

บริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้



FRASERS
INDUSTRIAL THAILAND
REIT

People Planet Purpose

รายงานประจำปี 2568

ตุลาคม 2567 - กันยายน 2568







สารบัญ

3 สารจากประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ

7 ส่วนที่ 1 ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

13 ส่วนที่ 2 การดำเนินงานของกองทรัสต์

- 14 ข้อมูลทั่วไป
- 15 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์
- 38 ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน
- 42 ปัจจัยความเสี่ยง
- 48 ข้อพิพาททางกฎหมาย
- 48 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

49 ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

- 50 ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 53 โครงสร้างการจัดการ
- 70 การกำกับดูแลกิจการ
- 80 ความรับผิดชอบต่อสังคม และการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและมุ่งไปสู่การเป็นกองทรัสต์ปลอดก๊าซคาร์บอน
- 91 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง
- 91 รายการระหว่างกัน และการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

101 ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

- 102 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
- 105 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์
- 109 ความเห็นของทรัสต์
- 110 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 113 จบการเงิน

155 ข้อมูลสำคัญอื่น

- 156 ประวัติกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 159 ประวัติผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์
- 161 ช่องทางการติดต่อ
- 162 การรับรองอาคารสีเขียวในปี 2568

**นายตรีชัยวัณ บุนนาค**

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

นายภูมการ อรุณธรรมกุล

กรรมการผู้จัดการ

สารจากประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ

เรียนท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในรอบปีงบประมาณ 2568 ที่ผ่านมาเป็นอีกปีหนึ่งที่มีความท้าทายต่อกองทรัสต์เป็นอย่างยิ่ง อันเนื่องจากความผันผวนทางการค้าและการลงทุนของโลกจากมาตรการภาษีทางการค้าของสหรัฐอเมริกา (Reciprocal Tariff) ที่เริ่มประกาศตั้งแต่เดือนเมษายน 2568 และมีการสรุปกรอบอัตราภาษีเบื้องต้นของแต่ละประเทศรวมถึงประเทศไทยในเดือนสิงหาคม 2568 ที่ผ่านมา โดยอัตราภาษีขั้นพื้นฐานของประเทศไทยอยู่ในอัตรา 19% อยู่ในระดับเดียวกันกับกลุ่มประเทศอาเซียน ซึ่งเป็นอัตราที่ประเทศไทยยังคงรักษาความสามารถในการแข่งขันกับประเทศเพื่อนบ้านได้

ในช่วงเวลาดังกล่าวนี้การลงทุนได้มีการชะลอ และทบทวนแผนการเข้าลงทุนที่ต้องใช้เม็ดเงินมูลค่าสูง ซึ่งรวมถึงการเข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ เพื่อรอผลกระทบบจากมาตรการทางภาษีของสหรัฐอเมริกา แต่อย่างไรก็ตาม ธุรกิจให้เช่าอาคารโรงงานยังมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากการเข้าลงทุนสามารถใช้เงินลงทุนเบื้องต้นที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าซื้อที่ดินและพัฒนาอาคารโรงงานเอง และมีความยืดหยุ่นที่สามารถขยายกำลังการผลิตโดยการเช่าอาคารเพิ่มและ/หรือ การเข้าซื้อในภายหลัง ในส่วนของธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้าก็มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในทิศทางเดียวกับโรงงาน เนื่องจากการเติบโตในความต้องการของสินค้าอุปโภค บริโภค ธุรกิจอีคอมเมิร์ซ และภาคการส่งออกในช่วงครึ่งปีแรกของปี

การเติบโตอย่างต่อเนื่องของผลประกอบการ จากการดำเนินกลยุทธ์ภายใต้สถานการณ์ที่ท้าทาย

ถึงแม้ในปีที่ผ่านมาจะเป็นปีที่ท้าทายตามที่ได้กล่าวเบื้องต้น แต่ผู้จัดการกองทรัสต์เล็งเห็นถึงโอกาสในการสร้างการเติบโตของผลประกอบการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ใช้กลยุทธ์เชิงรุกในการเพิ่มอัตราการใช้ทรัพย์สินของกองทรัสต์

- ในส่วนของโรงงาน เนื่องจากอัตราการเช่าโรงงานในทำเล EEC มีอัตราการเช่าที่ใกล้เคียง 100% จึงเน้นการปล่อยเช่าไปยังโรงงานในทำเลกรุงเทพตอนเหนือที่ยังมีพื้นที่ว่างอยู่ อันได้แก่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และปทุมธานี โดยมีการปรับปรุงอาคารก่อนการส่งมอบการเช่า ทั้งยังมีการขายโรงงานที่ว่างมาเป็นระยะเวลานานเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาอาคาร นอกจากนี้ กองทรัสต์เพิ่มความยืดหยุ่นให้แก่ผู้เช่าบางรายที่มีความจำเป็นต้องปรับแผนการผลิตและลดความชัดเจนเรื่องภาษีสหรัฐอเมริกา โดยอนุโลมให้ผู้เช่าโรงงานขยายสัญญาเช่าในระยะสั้นได้ระยะหนึ่ง ก่อนที่จะทำการต่อสัญญาเช่าระยะยาวหลังปรับแผนเสร็จ เพื่อรักษาผู้เช่าภายใต้กองทรัสต์
- ในส่วนของคลังสินค้า ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการใช้กลยุทธ์การเช่าแบบยืดหยุ่นโดยปล่อยเช่าตามระยะเวลา project ของผู้ให้บริการทางโลจิสติกส์ การให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ภายในครั้งเดียวโดยการปิด project ขนาดใหญ่กับลูกค้า การให้เช่าอาคารคลังสินค้าเพื่อใช้เป็นโรงงานผลิตขนาดเบาตามข้อกำหนดในใบอนุญาตทรัพย์สินของกองทรัสต์เนื่องจากมีความต้องการเช่าโรงงานที่สูง รวมถึงการปรับปรุงอาคารเพื่อให้เช่า

นอกเหนือไปจากการบริหารทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ให้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง โดยจะพิจารณาเลือกลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ บนทำเลยุทธศาสตร์ด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่จะสามารถสร้างผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอในระยะยาว โดยในรอบปีบัญชี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2568 ให้เข้าทำการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจากกลุ่มบริษัท เพอร์เซอรัฟหรือเพอร์ตี ประเทศไทย 1,921.6 ล้านบาท เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า รวม 9 อาคารประกอบไปด้วย 36 yunit ด้วยอัตราเช่า 100% (รวมการรับประกันการเช่า) พื้นที่ให้เช่ารวม 78,075 ตร.ม. โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ได้ทำการโอนทรัพย์สินไปแล้วทั้งสิ้น 6 อาคาร 30 yunit พื้นที่ให้เช่ารวม 59,875 ตร.ม. มูลค่าทรัพย์สิน 1,466.9 ล้านบาท และในส่วนทรัพย์สินที่เหลือจะทำการโอนให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตามระยะเวลาในการโอนทรัพย์สินที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FTREIT มีทรัพย์สินให้เช่ารวมมูลค่า 52,686.4 ล้านบาท พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 2.35 ล้านตร.ม. แบ่งเป็นอาคารโรงงาน 390 yunit พื้นที่ให้เช่ารวม 975,950 ตร.ม. และอาคารคลังสินค้า 349 yunit พื้นที่ให้เช่ารวม 1,375,536 ตร.ม. ส่งผลให้ FTREIT ยังคงเป็นกองทรัสต์ที่มีพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานสูงที่สุดในประเทศไทย ด้วยสัดส่วนกรรมสิทธิ์ตามพื้นที่ให้เช่าที่สูงถึงกว่า 72.8% จากพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

จากการดำเนินกลยุทธ์เชิงรุกดังกล่าว และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในทำเลยุทธศาสตร์ จึงทำให้รอบปีบัญชี 2568 ที่ผ่านมามีภาพรวมของอัตราการเช่าทรัพย์สินเฉลี่ยของกองทรัสต์ FTREIT อยู่ที่ 90.6% เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4.8% ในส่วนของอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าได้สูงถึง 85.8% ดังนั้น ในรอบปีบัญชี 2568 รายได้ค่าเช่า และบริการของกองทรัสต์อยู่ที่ 4,199.4 ล้านบาท เติบโตจากปีก่อน 7.4%

การบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อเพิ่มกำไร จากการดำเนินงาน

นอกเหนือจากกลยุทธ์เชิงรุกในการเพิ่มอัตราการใช้ทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญในเรื่องการบริหารจัดการทางด้านต้นทุน โดยในรอบปีที่ผ่านมาได้ใช้กลยุทธ์เพื่อให้เกิดความคุ้มค่ากับต้นทุน (Cost Effectiveness Strategy) ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน อันได้แก่ การปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ภายในอาคารที่มีคุณภาพแต่มีต้นทุนที่ลดลง การจัดซื้อแบบขนาดใหญ่ (Bulk Procurement) การปรับใช้ระบบรักษาความปลอดภัยเป็นแบบลาดตระเวนเพื่อลดจำนวนเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย การปรับเปลี่ยนวิธีการซ่อมแซมตามหลักวิศวกรรม

เพื่อลดต้นทุนในการซ่อมแซมในขณะที่ยังคงรักษาคุณภาพงานซ่อมแซมไว้ โดยจากการดำเนินกลยุทธ์ดังกล่าว ส่งผลให้ FTREIT มีต้นทุนการเช่าและบริการของรอบปีบัญชี 2568 อยู่ที่ 445.9 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1.7%

การบริหารเงินทุนให้มีต้นทุนที่สอดคล้องกับภาพรวมของตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง

FTREIT ยังคงได้รับการคงอันดับเครดิตองค์กร รวมถึงหุ้นกู้ที่ออกจำหน่ายในปี จากบริษัท ทริสเทรตติ้ง จำกัด ที่ระดับ “A” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “คงที่” หรือ “Stable” โดยอันดับเครดิตสะท้อนผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งของกองทรัสต์ รวมทั้งการมีโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม การจัดอันดับเครดิตจะเป็นประโยชน์อย่างมากในการบริหารจัดการต้นทุนการกู้ยืมของ FTREIT และด้วยอันดับเครดิตดังกล่าวได้ส่งผลโดยตรงต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนตราสารหนี้โดยจะเห็นได้จากหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในรอบปีบัญชี 3 ครั้ง รวมจำนวนทั้งสิ้น 5,670 ล้านบาท ที่นักลงทุนมีความต้องการในตราสารหนี้ของกองทรัสต์เกินกว่ายอดวงเงินที่กองทรัสต์ออกและเสนอขาย โดยมีต้นทุนเฉลี่ยจากการออกและเสนอขายอยู่ที่ 2.86% ที่อายุเฉลี่ยประมาณ 4.17 ปี ซึ่งเป็นอัตราที่สอดคล้องกับตลาดและมีประสิทธิภาพเมื่อเทียบกับกองทรัสต์อุตสาหกรรมอื่น ๆ ในประเทศไทย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FTREIT มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 53,589.5 ล้านบาท มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมจำนวน 14,980 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (LTV) อยู่ที่ 28.0% ยังคงเป็นระดับการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม และในส่วนของต้นทุนการกู้ยืมอยู่ที่ประมาณ 3.22% ต่อปี ลดลงจากปีก่อน 0.09% อายุหนี้คงเหลือเฉลี่ยอยู่ที่ 3.07 ปี เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.61 ปี ซึ่งมาจากการบริหารเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

การดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ในผลิตภัณฑ์การพัฒนาอย่างยั่งยืนของกองทรัสต์ FTREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ซึ่งเป็นการพัฒนาด้านการบริหารจัดการที่ให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกราย ไม่ใช่เพียงผลประโยชน์ทางธุรกิจ แต่รวมถึงการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผลกระทบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสียอย่างครบถ้วน โดยในปีที่ผ่านมา FTREIT ได้รับคัดเลือกเป็น 1 ใน 100 หลักทรัพย์จดทะเบียนที่มีการดำเนินงานโดดเด่นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (Environmental, Social and Governance) หรือกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 ประจำปี 2568 ติดต่อกันเป็นปีที่ 7

จากระดับการบริหารทรัพย์สินและให้บริการในระดับมาตรฐานสากล FTREIT ได้เข้าร่วมการประเมินและจัดอันดับด้านความยั่งยืนตาม Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ซึ่งเป็นมาตรฐานระดับสากลเป็นปีที่ 5 พร้อมทั้งได้รับมาตรฐานระดับ A ด้านการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืนของบริษัทเป็นปีที่ 4 ติดต่อกัน โดยอยู่ในอันดับ 4 จาก 6 บริษัทในกลุ่ม South-Eastern Asia (Industrial) นอกจากนี้ FTREIT มีแผนแม่บทด้านการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (Net-Zero Carbon Roadmap) ซึ่ง

มีเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้อย่างยั่งยืน รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับสถานะโลกร้อนตามแนวปฏิบัติ TCFD

