รายได้รับล่วงหน้าอื่น

5

5

เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ

79

79

หนี้สินตามสัญญาเช่า

172,083

176,365

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

12,720

71,640

ดอกเบี้ยค้างรับ

87

90

ลูกหนี้อื่น

2

-

ดอกเบี้ยค้างจ่าย

-

3,326

หุ้นกู้

-

330,000

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย

3,924

3,857

บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โฉจิสติกส์ จำกัด

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

1,071

926

เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ

11,772

11,772

บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน)

ลูกหนี้บริษัทประกันภัย

-

29,433

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า

22,556

22,358

ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย

205

172

ภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญา

ภายใน 1 ปี

25,951

24,118

สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์ทำสัญญาบริการส่วนกลางกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สัญญามีระยะเวลา 1 ปี สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567

กองทรัสต์ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดูหมายเหตุข้อ 5

14 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2567 และ 2566 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567				
ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566	3 พฤศจิกายน 2566	30 พฤศจิกายน 2566	0.1870	572,853
1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	7 กุมภาพันธ์ 2567	7 มีนาคม 2567	0.1870	613,994
1 มกราคม 2567 - 31 มีนาคม 2567	8 พฤษภาคม 2567	7 มิถุนายน 2567	0.1870	613,993
1 เมษายน 2567 - 30 มิถุนายน 2567	8 สิงหาคม 2567	6 กันยายน 2567	0.1870	613,993
				2,414,833
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566				
ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
1 กรกฎาคม 2565 - 30 กันยายน 2565	4 พฤศจิกายน 2565	2 ธันวาคม 2565	0.1870	572,853
1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	2 กุมภาพันธ์ 2566	2 มีนาคม 2566	0.1870	572,853
1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566	3 พฤษภาคม 2566	1 มิถุนายน 2566	0.1870	572,854
1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566	2 สิงหาคม 2566	31 สิงหาคม 2566	0.1870	572,854
				2,291,414

15 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวน 992.49 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 0.32 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2566: จำนวน 3,307.44 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 1.75 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

16 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในขององค์กรที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

องค์กรดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย องค์กรวัดประสิทธิผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

17 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการ

ประมาณมูลค่า		ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	หมายเหตุ			(พันบาท)	
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ					
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม					
มูลค่ายุติธรรม	5	-	-	50,573,551	50,573,551
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ					
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม					
มูลค่ายุติธรรม	5	-	-	49,824,979	49,824,979

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก

18 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	2567	2566
	(พันบาท)	
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญา ค่าบริการส่วนกลางที่บอกเลิกไม่ได้		
ภายใน 1 ปี	1,680	1,680
หลังจาก 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	6,720	6,720
หลังจาก 5 ปี	17,080	18,761
รวม	25,480	27,161

กองทรัสต์ทำสัญญาบริการส่วนกลางกับกิจการแห่งหนึ่ง สัญญามีระยะเวลา 19 ปี สิ้นสุดเดือนพฤศจิกายน 2582

19 ผลกระทบจากเหตุการณ์อัคคีภัย

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 ได้เกิดเหตุเพลิงไหม้อาคารโรงงานของกองทรัสต์ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 จังหวัดชลบุรี ซึ่งอาคารโรงงานมีมูลค่าตามบัญชีส่วนที่ได้รับความเสียหาย จำนวน 39.35 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้รับเงินช่วยเหลือจากผู้เช่า เงินชดเชยจากบริษัทประกันภัยในส่วนของการประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินและค่าขายเศษซากจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 39.51 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ได้บันทึกรายได้ดังกล่าวในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ต่อมาในเดือนมีนาคม 2567 กองทรัสต์ได้ทำการปรับปรุงอาคารโรงงานดังกล่าวเสร็จสิ้นและได้ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหนึ่งแล้ว นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการประกันภัย กรณีธุรกิจหยุดชะงัก ซึ่งกองทรัสต์ได้รับค่าสินไหมทดแทนเป็นจำนวน 6.45 ล้านบาท และรับรู้รายการดังกล่าวแล้วในเดือนพฤษภาคม 2567