กองทรัสต์ให้ความสำคัญในการพัฒนาและปรับปรุงอาคารให้มีความยั่งยืนสอดคล้องกับเป้าหมายของโลกในการลดการปล่อยคาร์บอนสู่ชั้นบรรยากาศให้เป็นศูนย์ภายในปี 2593 เพื่อวัตถุประสงค์ในการเป็นส่วนหนึ่งของประชาคมโลกในการควบคุมอุณหภูมิ รวมถึง สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของลูกค้าที่มีนโยบายในการลดการปล่อยก๊าซดังกล่าวซึ่งจะต้องเช่าอาคารที่มีมาตรฐานอาคารเขียวดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลในการเพิ่มอัตราการเช่าของกองทรัสต์ด้วย โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FTREIT มีสินทรัพย์ที่ได้รับมาตรฐานอาคารเขียว รวมทั้งสิ้น 35,442 ตร.ม. ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนดำเนินงานในการเพิ่มอาคารเพื่อให้ได้รับมาตรฐานเขียวอย่างต่อเนื่อง

ผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เติบโตอย่างต่อเนื่อง

ในรอบปีบัญชี 2568 FTREIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนทุกไตรมาส รวมจำนวน 0.7620 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เติบโตจากปีก่อน 0.0140 บาทต่อหน่วยทรัสต์หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 1.9% เป็นผลมาจากการดำเนินกลยุทธ์อย่างมีประสิทธิภาพของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งสร้างการเติบโตของผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างเป็นรูปธรรม

นอกจากนี้ FTREIT ยังได้รับคัดเลือกเข้าดัชนี FTSE Global Equity Index Series (FTSE GEIS) ดัชนีหลักทรัพย์ในระดับสากลจัดทำโดย FTSE Russell โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2568 โดย FTSE GEIS เป็นดัชนีที่คัดเลือกหลักทรัพย์จดทะเบียนที่มีศักยภาพมากกว่า 19,000 หลักทรัพย์จาก 49 ประเทศทั่วโลก การได้รับคัดเลือกเข้าร่วมดัชนีนี้มีส่วนสำคัญที่จะสนับสนุนการให้น้ำหนักการลงทุนของนักลงทุนประเภทสถาบัน กองทุน ทั้งในและต่างประเทศมากขึ้น

ก้าวต่อไปของกองทรัสต์ภายใต้ปัจจัยที่ท้าทายที่ยังคงอยู่

แม้ว่าอัตราภาษีพื้นฐานที่จัดเก็บโดยสหรัฐอเมริกามีการประกาศออกมาแล้ว แต่ความเสี่ยงจากการประกาศใช้ภาษีดังกล่าวยังคงอยู่ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าลงทุนในประเทศไทยในช่วงระยะเวลาหนึ่ง

แต่หากมองในระยะยาวการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนและประเทศที่มีความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ (geopolitical) มายังประเทศไทย และกลุ่มประเทศอาเซียนถือเป็นกลยุทธ์ที่เหมาะสมเนื่องจากมีต้นทุนการผลิตที่ต่ำกว่า คุณภาพแรงงานที่มีการพัฒนาขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตั้งบนทำเลยุทธศาสตร์ และการบริหารความสัมพันธ์กับประเทศมหาอำนาจที่สมดุล ดังนั้นประเทศไทย และกลุ่มประเทศอาเซียนจึงเป็นตัวเลือกแรก ๆ ของการตั้งฐานการผลิต โดยปัจจัยดังกล่าวยังเป็นปัจจัยหนุนนำให้ธุรกิจการให้เช่าโรงงานยังมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ในส่วนของความต้องการในการเช่าคลังสินค้าก็จะมีเติบโตในทิศทางเดียวกันกับภาคการผลิตเพราะผู้ผลิตต้องการพื้นที่ในการจัดเก็บสินค้าก่อนการส่งออกไปยังต่างประเทศ

สำหรับปีงบประมาณ 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์จะยังคงติดตามทิศทางเศรษฐกิจ และดำเนินกลยุทธ์เชิงรุกที่สอดคล้องกับสถานการณ์ในแต่ละขณะเพื่อสร้างการเติบโตของผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมโดยการวางแผนโครงสร้างเงินทุนให้สอดคล้องกับสถานะตลาดเงินและตลาดทุน เพื่อเป็นการบริหารต้นทุนทางการเงิน ตลอดจนรองรับโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมทั้งจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย และภายนอกกลุ่ม นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะเตรียมความพร้อมรองรับความต้องการเช่าทรัพย์สินด้วยการปรับปรุงและดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมให้เช่า และตอบสนองต่อแนวโน้มธุรกิจที่มุ่งเน้นทางด้านความยั่งยืน (Sustainability) รวมถึงวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ในการรองรับความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจ และเพื่อการเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของกองทรัสต์ในธุรกิจการให้เช่าทรัพย์สินทางด้านอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการ คณะผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณในความเชื่อมั่น ความร่วมมือ และการสนับสนุนจากท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่าน รวมถึงผู้มีส่วนเกี่ยวข้องที่มีให้แก่กองทรัสต์มาโดยตลอด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงเวลาที่ท้าทายจากสถานการณ์การค้าและการลงทุนที่มีความผันผวน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอยืนยันในเจตนารมณ์และความมุ่งมั่นในการบริหารกองทรัสต์ โดยยึดหลักธรรมาภิบาลด้วยความสุจริต โปร่งใส เพื่อสร้างผลตอบแทนจากการให้เช่าทรัพย์สินและจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างสม่ำเสมอและยั่งยืนต่อไป

นายตรีขวัญ นุ่นาคประธานกรรมการ และ
กรรมการอิสระ**นายภูมิการ อรุณธรรมกุล**

กรรมการผู้จัดการ



ส่วนที่

01

ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์



สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Frasers 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	33,490.55 ล้านบาท	จำนวนหน่วยทรัสต์	3,283,387,048 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV)	36,815.45 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันสุดท้ายของปี	10.20 บาท
ทุนจดทะเบียน	31,311.36 ล้านบาท	ราคาพาร์	9.5363 บาท
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	33,196.67 ล้านบาท	สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.2126 บาท
วันที่ได้อนุมัติให้จัดตั้งกองทรัสต์	12 ธันวาคม 2557	Price / NAV	0.91 เท่า
วันที่เริ่มจำหน่ายหลักทรัพย์	9 มกราคม 2558	อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	19 ปี

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก	จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน ⁽²⁾ (%)
1	กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ⁽¹⁾	929,651,049	28.31
2	สำนักงานประกันสังคม	369,993,973	11.27
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	173,100,002	5.27
4	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	135,112,842	4.12
5	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	123,535,978	3.76
6	กองทุนเปิดเค Property Infra Flexible	77,015,033	2.35
7	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	58,443,700	1.78
8	กองทุนเปิดอีสท์สปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	57,071,747	1.74
9	กองทุนเปิดพริ้นซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	54,339,424	1.66
10	กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์บี	43,135,689	1.31
11	อื่น ๆ	1,261,927,611	38.43
รวม		3,283,387,048	100.00

หมายเหตุ : (1) กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หมายถึง บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) และ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.
(2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างชาติสามารถถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกิน 49% ของจำนวนหน่วยทรัสต์จดทะเบียนและชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างชาติถืออยู่ประมาณ 24.49%

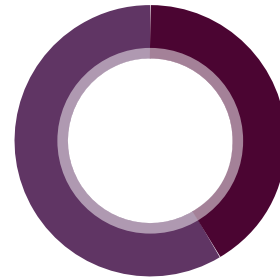
ภาพรวมทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์



สัดส่วนพื้นที่ตามลักษณะการครอบครอง

(คำนวณจากจำนวนพื้นที่เช่า)

กรรมสิทธิ์	72.8%
สิทธิการเช่า	27.2%



สัดส่วนพื้นที่ตามประเภทอสังหาริมทรัพย์

(คำนวณจากจำนวนพื้นที่เช่า)

โรงงาน	41.5%
คลังสินค้า	58.5%



สัดส่วนพื้นที่ตามเขตพื้นที่ตั้ง

(คำนวณจากจำนวนพื้นที่เช่า)

พื้นที่เศรษฐกิจ EEC และภาคตะวันออก	57.3%
กรุงเทพมหานคร	23.5%
พื้นที่รอบกรุงเทพ	19.2%

ประเภททรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ (ตร.ม.)
โรงงาน	390	975,950
คลังสินค้า	349	1,375,536
รวม	739	2,351,486

ทรัพย์สินที่ลงทุน ⁽¹⁾	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)
ทรัพย์สินที่ลงทุนก่อนปี 2568	51,219.48
ทรัพย์สินที่ลงทุนในปี 2568 ⁽²⁾	1,466.90
รวม	52,686.38

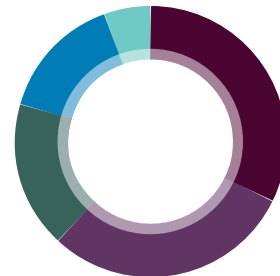
หมายเหตุ : (1) ราคาประเมินทรัพย์สินจัดทำโดย บจก. เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส และ บจก. เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ (2) มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



สัดส่วนผู้เช่าแยกตามอุตสาหกรรม

(คำนวณจากรายได้ค่าเช่าและบริการ)

โลจิสติกส์	28.0%
อิเล็กทรอนิกส์	22.4%
ยานยนต์	17.9%
ค้าปลีก	6.4%
อื่น ๆ	25.3%



สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ

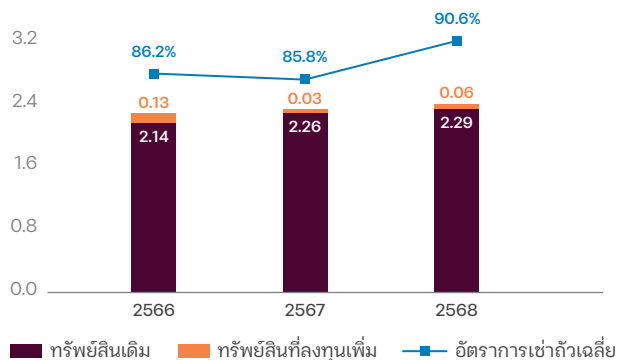
(คำนวณจากรายได้ค่าเช่าและบริการ)

ญี่ปุ่น	32.4%
เอเชีย (ยกเว้นญี่ปุ่น)	29.7%
ยุโรป	17.6%
ไทย	14.8%
สหรัฐอเมริกา	5.5%

ผลการดำเนินงานของกองทริสต์

การเติบโตของพื้นที่เช่า และอัตราการใช้

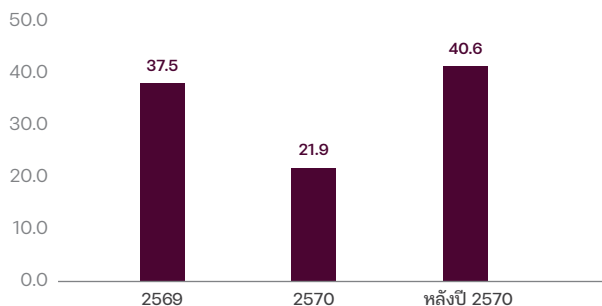
หน่วย : ล้านตร.ม.