20 คดีความ

เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยร่วมในคดีแพ่งเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากความเสียหายที่เกิดขึ้นกับคลังสินค้าเป็นจำนวนเงินรวม 118.28 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 ศาลได้มีคำพิพากษาให้กองทรัสต์และจำเลยร่วม ร่วมกันชดเชยค่าเสียหายในคดีดังกล่าวประมาณ 54 ล้านบาท ปัจจุบันกองทรัสต์อยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์ต่อศาล อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีวงเงินประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกรวมกันจำนวน 100 ล้านบาท จึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากคดีความดังกล่าว ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

21 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2567 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1870 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 613.99 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนธันวาคม 2567

ข้อมูลสำคัญอื่น



คณะกรรมการ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567



นายศิริขวัญ บุนนาค

(อายุ 67 ปี)

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 15 ม.ค. 2562
รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 5 ปี 8 เดือน
สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเอง : 0.004%
สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเองโดยคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : 0.06%
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ University of North Texas สหรัฐอเมริกา

ประวัติการอบรม :

- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ปี 2566 Ethical Leadership Program (ELP) 31/2566
The Board's Role in Mergers & Acquisitions (BMA) 6/2566
 - ปี 2560 Advance Audit Committee Program (AAP) 27/2560
 - ปี 2549 Director Accreditation Program (DAP) 58/2549
 - ปี 2544 Director Certification Program (DCP) 12/2544

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ FTREIT

- 2561 - ปัจจุบัน
ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ - บมจ. เอสซีไอ

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กรรมการ - บจก. เอ็มเมอร์ลัน เบย์ รีสอร์ท
- กรรมการ - บจก. เอ็มเมอร์ลัน เบย์ วิลล่า
- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ - บมจ. สยาม อุตสาหกรรมเกษตรอาหาร
- กรรมการ - บมจ. โกลด์ มาสเตอร์



นายโสภณ บุญรัตพันธุ์

(อายุ 62 ปี)

กรรมการอิสระ

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 20 พ.ค. 2556
รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 11 ปี 4 เดือน
สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเอง : ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเองโดยคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บัญชี (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3821

ประวัติการอบรม :

- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ปี 2566 Ethical Leadership Program (ELP) 31/2566
The Board's Role in Mergers & Acquisitions (BMA) 6/2566
 - ปี 2563 IT Governance and Cyber Resilience Program (ITG) 15/2563
 - ปี 2558 Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) 5/2558
 - ปี 2550 Role of the Compensation Committee (RCC) 1/2549 และ 2/2550
 - ปี 2545 Director Certification Program (DCP) 17/2545

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ FTREIT

- 2556 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาที่ยั่งยืน - บมจ. เอสซีไอ
- กรรมการบริหาร - บมจ. คอปเปอร์ ไรต์
- กรรมการบริหาร - บมจ. วิกิตคอม เทคโนโลยี
- กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการสรรหา ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาที่ยั่งยืน - บมจ. เอเชีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กรรมการ - บจก. วิกิต คอมพิวเตอร์
- ประธานกรรมการ - บจก. วิกิต คอมพิวเตอร์
- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ - บจก. แอสเซท พลัส
- กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง - บจก. เอเชีย พลัส
- ประธานกรรมการบริหาร - บจก. วิกิต แคปิตอล

ประสบการณ์อื่น / ประสบการณ์ในกิจการอื่นที่ไม่ได้แสดงหากำไร :

- กรรมการตรวจสอบ - สำนักพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม
- กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ - สถาบันไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์
- สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิอาวุโส - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย



นายโสภณ ราชรักษา

(อายุ 52 ปี)

กรรมการ

(กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท
ตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง)

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 27 ม.ค. 2560

รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 7 ปี 8 เดือน

สัดส่วนการถือหุ้นยกริสต์ด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นยกริสต์โดยคู่สมรสและบุตร
ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ
และผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร National Graduate Institute for Policy Studies ประเทศญี่ปุ่น
- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ Michigan State University สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2562 Director Certification Program (DCP) 282/2562
- ปี 2561 Boardroom Success through Financing & Investment (BFI) 5/2561

สถาบันวิทยาการธุรกิจและอุตสาหกรรม (IBID)

- ปี 2558 นักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรม และการลงทุน
วอ. รุ่นที่ 2/2558

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทของผู้จัดการ

กองทรัสต์ FTREIT

- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล
รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย

- 2563 - 2566 กรรมการบริหาร
- 2561 - 2563 วิชาการประธานเจ้าหน้าที่
บริหาร
- 2560 - 2563 ผู้อำนวยการใหญ่
บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการใหญ่ กรรมการ
บริหาร และ กรรมการบริหารความยั่งยืนและ
ความเสี่ยง - บมจ. ไทยเบฟเวอเรจ
- กรรมการ และรองประธานกรรมการบริหาร
- บจก. ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก

- กรรมการ - บจก. ไทยเบฟมาร์เก็ตติ้ง
- กรรมการ - บจก. เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์
- กรรมการ - บจก. ฟู้ดส์ คอมพานี โฮลดิ้งส์
- กรรมการ - Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
บีเอฟทีแซด
- กรรมการ - บจก. ทีอาร์เอ แลนด์
ดีเวลลอปเม้นต์
- กรรมการ - บจก. พีบีเอ โรบอติกส์
(ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. จังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. ซีเอสเอ็ม แอสเซ็ทส์
- กรรมการ - บจก. โมโซ เอ็นเตอร์เทนเม้นต์
- กรรมการ - บจก. อนาเธอร์ ซีเนริโอ
- กรรมการ - Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.
- กรรมการ - Frasers Property Thailand (Hong Kong) Limited
- กรรมการ - PT SLP Surya TICON Internusa, Indonesia
- กรรมการ - PT Surya Internusa Timur, Indonesia
- กรรมการ - Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.
- กรรมการ - Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.
- กรรมการ - Alps Ventura Pte. Ltd.
- กรรมการ - New Motion Pte. Ltd.
- กรรมการ - Grand Trail Holdings Pte. Ltd.
- กรรมการ - Grand Trail Investments Pte. Ltd.



นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์

(อายุ 55 ปี)

กรรมการ

(กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท
ตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง)

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 1 ส.ค. 2559

รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 8 ปี 1 เดือน

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเอง : 0.002%

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเองโดยผู้สมรสและบุตร
ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ
และผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Mahidol University International College
- ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์ Texas A&M University สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม :

- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ปี 2560 Director Certification Program (DCP) 238/2560

สมาคมบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
เอ็มเอไอ (maiA)

- ปี 2562 Certificate in Chief Transformation Officer (CTO)

ใบอนุญาต :

- ใบอนุญาตสามัญวิศวกร สย. 6570
- ใบอนุญาตผู้ตรวจสอบอาคาร หมายเลข 0064

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทของผู้จัดการ
กองทรัสต์ FTREIT

- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการ
- 2559 - 2564 กรรมการผู้จัดการ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย

- ไม่มี -

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กรรมการ - บจก.วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก.บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บิโอฟีแซด
- กรรมการ - บจก. บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. ออโตเมชั่น แอสเซ็ท
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11
- กรรมการ - บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
- รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)



นายโนบุทาเกะ คุราตะ

(อายุ 41 ปี)

กรรมการ

(กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท
ตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง)

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 5 พ.ย. 2565

รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 1 ปี 11 เดือน

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเองโดยผู้สมรสและบุตร
ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ
และผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรีคเคียว ประเทศญี่ปุ่น

ประวัติการอบรม :

- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - ไม่มี -

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทของผู้จัดการ

กองทรัสต์ FTREIT

- 2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย

- ไม่มี -

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กรรมการ - Emerging Asia Sustainable Infrastructure Fund Pte. Ltd.
- กรรมการ - Arise Sustainable Infrastructure (Singapore) Pte. Ltd.
- กรรมการ - APAC Sustainable Infrastructure Fund Pte. Ltd.
- กรรมการ - Insurance Company of Trinet Asia Pte. Ltd.