หมายเหตุ : มีการจำหน่ายอาคารโรงงานในปี 2567 และ 2568 โดยมีขนาดพื้นที่เช่าอยู่ที่ 3,725 ตร.ม. และ 2,000 ตร.ม. ตามลำดับ

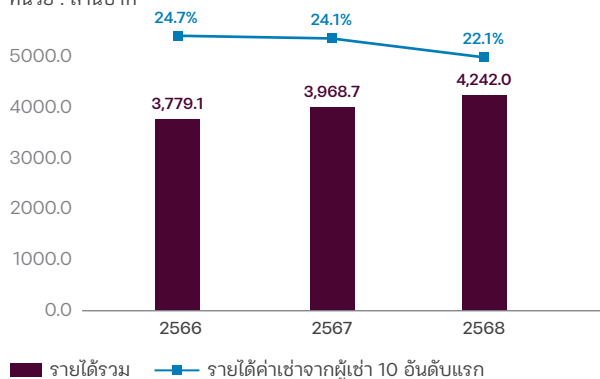
สัดส่วนของผู้เช่าที่สัญญาเช่าจะหมดอายุ

หน่วย : %



รายได้รวม

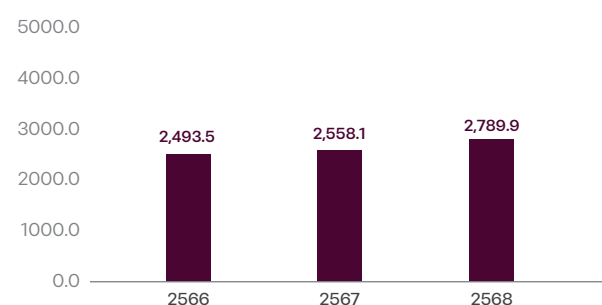
หน่วย : ล้านบาท



รายได้รวม รายได้จากผู้เช่า 10 อันดับแรก

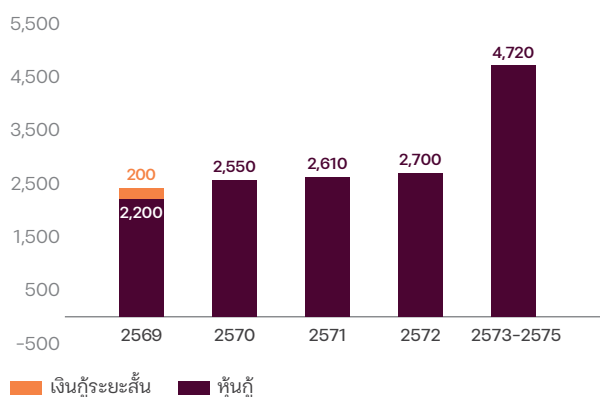
กำไรจากการลงทุนสุทธิ

หน่วย : ล้านบาท



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม

หน่วย : ล้านบาท



เงินกู้ระยะสั้น หุ้นกู้

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย : ล้านบาท

	2566	2567	2568
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(168.78)	2,255.36	1,903.04
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	117.16	(2,183.69)	(1,692.26)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(51.62)	71.67	210.78
สินทรัพย์สุทธิ	33,768.11	35,833.35	36,815.45
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.0231	10.9135	11.2126
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย/สินทรัพย์รวม(%)	29.53	26.50	27.95

สรุปข้อมูลสำคัญการกู้ยืม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีการกู้ยืม (ก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง) จำนวนรวม 14,980.0 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นกู้ 14,780.0 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้น 200.0 ล้านบาท (เงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ) คิดเป็น 98.7% และ 1.3% ของการกู้ยืมทั้งหมดตามลำดับ การกู้ยืมดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น กำหนดอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกิน 60% ณ สิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส/รายปี การละเว้นการกู้ยืมก่อนหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางธุรกิจ

ปัจจุบันอันดับความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (แนวโน้มคงที่) (อันดับที่สามารถลงทุนได้ - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 26 สิงหาคม 2568

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืม (ก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออก และเสนอขายหุ้นกู้และส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง) ต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมเท่ากับ 27.95%

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน

หน่วย : ล้านบาท

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2566	2567	2568
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,725.21	3,908.37	4,199.44
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	12.62	16.30	0.19
กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี (EBITDA)	2,896.24	2,997.63	3,244.21
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,493.52	2,558.07	2,789.92
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,852.04	2,401.99	3,464.35
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	3,063,387,048	3,283,387,048	3,283,387,048
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.9310	0.7316	1.0551
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.7480	0.7480	0.7620
ส่วนของลดทุนต่อหน่วย	-	-	-

ตารางค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย	จำนวน (ล้านบาท)	% ของกำไรจาก การลงทุนสุทธิ
1 ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	445.92	15.98
2 ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	507.46	18.19
3 ค่าธรรมเนียมทราสต์	23.14	0.83
4 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.21	0.19
5 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2.03	0.07
6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14.02	0.50
7 ต้นทุนทางการเงิน	454.29	16.29
รวม	1,452.07	52.05

การวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์อยู่ที่ 53,589.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,391.8 ล้านบาท หรือ 4.7% จากปีก่อน ปัจจัยหลักเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม 1,466.9 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จากประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ด้านหนี้สินมีจำนวนรวม 16,774.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืม และหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) 1,252.3 ล้านบาท สินทรัพย์สุทธิมีจำนวน 36,815.5 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 33,196.7 ล้านบาท และกำไรสะสม 3,618.8 ล้านบาท

ในรอบบัญชีปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวม 4,242.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 273.3 ล้านบาท หรือ 6.9% ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราเช่าของทรัพย์สินเดิม และการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในรอบบัญชีปี 2567 เดิมปี โดยในปี 2568 อัตราการเช่าแล้วเฉลี่ยอยู่ที่ 90.6% เพิ่มขึ้นจาก 85.8% ของปี 2567 ด้านค่าใช้จ่ายมีจำนวนรวม 1,452.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.9% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีต้นทุนการเช่าและบริการลดลงจากการควบคุมและบริหารที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น แม้ว่าจะมีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อชำระหนี้และลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และค่าบริหารจัดการที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นตามการเติบโตและผลการดำเนินงาน แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ ส่งผลให้ FTREIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิในรอบบัญชีปี 2568 อยู่ที่ 2,789.9 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากรอบปีบัญชีก่อน 231.9 ล้านบาท หรือ 9.1%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชีนั้น

ผลการดำเนินงานสำหรับปี (1 ตุลาคม - 30 กันยายน)	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	
2564	0.6740	-	0.6740
2565	0.7070	-	0.7070
2566	0.7480	-	0.7480
2567	0.7480	-	0.7480
2568	0.7620	-	0.7620

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอันอาจเกิดขึ้นและอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์**
 - ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน
 - ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าทรัพย์สิน
 - ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์
 - ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน
- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน**
 - ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง
 - ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย
 - ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change)
 - ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย
 - ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย
 - ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อยในด้านสัดส่วนการให้เช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรมและ/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	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นโรงงาน 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	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 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

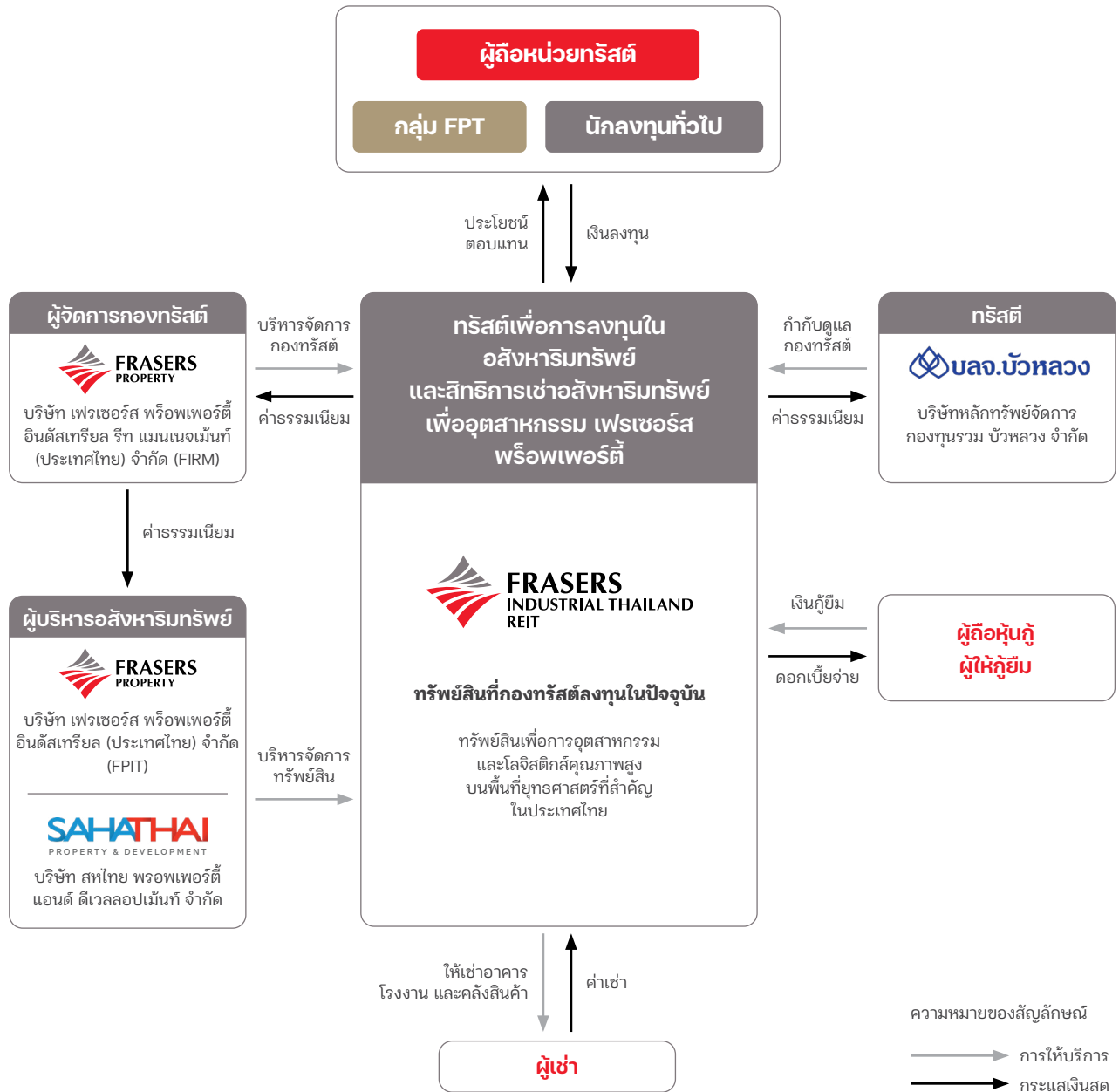
1.3 ทรัสต์ (TRUSTEE)

ชื่อ (ภาษาไทย)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ชื่อ (ภาษาอังกฤษ)	BBL Asset Management Company Limited
ที่อยู่	175 อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 02-674-6488
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

การเป็นผู้นำกองทรัสต์อุตสาหกรรม
และโลจิสติกส์ในประเทศไทย

พันธกิจ

- การบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ
- การลงทุนเชิงกลยุทธ์ในอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูงโดยใช้เงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนที่เหมาะสม
- การบริหารความเสี่ยงของกองทรัสต์ เพื่อการสร้างผลประโยชน์ตอบแทนอย่างยั่งยืนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความเป็นมาและวัตถุประสงค์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ด้วยทุนจดทะเบียน 3,425,000,000 บาท โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (บลจ. บัวหลวง) เป็นทรัสต์ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (FIRM) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (FPT) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT) (หรือรวมเรียกว่า “กลุ่ม FPT”) เป็นผู้ได้รับการว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH เข้ารวมกับกองทรัสต์ FTREIT

จากการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND), กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีอาร์โลจิสติกส์ (TLOGIS) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (TGROWTH) (ซึ่งรวมเรียกว่า “กองทุนรวม”) ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ หลังจากวันที่ 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 ทั้งในรูปแบบผลประโยชน์ตอบแทน และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์หลัก 5 กลยุทธ์ในการสร้างความเติบโตอย่างยั่งยืนแก่กองทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. การบริหารพอร์ตโฟลิโอเชิงรุก

ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นในการบริหารจัดการพอร์ตโฟลิโอให้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยใช้กลยุทธ์การบริหารพอร์ตโฟลิโอเชิงรุกเพื่อตอบสนองต่อสภาพเศรษฐกิจ อุตสาหกรรม รวมถึงความต้องการของผู้เข้าที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงไป และเพิ่มอัตราการเข้าทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยอาศัยความเข้าใจเชิงลึกในความต้องการของผู้เข้าเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของทรัพย์สิน โดยเฉพาะการเพิ่มขยายฐานผู้เข้าใหม่ และการรักษาผู้เข้าเดิม เช่น การใช้กลยุทธ์การเช่าแบบยืดหยุ่นโดยปล่อยเช่าตามระยะเวลาโปรเจกต์ของผู้ให้บริการทางโลจิสติกส์ การให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ภายในครั้งเดียวโดยการปิด Project ขนาดใหญ่กับลูกค้า การให้เช่าอาคารคลังสินค้าเพื่อใช้เป็นโรงงานผลิตขนาดเบาตามข้อกำหนดในใบอนุญาตทรัพย์สินของกองทรัสต์เนื่องจากมีความต้องการการเช่าโรงงานที่สูง เป็นต้น นอกจากนี้จากการบริหารจัดการทางด้านการปล่อยเช่าแล้ว ทางผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญในเรื่องการบริหารจัดการทางด้านต้นทุน โดยในรอบปีที่ผ่านมาได้มีการพิจารณาใช้กลยุทธ์การบริหารต้นทุน เช่น การใช้อุปกรณ์ภายในอาคารที่มีคุณภาพดีแต่มีต้นทุนที่ลดลง การจัดซื้อแบบขนาดใหญ่ การใช้ระบบลาดตระเวนเพื่อลดจำนวนผู้รักษาความปลอดภัย การใช้หลักวิศวกรรมประยุกต์เพื่อให้ได้คุณภาพการซ่อมแซมอาคารเท่าเดิมแต่ลดค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม เป็นต้น ส่งผลให้กองทรัสต์มีอัตราการเช่าที่เพิ่มสูงขึ้น มีอัตราส่วนต้นทุนการปล่อยเช่าที่ลดลง และสามารถส่งมอบเงินปันผลที่สม่ำเสมอและยั่งยืนได้

2. การลงทุนในทรัพย์สินคุณภาพบนทำเลยุทธศาสตร์สำคัญ

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

ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ทจ.49/2555 และสัญญาการก่อตั้งกองทรัสต์ ทางกองทรัสต์สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ในอัตรา 10% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นโอกาสในการพัฒนาทรัพย์สินเองในอนาคต

ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 30 ยูนิต มูลค่ารวมประมาณ 1,467 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) พื้นที่ให้เช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 59,875 ตร.ม.