นายสมบุญ วตินิชชवाल

(อายุ 61 ปี)

กรรมการ

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 1 พ.ย. 2564
รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 2 ปี 11 เดือน
สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเอง : ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้นโดยผู้สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม :

- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ปี 2551 Directors Certification Program (DCP) 102/2551

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทของผู้จัดการ
กองทรัสต์ FTREIT

- 2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย

- กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ด้านการเงิน - บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กรรมการ และ รักษาการประธานเจ้าหน้าที่
บริหาร - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โฮม (ประเทศไทย)
- กรรมการ - PT SLP Surya TICON
Internusa, Indonesia

- กรรมการ - PT SLP Internusa Karawang, Indonesia
- กรรมการ - PT Surya Internusa Timur, Indonesia
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ปอเรท เซอร์วิส (ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ศูนย์บริหารเงิน (ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแคด
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ฟาวเวอร์ (ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย)
- กรรมการ - Frasers Property Thailand (Hong Kong) Limited
- กรรมการ - บจก. ออโตเมชั่น แอสเซ็ท
- กรรมการ - บจก. ซีเอสเอ็ม แอสเซ็ทส์
- กรรมการ - บจก. บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. นวมินทร์ เรสซิเดนซ์
- กรรมการ - บจก. อีโคโน อินดัสเทรียล เซอร์วิส
- กรรมการ - บจก. ซีเอสเอ็ม คอร์ปอเรชั่น
- กรรมการ - บจก. บ้านแม่พิมพ์
- กรรมการ - บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
- กรรมการ - บจก. เกษมทรัพย์ภักดี
- กรรมการ - บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
- กรรมการ - บจก. สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง

คณะผู้บริหาร ของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567



นายเนรัชต์ บุญญะโกศล

กรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน :

- 2564 - 2567 กรรมการผู้จัดการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- 2561 - 2564 กรรมการผู้จัดการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- 2555 - 2561 ผู้จัดการกองทุนอาวุโส ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
- 2543 - 2555 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด



นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชบัญชา

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - ฝ่ายบริหารการเงิน การกำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง และ เลขาผู้บริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาการเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน :

- 2561 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- 2544 - 2561 ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน
บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)



นางสาววรศรา เตชะกุลวิโรจน์

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Accredited Investment and Securities Analyst (AISA)

ประสบการณ์การทำงาน :

- 2562 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- 2551 - 2562 ผู้อำนวยการอาวุโส Real Estate & Infrastructure Investment
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
- 2547 - 2551 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายกองทุนอสังหาริมทรัพย์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ช่องทางการติดต่อ

กองทรีสต์

ทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26
175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : 02-483-0000 เว็บไซต์ : www.ftreit.co.th

ทรีสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26
175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : 02-674-6400 เว็บไซต์ : www.bblam.co.th

ผู้จัดการกองทรีสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท
แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 - 23
944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : 02-483-0000

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล
(ประเทศไทย) จำกัด
มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 - 23
944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : 02-483-0000
เว็บไซต์ : www.fraserproperty.co.th

(2) บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
79 หมู่ที่ 3 ถนนปู่เจ้าสมิงพราย ต.บางหญ้าแพรก
อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ 10130
โทรศัพท์ : 02-386-0000

ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 48 - 51
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : 02-677-2000 เว็บไซต์ : home.kpmg

นายทะเบียนหน่วยทรีสต์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : 02-009-9999
เว็บไซต์ : www.set.or.th/tsd

นายทะเบียนหุ้นกู้

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : 02-626-7511
เว็บไซต์ : www.cimbthai.com