3. การใช้ประโยชน์จากความเชี่ยวชาญของ SPONSOR เพื่อการเติบโต

เพื่อให้สามารถเข้าใจ และตอบสนองความต้องการของผู้เช่าทุกรายอย่างแท้จริง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างกลุ่ม FPT (เจ้าของทรัพย์สินเดิม) ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นผู้มีประสบการณ์สูงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และคลังสินค้า ให้เช่า มีประสบการณ์ที่ยาวนาน มีความสัมพันธ์และความเข้าใจกับผู้เช่าทุกรายเป็นอย่างดี รวมถึงมีทีมงานที่เพียงพอ สามารถให้บริการแก่ผู้เช่าทุกรายได้ทันที นอกจากนี้ ยังมีฐานลูกค้าที่กว้างขวางทั้งใน และต่างประเทศ ทั้งนี้เพื่อผลักดันให้เกิดการขายตัวทางธุรกิจ และส่งผลให้อัตราการเช่าเติบโตควบคู่กันไป การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT ทำอย่างมืออาชีพ สามารถบริหารให้อัตราการเช่า อัตราค่าเช่า และอัตราการต่ออายุสัญญาเช่ามีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอ ควบคู่กับการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

4. การค้นหาโอกาสในการพัฒนาใหม่

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการพัฒนาคุณภาพอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์ให้สูงขึ้นอยู่เสมอ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า ซึ่งประกอบด้วยการขยายพื้นที่ให้เช่า การติดตั้ง และปรับปรุงส่วนต่อเติมอาคาร ซึ่งการลงทุนเพื่อพัฒนานี้ทำให้กองทรัสต์มีโอกาสมือถือตราการเช่า และ/หรือขยายอายุสัญญาเช่าให้ยาวขึ้น ส่งผลต่อการสร้างรายได้แก่กองทรัสต์ และสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้เช่า

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมองหาโอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินเดิม เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพอสังหาริมทรัพย์ด้วยการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดผ่านการพัฒนาโครงการที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่า เช่น โครงการแปลงอาคารพาณิชย์พื้นที่หลังคาของโรงงาน และคลังสินค้า เป็นต้น รวมถึงการหาโอกาสในการพัฒนาโครงการเพื่อรองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า เช่น โครงการ Greenfield (การพัฒนาบนพื้นที่ใหม่) และ Brownfield (การปรับปรุงหรือต่อเติมพื้นที่เดิม) และตกลงทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่า เป็นต้น

5. การบริหารเงินทุนและความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการจัดการโครงสร้างเงินทุน และต้นทุนทางการเงินให้มีความเหมาะสม ซึ่งในการบริหารเงินกู้ยืมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยของตลาด ณ ปัจจุบัน รวมถึงการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยในอนาคต เพื่อพิจารณาการกู้ยืมในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางแผนการใช้เงินทุนจากหนี้ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อไม่ให้เกิดความเสี่ยงจากการบริหารการชำระหนี้สิน และไม่ให้เกิดอัตราส่วนการกู้ยืมที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกำหนดไว้ที่ 35% (ในกรณีที่ไม่มีอันดับความน่าเชื่อถือระดับลงทุน) หรือ 60% (ในกรณีที่มีอันดับความน่าเชื่อถือระดับลงทุน) นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังบริหารให้อันดับความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์อยู่ในระดับการลงทุน (Investment grade) ซึ่งปัจจุบันอยู่ที่ระดับ A (Stable Outlook) จัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ซึ่งถือว่าเป็นอันดับความน่าเชื่อถือที่สูงที่สุดสำหรับกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีสัดส่วนของเงินกู้ยืม (ก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และเงินกู้ยืม) ต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 27.95% โดยมีอายุเฉลี่ยคงเหลือของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย 3.07 ปี และอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 3.22% ต่อปี

โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมมีการเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากในระหว่างปีมีการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อนำเงินมาใช้ในการชำระหนี้และลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการจัดการโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนทางการเงินให้มีความเหมาะสมตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ที่กล่าวไว้ข้างต้น

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

ปี 2566

- **มิถุนายน 2566** กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลภายนอก จำนวน 9 ทุน พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 70,733 ตารางเมตร จำนวนประมาณ 1,641.70 ล้านบาท
- **กรกฎาคม 2566** กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จังหวัดชลบุรี จำนวนประมาณ 16.55 ล้านบาท ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาอาคารโรงงาน จำนวน 1 ทุน
- **กันยายน 2566** กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 25 ทุน พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 57,901 ตารางเมตร จำนวนรวมประมาณ 1,549.90 ล้านบาท

ปี 2567

- **ธันวาคม 2566** กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไปซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม จำนวน 220,000,000 หน่วย ทำให้ปัจจุบันมีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายแล้วจำนวน 3,283,387,048 หน่วย โดยเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว จำนวนรวม 2,090.00 ล้านบาท ได้นำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน
- **กันยายน 2567** กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 10 ทุน พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 30,812 ตารางเมตร จำนวนรวมประมาณ 874.00 ล้านบาท

ปี 2568

- **กันยายน 2568** กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวน 30 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 59,875 ตร.ม. มูลค่าเงินลงทุน 1,466.90 ล้านบาท

2.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

2.4.1 ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง FPIT ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ จากการมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน กล่าวคือ FPT ซึ่งถือหุ้น 100% ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ FPIT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ประมาณ 70% ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ในหัวข้อ 7.2.3) และนอกจากนั้น FPT และบริษัท Frasers Property Thailand International Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยทั้งสองบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 คิดเป็น 28.31% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

ทั้งนี้ บทบาทต่าง ๆ ของ FPIT ที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ทั้งในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่โดยการเลือกเสนอทรัพย์สินที่เป็นของกลุ่ม FPT ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการกำหนดราคาซื้อขายหรือให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว และได้กำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่าง ๆ เช่น การกำหนดเงื่อนไขให้สามารถถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่ถึงเป้าหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ใกล้เคียงสอดคล้องกับกองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่น ๆ ที่มีลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกัน การกำหนดราคาในการเข้าซื้อคลังสินค้าและโรงงาน โดยสำรวจความสนใจของนักลงทุน (Book Building) การกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกทรัพย์สินเพื่อเข้าลงทุน รวมถึงกำหนดแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์”)

2.4.2 อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 พื้นที่ให้เช่าภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับกองทรัสต์ ⁽¹⁾

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	กองทรัสต์			ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
	คลังสินค้า (ยูนิต)	โรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	คลังสินค้า (ยูนิต)	โรงงาน (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	-	14	30,300	-	-	-
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	70	198,931	1	-	20,535
12 สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี	-	6	15,250	-	2	7,200
13 นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	-	1	1,300	-	-	-
14 เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	-	5	11,125	-	1	2,800
15 นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ)	-	26	31,550	-	2	6,800

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	กองทรัสต์			ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
	คลังสินค้า (ยูนิต)	โรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	คลังสินค้า (ยูนิต)	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)	15	-	48,991	-	-	-
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)	17	-	109,716	-	-	-
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	-	70,827	-	-	-
รวม	349	390	2,351,486	77	23	554,998

หมายเหตุ ที่มา FIRM และ FPIT

(1) พื้นที่ให้เช่า หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดซึ่งรวมถึงพื้นที่ที่มีสัญญาเช่า และพื้นที่ว่างที่สามารถหาผลประโยชน์จากการให้เช่าได้

2.4.3 แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (CONFLICT OF INTEREST)

ในการเลือกลงทุนในอาคารโรงงานและคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่สร้างแล้วเสร็จ และมีผู้เช่าแล้วเป็นหลัก โดยการกำหนดราคาซื้อขายหรือเช่าโรงงาน และคลังสินค้าจะอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (หากมี) และการสำรวจความสนใจของนักลงทุน (Book Building) (หากมี) ช่วงเวลาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยหากเป็นการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ อาทิเช่น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหากเป็นรายการที่มีขนาดใหญ่ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี)

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่า ทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมด รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ในกองทรัสต์ที่ยังว่างอยู่หรือกำลังจะว่างให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม FPT หรือกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนด ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่าสามารถควบคุมให้กลุ่ม FPIT ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ โดยค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	%	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

จากการพิจารณาความเหมาะสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจาก

- **ความสามารถและชื่อเสียงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อคำนึงถึงความสามารถด้านการตลาด ความสามารถในการหาและบริหารผู้เช่า ความสามารถในการบริหารต้นทุนการดูแลรักษาทรัพย์สินรวมถึงชื่อเสียงและทรัพยากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเหมาะสม

- **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายย่อย และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินของกองทรัสต์**

ตาม que ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง FPIT เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เนื่องจากทรัพย์สินส่วนใหญ่ที่กองทรัสต์ลงทุนมีกลุ่ม FPT เป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม กลุ่ม FPT จึงมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินเป็นอย่างดี รวมถึงเนื่องจากกลุ่ม FPT เป็นผู้จัดหาผู้เช่ารายย่อยที่เช่าทรัพย์สินดังกล่าว กลุ่ม FPT จึงมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายย่อย และคาดว่าจะสามารถบริหารความต้องการของผู้เช่ารายย่อย และดูแลรักษาทรัพย์สินได้ดีกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ

2.5 ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

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 ตันต่อ ตร.ม.



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น)



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น)

อาคารโรงงาน

สำหรับอาคารโรงงานที่กองทรีสต์ลงทุน ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานที่กองทรีสต์ลงทุนในปัจจุบันเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้ ขนาดของอาคารโรงงานส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 1,125 ถึง 15,950 ตร.ม. พื้นอาคารโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 5 ตันต่อ ตร.ม. ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้อาคารโรงงานมีพื้นที่ใช้สอยได้สูงสุดและมีพื้นที่สำนักงานในตัว



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงาน



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงาน

ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินปัจจุบัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ทรัพย์สินหลักที่กองทรีสต์ลงทุนได้แก่ กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังสินค้า จำนวน 349 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้ารวมประมาณ 1,375,536 ตร.ม. และประเภทอาคารโรงงาน จำนวน 390 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานรวมประมาณ 975,950 ตร.ม. รวมทั้งสิ้น 739 ยูนิต (“ทรัพย์สินปัจจุบัน”) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 2,351,486 ตร.ม. โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. อาคารคลังสินค้า

- 1.1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 240 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 819,821 ตร.ม. โดยตั้งอยู่ในโครงการดังต่อไปนี้
 - 1.1.1. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 บี)
ตั้งอยู่ที่ ต.ปลวกแดง อ.ปลวกแดง จ.ระยอง จำนวน 2 หลัง (12 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 28,968 ตร.ม.
 - 1.1.2. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ)
ตั้งอยู่ที่ ต.บ่อวิน อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี จำนวน 6 หลัง (7 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 35,430 ตร.ม.
 - 1.1.3. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ)
ตั้งอยู่ที่ ต.บ่อวิน อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี จำนวน 5 หลัง (13 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 40,162 ตร.ม.
 - 1.1.4. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)
ตั้งอยู่ที่ ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี จำนวน 4 หลัง (21 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 69,404 ตร.ม.
 - 1.1.5. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซี
ตั้งอยู่ที่ ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี จำนวน 11 หลัง (36 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 99,385 ตร.ม.
 - 1.1.6. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1) ซี
ตั้งอยู่ที่ ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี จำนวน 4 หลัง (15 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 48,991 ตร.ม.
 - 1.1.7. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี)
ตั้งอยู่ที่ ต.หัวหว้า อ.ศรีมหาโพธิ์ จ.ปราจีนบุรี จำนวน 1 หลัง (8 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 14,832 ตร.ม.
 - 1.1.8. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ออยุธยา)
ตั้งอยู่ที่ ต.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา จำนวน 1 หลัง (3 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 18,324 ตร.ม.
 - 1.1.9. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)
ตั้งอยู่ที่ ต.สุรศักดิ์ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี จำนวน 11 หลัง (22 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 99,768 ตร.ม.

- 1.1.10. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)
ตั้งอยู่ที่ ต.พยอม อ.วังน้อย จ.พระนครศรีอยุธยา จำนวน 6 หลัง (17 ไร่) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 109,716 ตร.ม.
 - 1.1.11. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)
ตั้งอยู่ที่ ต.พยอม อ.วังน้อย จ.พระนครศรีอยุธยา จำนวน 2 หลัง (8 ไร่) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 19,600 ตร.ม.
 - 1.1.12. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)
ตั้งอยู่ที่ ต.บางสมัคร และต.บางบัว อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา จำนวน 8 หลัง (29 ไร่) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 81,175 ตร.ม.
 - 1.1.13. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)
ตั้งอยู่ที่ ต.บ่อวิน อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี จำนวน 3 หลัง (9 ไร่) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 20,700 ตร.ม.
 - 1.1.14. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี
ตั้งอยู่ที่ ต.บ่อวิน อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี จำนวน 3 หลัง (7 ไร่) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 19,650 ตร.ม.
 - 1.1.15. โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า
ตั้งอยู่ที่ ต.ชะแมบ อ.วังน้อย จ.พระนครศรีอยุธยา เป็นอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น) 1 หลัง (1 ไร่)
พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 18,354 ตร.ม.
 - 1.1.16. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)
(เดิมชื่อ โครงการคลังสินค้าสหไทย 9) ตั้งอยู่ที่ ต.ทุ่งสุลา อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี จำนวน 11 หลัง (24 ไร่)
พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 80,012 ตร.ม.
 - 1.1.17. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 3) ซี
ตั้งอยู่ที่ ต.เขาคันทรง อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี จำนวน 2 หลัง (8 ไร่) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 15,350 ตร.ม.
- 1.2. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 18 ปี 19 ปี และ 20 ปี (ถึงวันที่ 12 ธันวาคม 2586 วันที่ 21 ธันวาคม 2587 และวันที่ 17 ธันวาคม 2588 ตามลำดับ) นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 16 หลัง (53 ไร่) พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 177,085 ตร.ม. โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) ตั้งอยู่ที่ ต.บางสมัคร อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน
 - 1.3. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 17 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง (10 ไร่) คงเหลือประมาณ 17 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 76,477 ตร.ม. โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1) ตั้งอยู่ที่ ต.ศีรษะจรเข้ใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
 - 1.4. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 20 ปี และ 23 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2588 และวันที่ 30 สิงหาคม 2591 ตามลำดับ) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าคงเหลือประมาณ 20 ปี และ 23 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2588 และวันที่ 30 สิงหาคม 2591 ตามลำดับ) จำนวน 11 หลัง (28 ไร่) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 106,692 ตร.ม. โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3) ตั้งอยู่ที่ ต.บางปลา อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
 - 1.5. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินคงเหลือประมาณ 14 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2582) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง (9 ไร่) คงเหลือประมาณ 14 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2582) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 124,634 ตร.ม. โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) ตั้งอยู่ที่ ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ โดยการเช่าช่วงเป็นการเช่าช่วงจากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด
 - 1.6. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 28 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 9 หลัง (9 ไร่) คงเหลือประมาณ 28 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 70,827 ตร.ม. โดยตั้งอยู่ในโครงการทิพย์ 9 ตั้งอยู่ที่ ต.บางปูใหม่ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

2. อาคารโรงงาน

- 2.1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 365 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 891,850 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการดังต่อไปนี้
- 2.1.1. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง
ตั้งอยู่ที่ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง จำนวน 36 หลัง (36 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 81,750 ตร.ม.
- 2.1.2. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี
ตั้งอยู่ที่ ต.พานทอง ต.หนองกะขะ และ ต.บ้านเก่า อ.พานทอง และ ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมือง จ.ชลบุรี จำนวน 96 หลัง (96 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 248,725 ตร.ม.
- 2.1.3. นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)
ตั้งอยู่ที่ ต.บ้านเลน และ ต.บ้านโพ อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา จำนวน 38 หลัง (38 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 104,303 ตร.ม.
- 2.1.4. นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1
ตั้งอยู่ที่ ต.บ่อวิน อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี จำนวน 6 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 18,300 ตร.ม.
- 2.1.5. นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง
ตั้งอยู่ที่ ต.หนองขาม ต.บ่อวิน และ ต.บึง อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี จำนวน 36 หลัง (36 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 84,815 ตร.ม.
- 2.1.6. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา
ตั้งอยู่ที่ ต.บ้านช้าง ต.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา จำนวน 66 หลัง (66 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 169,707 ตร.ม.
- 2.1.7. นิคมอุตสาหกรรมบางปู
ตั้งอยู่ที่ ต.แพรกษา อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ จำนวน 13 หลัง (13 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 40,325 ตร.ม.
- 2.1.8. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร
ตั้งอยู่ที่ ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี จำนวน 22 หลัง (22 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 54,400 ตร.ม.
- 2.1.9. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน
ตั้งอยู่ที่ ต.คลองจิก และ ต.บางกระสัน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา จำนวน 14 หลัง (14 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 30,300 ตร.ม.
- 2.1.10. นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง
ตั้งอยู่ที่ แขวงลำปลาทิว เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 1,300 ตร.ม.
- 2.1.11. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี
ตั้งอยู่ที่ ต.หัวหว้า อ.ศรีมหาโพธิ์ จ.ปราจีนบุรี จำนวน 6 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 15,250 ตร.ม.
- 2.1.12. เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี
ตั้งอยู่ที่ ต.หนองกี่ อ.กบินทร์บุรี จ.ปราจีนบุรี จำนวน 5 หลัง (5 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 11,125 ตร.ม.
- 2.1.13. นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ)
ตั้งอยู่ที่ ต.คลองสวน อ.บางปะอง จ.สมุทรปราการ จำนวน 8 หลัง (26 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 31,550 ตร.ม.
- 2.2. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 18 ปี และ 20 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586, วันที่ 12 ธันวาคม 2586, วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2587 และวันที่ 17 ธันวาคม 2588 ตามลำดับ) และสิทธิการเช่าอาคารโรงงานคงเหลือประมาณ 18 ปี และ 20 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 ตร.ม. โดยตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (อมตะนคร) ซึ่งตั้งอยู่ที่ ต.พานทอง ต.หนองกะขะ และ ต.บ้านเก่า อ.พานทอง และ ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตั้งอยู่ที่ ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ซึ่งตั้งอยู่ที่ ต.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตั้งอยู่ที่ ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี
- 2.3 สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 18 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586) และกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน จำนวน 6 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 15,900 ตร.ม. โดยตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตั้งอยู่ที่ ต.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งตั้งอยู่ที่ ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี

อนึ่ง สำหรับทรัพย์สินปัจจุบันผู้จัดการกองทรีสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT) เป็นผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ กองทรีสต์ได้แต่งตั้งบริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรีสต์ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยมีผู้บริหารในด้านการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรีสต์

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินปัจจุบัน

มูลค่าของทรัพย์สินปัจจุบัน ตามวิธีการคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการครอบครอง	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
ทรัพย์สินที่ลงทุนก่อนปี 2568 ^{(1) (2)}			
โรงงาน	กรรมสิทธิ์	20,858.57	23,940.97
	สิทธิการเช่า	1,709.56	1,560.21
คลังสินค้า	กรรมสิทธิ์	16,828.52	16,313.31
	สิทธิการเช่า	10,528.59	9,404.99
ทรัพย์สินที่ลงทุนในปี 2568 ^{(1) (3)}			
โรงงาน	กรรมสิทธิ์	731.30	731.30
คลังสินค้า	กรรมสิทธิ์	735.60	735.60
รวม		51,392.14	52,686.38

หมายเหตุ ⁽¹⁾ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์คอนซัลแทนท์ส จำกัด

⁽²⁾ แบ่งการประเมินทรัพย์สิน 4 ครั้ง โดยประเมินทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 / 1 กุมภาพันธ์ 1 พฤษภาคม และ 1 สิงหาคม 2568

⁽³⁾ มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

ภาระผูกพันในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบัน

-ไม่มี-

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินปัจจุบัน และรูปแบบการลงทุนที่กองทรัสต์ลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ประกอบด้วยอาคารโรงงาน และคลังสินค้า รวม 739 ไร่ มีพื้นที่ให้เช่ารวม 2,351,486 ตร.ม. รายละเอียดมีดังนี้

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม		รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินของกองทรัสต์		
อาคาร		ที่ดิน		จำนวน (ยูนิต์)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
อาคารคลังสินค้า						
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์		7	19,650	0.8
	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 17 ปี (ถึงวันที่ 21 ก.พ. 86)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 17 ปี (ถึงวันที่ 21 ก.พ. 86)		10	76,477	3.3
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 20 ส.ค. 88) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 30 สิงหาคม 2591)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 20 ส.ค. 88) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 30 สิงหาคม 2591)		28	106,692	4.5
	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์		82	258,260	11.0
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 14 ปี (ถึงวันที่ 30 พ.ย. 82)	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 14 ปี (ถึงวันที่ 30 พ.ย. 82)		9	124,634	5.3
	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์		3	18,324	0.8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ออยุธยา)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์		7	35,430	1.5
	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์		13	40,162	1.7
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิเบอร์ 1 เอ)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์		12	28,968	1.2
	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์				

โครงการ / บิโอดูตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินของทางคริสต์		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
อาคารคลังสินค้า					
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	22	99,768	4.2
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	21	69,404	3.0
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	36	99,385	4.2
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราชินบุรี)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	8	14,832	0.6
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (จันทบุรี 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	17	109,716	4.7
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (จันทบุรี 2)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	8	19,600	0.8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	15	48,991	2.1
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ปอวัน)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	9	20,700	0.9
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	24	80,012	3.4
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	8	15,350	0.7
โครงการบีที ศูนย์กระจายสินค้า	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	1	18,354	0.8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ทิวะ 9)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596)	9	70,827	3.0
รวมอาคารคลังสินค้า			349	1,375,536	58.5

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / ส่วนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม		รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินของกองทรัสต์	
อาคารโรงงาน		อาคาร	ที่ดิน	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี		กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 12 ส.ค. 86) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 17 ส.ค. 2588) ตามลำดับ	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 12 ส.ค. 86) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 17 ส.ค. 2588) ตามลำดับ	104	272,975
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง		กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 27 ก.พ. 87)	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 27 ก.พ. 87)	38	100,400
นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (โครงการ 1)		กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	19	39,290
นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (โครงการ 2)		กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 12 ส.ค. 86)	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 12 ส.ค. 86)	9	21,025
นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (โครงการ 3)		กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 12 ส.ค. 86)	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 12 ส.ค. 86)	13	38,100
นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไทรทอง)		กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 11 ส.ค. 86)	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 11 ส.ค. 86)	42	116,003
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา		กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 11 ส.ค. 86)	70	180,607
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร		กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 11 ส.ค. 86)	24	59,400
นิคมอุตสาหกรรมดับเบิลเอ เซลบุรี 1		กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	6	18,300
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน		กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	14	30,300
นิคมอุตสาหกรรมบางปู		กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	13	40,325
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง		กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	1	1,300
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี		กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	6	15,250
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี		กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	5	11,125
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ)		กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	26	31,550
รวมอาคารโรงงาน				390	975,950
รวมทรัพย์สินปัจจุบันที่กองทรัสต์ลงทุน				739	2,351,486

หมายเหตุ * สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน มีเงื่อนไขให้รื้อถอนอาคารเมื่อสิ้นอายุสัญญาเช่าที่ดิน ยกเว้นโครงการแฟรเซอร์ส โปรดิวคส์ เซ็นเตอร์ (ทัพย 9)

สรุปรายละเอียดปีที่ผ่านมา และมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

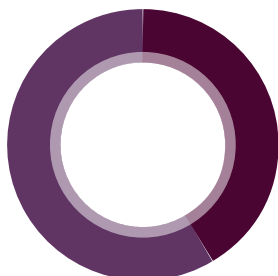
โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม		ปีที่ผ่านมา (ตามปีปฏิทิน)		ราคาทุน (หน่วย : ล้านบาท)		มูลค่าที่ดินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 (หน่วย : ล้านบาท)	
อาคารคลังสินค้า							
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี		2560		485.50		546.21	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)		2557, 2558		1,449.60		1,398.36	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)		2558, 2561		1,955.29		1,953.90	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)		2557, 2558, 2560		5,129.25		4,650.10	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)		2564		2,087.51		1,814.96	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ออยุธยา)		2560		294.00		374.92	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิเบอร์ 1 เอ)		2560, 2561		620.64		681.71	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิเบอร์ 2 เอ)		2557, 2565, 2566, 2567		810.34		752.41	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิเบอร์ 1 บี)		2558, 2561		565.87		575.95	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)		2557, 2562, 2563, 2564		1,845.35		1,643.34	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)		2560		1,232.01		1,380.20	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)		2557, 2558, 2562, 2563, 2566		2,355.18		1,993.98	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี)		2561		342.55		300.80	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)		2560, 2564, 2568		2,325.97		2,478.99	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)		2558, 2563		380.40		356.76	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)		2558, 2565, 2566, 2568		1,062.99		1,015.89	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)		2561		359.68		361.97	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)		2562		2,127.34		1,642.45	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซิเบอร์ 3)		2565		311.00		290.67	
โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า		2562		668.45		673.33	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ทัพย์ 9)		2566		1,683.79		1,567.00	
รวมอาคารคลังสินค้า				28,092.71		26,453.90	