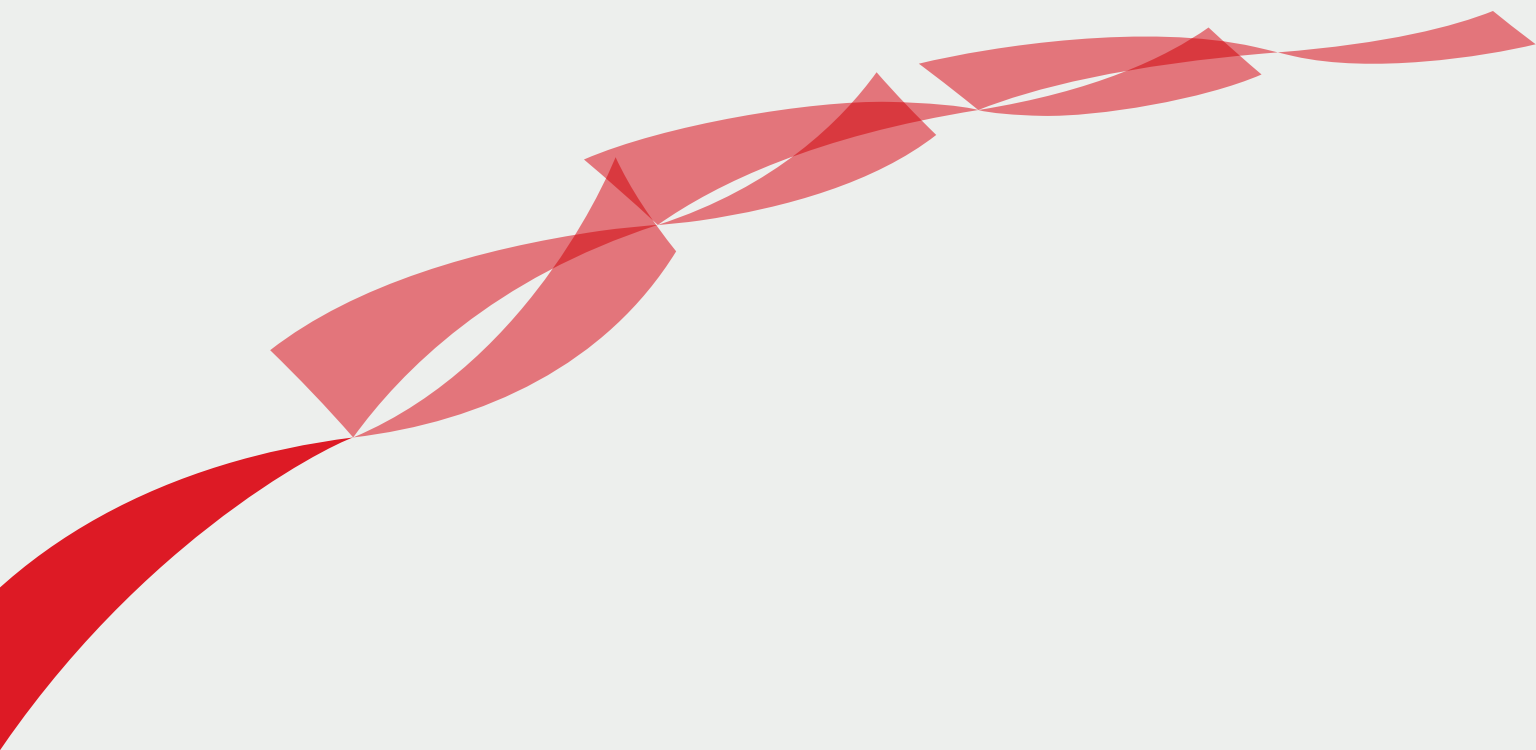
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(1) บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
อาคารอาร์ เอส ทาวเวอร์ ชั้น 9
121 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : 02-641-3800

(2) บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
อาคารเดอะ ปาร์ค ชั้น 10
88 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ : 02-624-6400

(3) บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
25 อาคารกรุงเทพประกันภัย ชั้น 31
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : 02-286-8899

(4) บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด
719 เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ชั้น 12 ถนนพระราม 9
แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ : 02-717-0801



**ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**

อาคารสารรัชต์ทาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26
เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ : 02-483-0000

อีเมล : FTREIT.IR@frasersproperty.com

www.ftreit.co.th