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม		ปีที่ผ่านมา (ตามปีปฏิทิน)	ราคารับ (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่าที่ประเมิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 (หน่วย : ล้านบาท)
อาคารโรงงาน				
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี		2558, 2560, 2561, 2563, 2567	6,884.06	7,914.32
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง		2557, 2558, 2560, 2563	2,387.23	2,666.81
นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (โครงการ 1)		2560	946.55	1,140.49
นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (โครงการ 2)		2557, 2560	485.78	522.55
นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (โครงการ 3)		2557, 2560	963.83	1,057.75
นิคมอุตสาหกรรมบ้านห้วย (ไฮเทค)		2557, 2560, 2561, 2563, 2564, 2565, 2566	2,481.64	2,941.69
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา		2557, 2558, 2560, 2561, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568	4,014.24	4,597.44
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร		2560, 2561, 2563, 2564, 2567	1,293.43	1,440.05
นิคมอุตสาหกรรมดับเพลิงเอชเอ ชลบุรี 1		2557, 2558, 2564	505.29	478.70
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน		2560, 2561	687.21	612.90
นิคมอุตสาหกรรมบางปู		2560, 2561	919.22	1,164.75
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง		2564	39.89	36.00
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี		2565, 2568	372.37	369.25
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี		2565, 2566, 2567	245.14	239.50
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ)		2566, 2567, 2568	1,073.55	1,050.28
รวมอาคารโรงงาน			23,299.43	26,232.48

รูปแบบการลงทุนและประเภทของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

สัดส่วนตามพื้นที่อาคาร



จำแนกพื้นที่ตามประเภททรัพย์สิน

โรงงาน	41.5%	975,950 ตารางเมตร
คลังสินค้า	58.5%	1,375,536 ตารางเมตร



จำแนกพื้นที่ตามประเภทกรรมสิทธิ์

กรรมสิทธิ์	72.8%	1,711,671 ตารางเมตร
สิทธิการเช่า	27.2%	639,815 ตารางเมตร

2.6 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.6.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

1. กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า
2. กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เนื่องจากมีประสบการณ์ในการบริหารการเช่าพื้นที่อุตสาหกรรมที่เป็นอาคารโรงงาน และคลังสินค้ามานานกว่า 20 ปี ทำให้มีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เข้ารวมทั้งหมดมีความเชี่ยวชาญในด้านการตลาดในการหาผู้เช่ารายใหม่ การสร้างและรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าที่เป็นปัจจุบัน ตลอดจนการบริหารรายได้และค่าใช้จ่าย นอกจากนี้ กลุ่ม FPT ยังมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ทั้งที่เป็นทีมงานก่อสร้างซึ่งประกอบด้วย สถาปนิก วิศวกร และผู้จัดการโครงการ ซึ่งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรง อีกทั้งยังมีเจ้าหน้าที่ให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาตและจัดหาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติ และการให้บริการทั่วไปตามที่ลูกค้าต้องการ ซึ่งจะช่วยการบริหารทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดแก่กองทรัสต์

โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เข้ามาชมทรัพย์สินดังกล่าว และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ รวมถึงดูแลการจัดเก็บรายได้ให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประโยชน์ประกอบของการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยรวมอยู่ในค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

2.6.2 ลักษณะของสัญญาเช่า

ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่า โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้รับ ได้แก่ รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) จากการให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน 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 ซึ่งสัญญาเช่าระยะยาวจะทำกับผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่ และมีการเช่าพื้นที่จำนวนมาก
- สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินประกันหรือหลักประกันการเช่ากับผู้ให้เช่า

2.6.3 โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรีสต์ สามารถแบ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่อาคารโรงงาน และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า โดยสามารถแบ่งรายได้ตามประเภทของสัญญาดังนี้

- อาคารโรงงานประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- อาคารคลังสินค้าประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาบริการส่วนกลาง

ซึ่งรายได้ค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินที่กองทรีสต์ลงทุนมีการกระจายตัวในด้านการครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า ดังนี้

(ก) การครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่ามาตรฐาน มีระยะเวลาเช่าประมาณ 1-3 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ตลอดสัญญาเช่า และส่วนน้อยเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่ระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 1 ปี หรือ มากกว่า 3 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าคงที่ และ/หรือ มีการขึ้นค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่า โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยเฉลี่ย 2.0 ปี

(ข) ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า

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

ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่าของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าของกองทรีสต์ตามอัตราส่วนรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เป็นดังนี้

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามอุตสาหกรรม



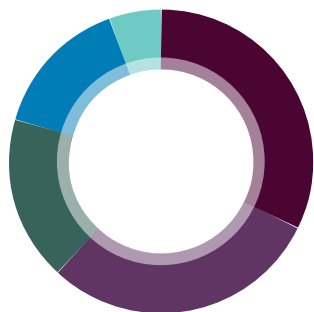
โลจิสติกส์	28.0%
อิเล็กทรอนิกส์	22.4%
ยานยนต์	17.9%
ค้าปลีก	6.4%
อื่น ๆ	25.3%

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

(ค) สัญชาติของผู้เช่า

ผู้เช่าในปัจจุบันที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน) ส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่าสัญชาติญี่ปุ่น รองลงมาเป็นผู้เช่าสัญชาติเอเชีย (ยกเว้นญี่ปุ่น) ยุโรป ไทย และสหรัฐอเมริกา ตามลำดับ

ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติของผู้เช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เป็นดังนี้

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ

ญี่ปุ่น	32.4%
เอเชีย (ยกเว้นญี่ปุ่น)	29.7%
ยุโรป	17.6%
ไทย	14.8%
สหรัฐอเมริกา	5.5%

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

(ง) ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้เช่าทรัพย์สิน 10 อันดับแรก ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีดังนี้

ลำดับที่	ประเภทอุตสาหกรรม	สัญชาติ	สัดส่วนของรายได้ทั้งหมด (%)
1	โลจิสติกส์	เยอรมัน	5.65
2	ค้าปลีก	ไทย	3.99
3	โลจิสติกส์	อินโดนีเซีย	3.09
4	โลจิสติกส์	ญี่ปุ่น	2.29
5	เครื่องใช้ไฟฟ้า	สิงคโปร์	1.33
6	โลจิสติกส์	ไทย	1.29
7	โลจิสติกส์	ไทย	1.27
8	โลจิสติกส์	เยอรมัน	1.12
9	โลจิสติกส์	อเมริกัน	1.06
10	โลจิสติกส์	ญี่ปุ่น	1.04
รวม			22.13

หมายเหตุ สัดส่วนของรายได้ทั้งหมดคำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี)

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)

เป็นบริษัทย่อยของ FPT โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FPT ถือหุ้น 99.99% ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว

FPIT ได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2548 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 จำนวน 11,500 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า และ/หรือ ขาย ซึ่ง FPIT ได้ดำเนินการพัฒนาอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่มีรูปแบบเป็นอาคารคลังสินค้าชั้นเดียว โดยคลังสินค้านี้ตั้งอยู่ในโครงการคลังสินค้า นิคมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรม ในประเทศไทย โดยผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งให้ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน และคลังสินค้า

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) โดยมีได้บริหารในด้านการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.6.5 การรับประกันการมีผู้เช่า

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจากกลุ่ม FPT รวมถึงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจากบริษัทที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่ม FPT (บริษัทอื่น ๆ) ที่มีการตกลงรับประกันการมีผู้เช่าทรัพย์สินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รวมเรียกว่า “สัญญาลงทุน”) โดย กลุ่ม FPT และบริษัทอื่น ๆ จะชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการในจำนวนเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่ระบุในสัญญาลงทุน โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่เข้าเงื่อนไขการรับประกันการมีผู้เช่าดังรายละเอียดต่อไปนี้

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	พื้นที่ที่รับประกัน (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่าที่รับประกัน	ระยะเวลาที่รับประกัน
1	โรงงาน	นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ)	550		ระยะเวลาที่รับประกันการมีผู้เช่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง หรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุน (แล้วแต่กรณี) จนครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุนหรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลงหรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุน (แล้วแต่กรณี) จนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน (ระยะเวลารับประกันคงเหลือ เท่ากับ 11.5 เดือน)
2	คลังสินค้า	โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	5,275	อ้างอิงอัตราค่าเช่า / ตร.ม. / เดือน ตามรายงานการประเมินซึ่งจัดทำโดย	
3	คลังสินค้า	โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	20,100	ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
4	คลังสินค้า	โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ทิพย์ 9)	70,733	อ้างอิงค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการทิพย์ 9	ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 (ระยะเวลารับประกันคงเหลือเท่ากับ 9 เดือน)

หมายเหตุ ลำดับที่ 1 ผู้รับประกัน คือ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ลำดับที่ 2 และ 3 ผู้รับประกัน คือ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด

ลำดับที่ 4 ผู้รับประกัน คือ บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด

2.7 หุ้นกู้และการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะสั้น (ไม่หักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง) ทั้งสิ้น 14,980 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ FTREIT มีภาระหนี้หุ้นกู้ทั้งสิ้น 14,780 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้จำนวนรวม 14.78 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทหุ้นกู้ / ครั้งที่ออก	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน (บาท)
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน				
ครั้งที่ 1/2561				
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
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 1/2565				
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	อัตราคิดลด 3.12% ต่อปี	2 ปี 11 เดือน 30 วัน	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
ครั้งที่ 2/2567				
ชุดที่ 1	อัตราคิดลด 2.85% ต่อปี	2 ปี 9 เดือน	27 กันยายน 2570	500,000,000
ชุดที่ 2	อัตราคิดลด 2.85% ต่อปี	3 ปี	27 ธันวาคม 2570	500,000,000
ชุดที่ 3	คงที่ 3.30% ต่อปี	5 ปี	27 ธันวาคม 2572	1,000,000,000
ครั้งที่ 1/2568				
ชุดที่ 1	อัตราคิดลด 2.78% ต่อปี	3 ปี 6 เดือน	29 พฤศจิกายน 2571	1,100,000,000
ชุดที่ 2	คงที่ 3.23% ต่อปี	5 ปี	29 พฤษภาคม 2573	200,000,000
ชุดที่ 3	คงที่ 3.50% ต่อปี	7 ปี	29 พฤษภาคม 2575	450,000,000
ครั้งที่ 2/2568				
ชุดที่ 1	อัตราคิดลด 1.99% ต่อปี	3 ปี 5 เดือน 27 วัน	16 มีนาคม 2572	500,000,000
ชุดที่ 2	คงที่ 2.55% ต่อปี	5 ปี 15 วัน	2 ตุลาคม 2573	900,000,000
ชุดที่ 3	คงที่ 2.89% ต่อปี	7 ปี	17 กันยายน 2575	520,000,000
รวมหุ้นกู้				14,780,000,000

ดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีกำหนดชำระทุก 6 เดือน ตลอดอายุของหุ้นกู้ และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายพร้อมเงินต้นในวันที่ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ (ยกเว้นหุ้นกู้ชุดที่ 1 ครั้งที่ 1/2567 หุ้นกู้ชุดที่ 1 และ ชุดที่ 2 ครั้งที่ 2/2567 หุ้นกู้ชุดที่ 1 ครั้งที่ 1/2568 และหุ้นกู้ชุดที่ 1 ครั้งที่ 2/2568 ไม่มีการชำระดอกเบี้ยตลอดอายุหุ้นกู้ และชำระคืนเฉพาะเงินต้นเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้) หุ้นกู้อาจมีลักษณะต่างกันได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น กำหนดอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกิน 60% ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้ การละเว้นการกู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

เงินกู้ยืมระยะสั้นและตัวสัญญาใช้เงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ FTREIT มีเงินกู้ยืมระยะสั้นคงค้าง จำนวน 40.00 ล้านบาท และตัวสัญญาใช้เงินคงค้างจำนวน 160.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสัญญากู้ยืมที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ FTREIT / เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม หรือ ไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด
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"> 2.1 กู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันต่อบุคคลอื่นเพิ่มขึ้นจากหนี้หรือภาระผูกพันที่ผู้กู้มีอยู่ ณ วันทำสัญญานับวัน 2.2 จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน ประเภทอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ยกเว้นเป็นการดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ 2.3 ก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สิน หรือรายได้ของกองทรัสต์ การดำรงอัตราส่วนภาระหนี้ต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม ไม่เกิน 60% และอันดับเครดิตของกองทรัสต์ไม่ต่ำกว่าที่ระดับการลงทุน หรือ BBB

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินและการออกหุ้นกู้เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากเป็นการบริหารโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้ผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้น โดยการกู้ยืมเงินจะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งดีกว่าการระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อมาลงทุนทั้งหมด อนึ่ง สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อส่วนทุนนั้นจะไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงของการกู้ยืมเงินด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ได้ทำการกู้ยืมถือว่ามีความเหมาะสมผลต่อสถานะการเงินในปัจจุบัน

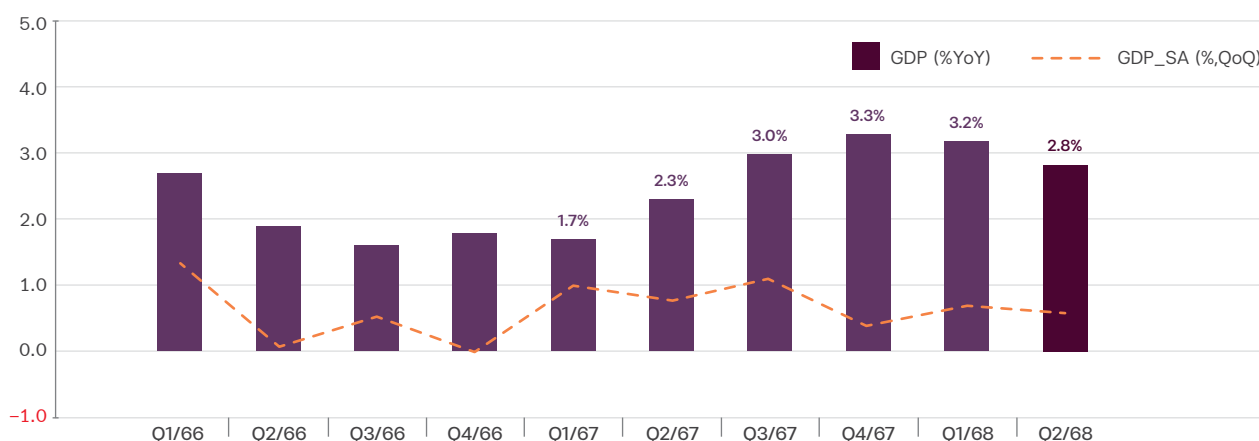
ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเทตติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 26 สิงหาคม 2568

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีสัดส่วนของเงินกู้ยืม (ก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้และส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง) ต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับ 27.95%

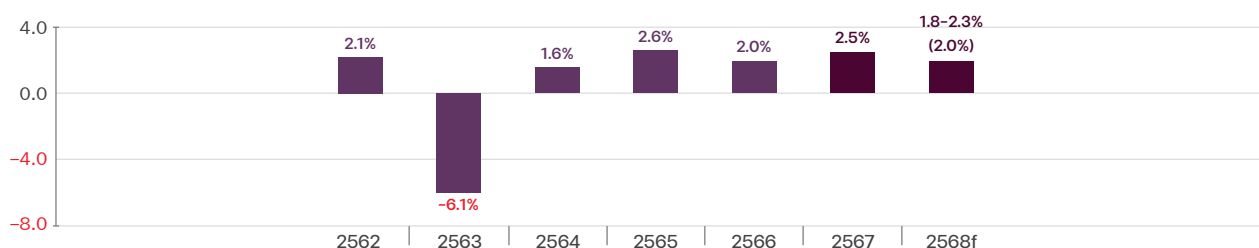
3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ไตรมาสที่ 2 และตลอดปี 2568

เศรษฐกิจไทย ไตรมาสที่ 2 ปี 2568



ประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2568



เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 ขยายตัว 2.8% ชะลอลงจากในไตรมาสแรกของปีที่มีการขยายตัวที่ 3.2% ทั้งนี้เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 ขยายตัวจากไตรมาสแรก 0.6% โดยรวมครึ่งปีแรกของปี 2568 เศรษฐกิจไทยขยายตัว 3.0% สูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีการขยายตัวที่ 1.9% โดยมีปัจจัยสนับสนุนมาจากการขยายตัวของการส่งออกสินค้าในเกณฑ์ที่สูงอย่างต่อเนื่อง การขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้น การเพิ่มขึ้นของการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และการขายส่งขายปลีกมีการขยายตัวเร่งขึ้น ขณะที่การอุปโภคบริโภค ภาคเอกชน การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล การลงทุน ภาครัฐ และการส่งออกบริการมีการขยายตัวชะลอลง

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยตลอดปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวในช่วง 1.8% - 2.3% โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุน ภาคเอกชน จะขยายตัว 2.1% และ 1.0% ตามลำดับ โดยมีมูลค่าการส่งออกในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐ ขยายตัว 5.5% อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย อยู่ในช่วง 0.0% - 0.5% และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 2.1% ของ GDP โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายภาครัฐโดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน การขยายตัวต่อเนื่องของการบริโภคภาคเอกชน การปรับตัวลดลงของอัตราดอกเบี้ย และการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน ขณะที่ปัจจัยเสี่ยงจากผลกระทบจากมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ภาระหนี้ภาคเอกชนยังคงอยู่ในระดับสูง การชะลอตัวของภาคการท่องเที่ยว รวมถึงความผันผวนของระบบเศรษฐกิจการค้าโลกที่อาจเกิดจากการทวีความรุนแรงของมาตรการกีดกันทางการค้า และความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์

การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน

ขยายตัว 2.1% ชะลอตัวลงเล็กน้อยจาก 2.5% ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการปรับตัวลดลงของดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมที่ระดับ 48.0 ลดลงจากระดับ 51.5 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการชะลอตัวเป็นผลมาจากการชะลอตัวของการใช้จ่ายในหมวดบริการเป็นสำคัญ โดยหลักมาจากการชะลอตัวของการใช้จ่ายกลุ่มโรงแรมและภัตตาคาร ในขณะที่การใช้จ่ายในหมวดอื่นเร่งตัวขึ้นจากการขยายตัวเร่งขึ้นของการใช้จ่ายกลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม และการใช้จ่ายเพื่อซื้อยานพาหนะที่กลับมาขยายตัวในเกณฑ์สูง

การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล

ขยายตัว 2.2% ชะลอลงจากการขยายตัว 3.4% ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอตัวของค่าตอบแทนแรงงานและค่าซื้อสินค้าและบริการ เป็นสำคัญ สำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำในไตรมาสนี้อยู่ที่ 22.5% ต่ำกว่าอัตราเบิกจ่าย 23.6% ในไตรมาสก่อนหน้า และ 31.6% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

การลงทุนรวม

ขยายตัว 5.8% เพิ่มขึ้นจาก 4.7% ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลมาจากการลงทุนภาคเอกชนที่กลับมาขยายตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 5 ไตรมาส สอดคล้องกับการกลับมาขยายตัวของการลงทุนในหมวดเครื่องจักรและเครื่องมือ โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของการลงทุนทั้งในหมวดยานยนต์ หมวดอุตสาหกรรม และหมวดเครื่องใช้สำนักงาน ขณะที่การลงทุนในหมวดก่อสร้างลดลงตามการลดลงต่อเนื่องของการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และอาคารพาณิชย์เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น สำหรับการลงทุนภาครัฐ ขยายตัว 10.1% ลดลงจาก 26.3% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยเป็นผลมาจากการชะลอตัวของการลงทุนในหมวดก่อสร้าง รวมถึงการลงทุนในหมวดเครื่องจักรและเครื่องมือมีการปรับตัวลดลงเป็นครั้งแรกในรอบ 5 ไตรมาส

การส่งออกสินค้า

มีมูลค่า 84,171 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ขยายตัวต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 5 ตามการเร่งส่งออกสินค้าก่อนสิ้นสุดช่วงผ่อนปรนอัตราภาษีศุลกากรตอบโต้ (Reciprocal Tariffs) ของสหรัฐ โดยดัชนีปริมาณการส่งออกขยายตัวในเกณฑ์สูงที่ 14.5% ตามการขยายตัวเร่งขึ้นของปริมาณการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรม ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการสินค้ากลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ที่ยังขยายตัวต่อเนื่อง

กลุ่มสินค้าที่มีมูลค่าส่งออกเพิ่มขึ้น เช่น คอมพิวเตอร์ (เพิ่มขึ้น 210.6%) ชิ้นส่วนและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ (เพิ่มขึ้น 37.7%) เครื่องจักรและอุปกรณ์ (เพิ่มขึ้น 17.8%) แผงวงจรรวมและชิ้นส่วน (เพิ่มขึ้น 42.3%) ชิ้นส่วนและอุปกรณ์สำหรับยานยนต์ (เพิ่มขึ้น 15.5%) เป็นต้น ขณะที่กลุ่มสินค้าที่มีมูลค่าส่งออกลดลง เช่น ข้าว (ลดลง 34.1%) ทุเรียน (ลดลง 5.7%) รถกระบะและรถบรรทุก (ลดลง 21.3%) ชิ้นส่วนเครื่องใช้ไฟฟ้า (ลดลง 14.4%) เป็นต้น

การผลิตสินค้าอุตสาหกรรม

ขยายตัว 1.7% เร่งขึ้นจาก 0.9% ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของกลุ่มการผลิตที่มีสัดส่วนการส่งออกในช่วง 30%-60% เช่น การผลิตยานยนต์ (เพิ่มขึ้น 10.7%) การผลิตอาหารสัตว์สำเร็จรูป (เพิ่มขึ้น 8.8%) และการผลิตน้ำตาล (เพิ่มขึ้น 12.2%) เป็นต้น และการเพิ่มขึ้นของกลุ่มการผลิตเพื่อการส่งออกเป็นหลัก (สัดส่วนการส่งออกมากกว่า 60%) เช่น การผลิตชิ้นส่วนและแผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์ (เพิ่มขึ้น 4.6%) การผลิตผลิตภัณฑ์ยางอื่น ๆ (เพิ่มขึ้น 2.7%) และการผลิตคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง (เพิ่มขึ้น 2.8%) เป็นต้น อย่างไรก็ตามการผลิตเพื่อบริโภคภายในประเทศมีการปรับตัวลดลง เช่น การผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม (ลดลง 2.4%) การผลิตเคมีภัณฑ์ขั้นมูลฐาน (ลดลง 1.2%) เป็นต้น

การขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า

ขยายตัว 4.0% เทียบกับการขยายตัว 5.4% ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอตัวของภาคบริการ ด้านการท่องเที่ยวเป็นสำคัญ โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 การบริการขนส่งทางบกเพิ่มขึ้น 2.8% บริการขนส่งทางอากาศเพิ่มขึ้น 9.1% และบริการขนส่งทางน้ำเพิ่มขึ้น 2.4%

ที่มา : รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สองของปี 2568 และแนวโน้มปี 2568, สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, วันที่ 18 สิงหาคม 2568

3.2 ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรม

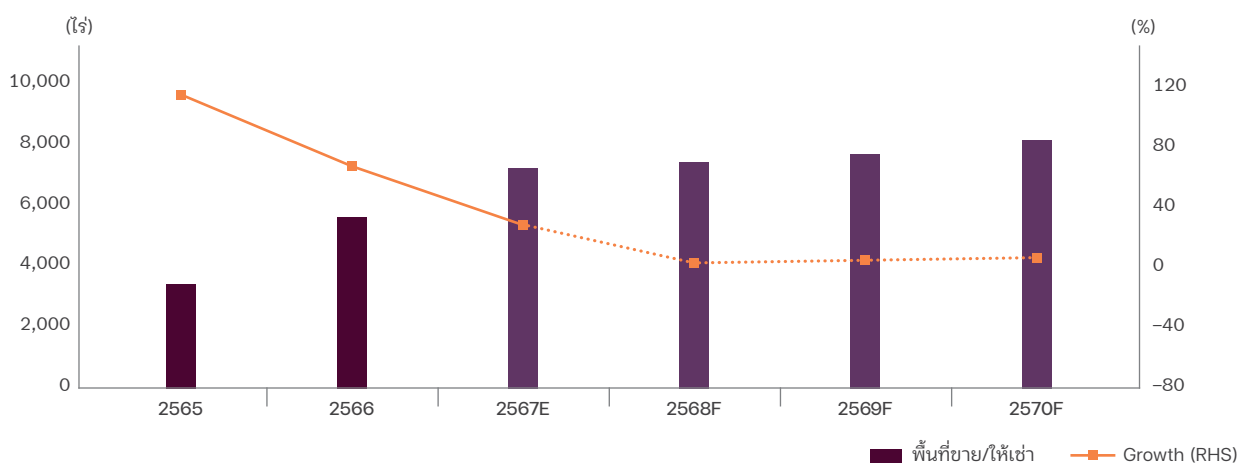
ตลาดธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

ตลาดอุตสาหกรรมในช่วงปี 2566 - 2568 ประเทศไทยได้รับประโยชน์จากการกระจายฐานการผลิตเพื่อลดความเสี่ยงจากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ในหลายประเทศ ที่ได้มีการย้ายฐานการผลิตเข้ามาในอาเซียน โดยประเทศไทยมีปัจจัยสนับสนุนจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐโดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ซึ่งจากการดำเนินการตามแผนพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกระยะที่ 2 ในปี 2566 - 2570 และจากความเชื่อมั่นของนักลงทุนหลังสถานการณ์ Covid-19 คลี่คลาย ส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างชาติมีโครงการขยายและย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทยอย่างต่อเนื่องในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมา สอดคล้องกับข้อมูลการขอรับการส่งเสริมการลงทุน โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องจาก 0.85 ล้านล้านบาท ในปี 2566 เป็น 1.14 ล้านล้านบาท ในปี 2567 และครึ่งปีแรกของปี 2568 มีการขอรับการส่งเสริมการลงทุนแล้วกว่า 1.06 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 138% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) มูลค่ารวม 0.74 ล้านล้านบาท ในครึ่งปีแรกของปี 2568 เพิ่มขึ้น 132%

เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงความเชื่อมั่นและบทบาทของไทยในการเป็นศูนย์กลางการลงทุนที่สำคัญในภูมิภาค ส่งผลให้ความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม และพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของไทยเติบโตขึ้น ถึงแม้จะมีปัจจัยกดดันจากเรื่องการประกาศมาตรการภาษีของสหรัฐฯ ตั้งแต่ในช่วงต้นเดือนเมษายน 2568 ที่ผ่านมา ด้วยการปรับขึ้นภาษีนำเข้า 10% สำหรับสินค้าจากทุกประเทศ พร้อมทั้งเพิ่มอัตราภาษีตอบโต้ (Reciprocal tariffs) สำหรับประเทศที่เกินดุลการค้ากับสหรัฐฯ ในอัตราที่แตกต่างกันจนได้ข้อสรุปอัตราภาษีในเดือนสิงหาคม ปี 2568 โดยที่ประเทศไทยได้รับอัตราภาษีที่ 19% ซึ่งเท่ากับประเทศผู้ผลิตอื่น ๆ ส่วนใหญ่ในอาเซียน

โดยยอดขายและให้เช่าที่ดินใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมช่วงปี 2568 - 2570 มีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ย 4% - 5% ต่อปี โดยปัจจัยหนุนจาก (1) การทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก และความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติที่จะหนุนการลงทุนของภาคอุตสาหกรรม (2) ทิศทางการเบี่ยงเบนการลงทุนจากประเทศมหาอำนาจโดยเฉพาะจีน มายังภูมิภาคอาเซียนรวมทั้งไทย เพื่อเลี่ยงความขัดแย้งทางการค้าและภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจทวีความรุนแรงขึ้น (3) การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ที่คาดว่าจะมีความคืบหน้ามากขึ้น และ (4) นโยบาย/มาตรการ/สิทธิประโยชน์จากภาครัฐทั้งด้านภาษีและไม่ใช่ภาษี เพื่อกระตุ้นการลงทุนอย่างต่อเนื่อง โดยผู้ประกอบการนิคมฯ มีแนวโน้มปรับตัวสู่รูปแบบ Smart park ที่มีความพร้อมในการให้บริการด้านเทคโนโลยีครบวงจร พร้อมกับการมุ่งสู่การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมเพื่อรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่เน้น Bio-Circular-Green (BCG) มากขึ้น รวมถึงการสร้างพันธมิตรกับธุรกิจอื่นเพื่อให้บริการสาธารณูปโภคอย่างครบวงจร

ภาพรวมตลาดที่ดินนิคมอุตสาหกรรม



ที่มา : วิจัยกรุงศรี, ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ตลาดธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

โรงงาน

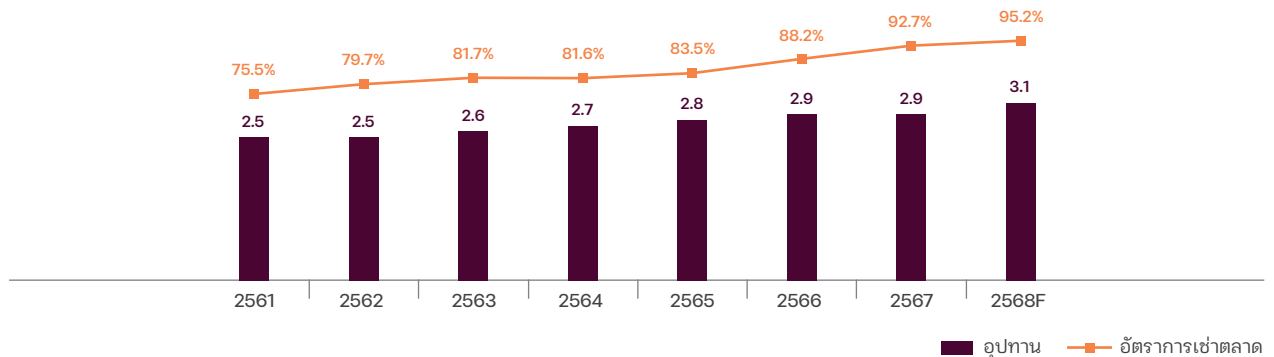
ในช่วงปี 2566 - 2568 ความต้องการใช้พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปได้อานิสงส์จากกลุ่มนักลงทุนต่างชาติ ที่เดินทางกระจายฐานการผลิตมาไทย เพื่อขยายตลาดในไทยและอาเซียนเพื่อลดความเสี่ยงจากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ โดยการเช่าโรงงานสำเร็จรูป ซึ่งการพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปจะช่วยลดต้นทุนการก่อสร้างโรงงานและสามารถเริ่มต้นการผลิตได้อย่างรวดเร็ว ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ของโรงงานให้เช่ามีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากประมาณ 84% ในปี 2565 เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 93% ในปี 2567 และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกเป็นประมาณ 95% ในปี 2568

ขณะที่ตลาดโรงงานให้เช่าในประเทศไทยยังคงมีอุปทานใหม่ที่จำกัด เฉลี่ยเพิ่มขึ้นประมาณ 81,000 ตร.ม. / ปีในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา โดย ณ สิ้นปี 2567 อุปทานรวมของโรงงานให้เช่าในประเทศจะอยู่ที่ประมาณ 2.9 ล้าน ตร.ม. ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในภาคตะวันออก โดยเฉพาะจังหวัดชลบุรีและระยอง ทั้งนี้ คาดว่าในปี 2568 จะมีการเพิ่มพื้นที่โรงงานกว่า 153,000 ตร.ม. เข้าสู่ตลาด

สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่โรงงานได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในภาค EEC เนื่องจากอุปทานที่จำกัดและความต้องการที่สูง คาดว่าอัตราค่าเช่าตลาดเฉลี่ยในปี 2568 จะอยู่ที่ประมาณ 180 - 190 บาท/ ตร.ม./ เดือน

อุปทานพื้นที่อาคารโรงงาน และอัตราการใช้

ล้านตารางเมตร



ที่มา : FPIT, SCBEIC

คลังสินค้า

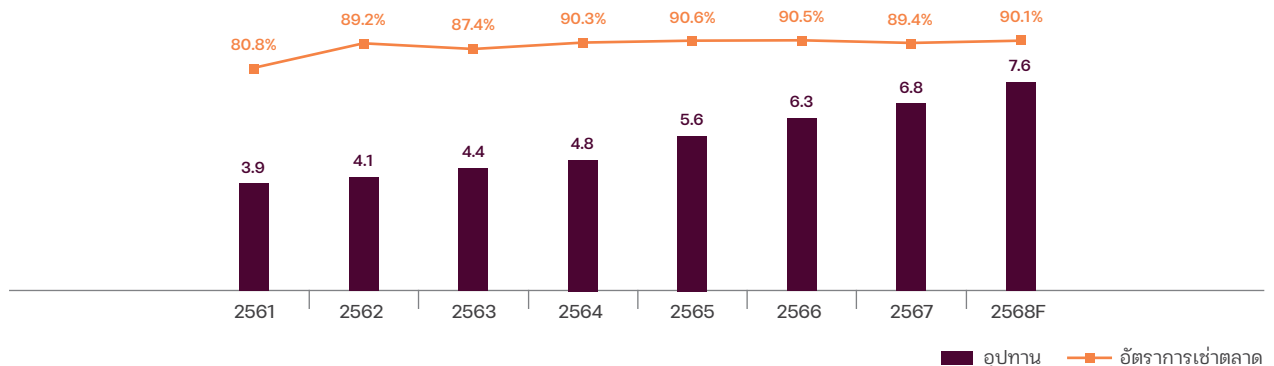
อุปทานคลังสินค้ารวมในประเทศไทยเติบโตขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะช่วงหลังของการระบาด COVID-19 โดยมีขนาดพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและรวดเร็วจากประมาณ 3.9 ล้าน ตร.ม. ในปี 2561 เป็น 6.8 ล้าน ตร.ม. ในปี 2567 โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในภาคกลาง โดยเฉพาะบริเวณบางนา-ตราด ทั้งนี้ คาดว่าภายในสิ้นปี 2568 อุปทานคลังสินค้าจะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 7.6 ล้าน ตร.ม.

อย่างไรก็ตามในระยะข้างหน้า ผู้ประกอบการคลังสินค้าจะเผชิญการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงขึ้น จากการขยายพื้นที่ต่อเนื่องของผู้ประกอบการรายใหญ่ และการเข้ามาของผู้ประกอบการรายใหม่ ตลอดจนต้นทุนของธุรกิจที่มีแนวโน้มปรับสูงขึ้น อาทิ ราคาที่ดินและค่าจ้างแรงงาน ส่งผลให้ผู้ประกอบการคลังสินค้าต้องเร่งปรับปรุงประสิทธิภาพ ทั้งโดยการประยุกต์ใช้เทคโนโลยี และสร้างคลังสินค้าตามแนวทาง ESG เพื่อให้ธุรกิจสามารถแข่งขันได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว

ในปี 2568 ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าได้อานิสงส์จากการเร่งตัวของภาคการค้าระหว่างประเทศที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการปรับขึ้นภาษีสินค้านำเข้าของสหรัฐฯ ส่งผลให้มีการเร่งสั่งซื้อสินค้าก่อนการปรับใช้ภาษีอัตราใหม่ อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อในประเทศที่ซบเซา ขณะที่ภาคท่องเที่ยวชะลอตัว ลดทอนความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภค จำกัดความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นไม่มากนัก โดยคาดว่าให้อัตราการใช้ของตลาดคลังสินค้าให้เช่าสำหรับปี 2568 จะอยู่ที่ประมาณ 90% โดยมีค่าเช่าตลาดเฉลี่ยที่ประมาณ 159 บาท / ตร.ม. / เดือน สำหรับปี 2569-2570 คาดว่าความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าจะเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามทิศทางเศรษฐกิจโลก และเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวช้า อย่างไรก็ตาม การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์จะกระตุ้นความต้องการใช้คลังสินค้าเพิ่มขึ้นในระดับหนึ่ง

อุปทานพื้นที่อาคารคลังสินค้า และอัตราการใช้

ล้านตารางเมตร



ที่มา : FPIT, Krungsri research, JLL research

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

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

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

อนึ่ง ในการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้มีการกำหนดค่าเสียหายที่กองทรัสต์จะได้รับในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสมและเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในบางกรณีค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ดังกล่าว 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 ความเสี่ยงจากการที่ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุน ในปัจจุบัน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว อาทิเช่น การหาผู้เช่ารายใหม่ การต่อสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลางกับผู้เช่าปัจจุบัน การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหาดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หาก FPIT ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทรัสต์ได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของ FPIT ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อ

ผลประกอบการฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในหน้าที่งานที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แทนได้ในระหว่างสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

4.1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุน ในขณะที่ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FPIT ซึ่ง FPT และ FPIT ก็ยังคงเป็นเจ้าของโรงงานและคลังสินค้าในโครงการนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน นอกจากนี้ FPT และ FPIT ยังเป็นผู้เสนอขายโรงงานและคลังสินค้าให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งบทบาทต่าง ๆ ของ FPT และ FPIT ที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกโรงงานและคลังสินค้ามาเสนอขายให้กับกองทรัสต์ และการจัดหาผู้เช่าใหม่ ประกอบกับการที่ กลุ่ม FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์และ FPIT ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จึงอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และหาผู้เช่าให้ทรัพย์สินที่เป็นของกองทรัสต์ FPT และ FPIT

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้อโรงงานและคลังสินค้า และบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบและมีประวัติ ดังนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลโดยจัดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการนำเสนอข้อมูลโรงงานหรือคลังสินค้าของ FPT และ FPIT หรือ กองทรัสต์ อย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอค่าเช่าของโรงงานและคลังสินค้าที่สามารถเทียบเคียงกันได้ เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ท่าเลที่ตั้ง และรูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง โดยจะกำหนดให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และเพื่อให้ลูกค้าแต่ละรายมีข้อมูลของโรงงานหรือคลังสินค้าที่สามารถให้เข้าได้ในช่วงเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน
- ในการนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าที่สนใจเช่าพื้นที่ 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 2568 อัตราส่วนการกู้ยืมเงิน (ก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออก และเสนอขายหุ้นกู้และเงินกู้ยืม) ต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณ 27.95% โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ (ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหุ้นกู้และการกู้ยืม) มีจำนวน 14,980.00 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยหุ้นกู้ 14,780.00 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้น 200.00 ล้านบาท

ทั้งนี้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน เกี่ยวกับการชำระคืนดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด นอกจากนี้ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืม หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม อาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืม เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้เป็นต้น

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

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

4.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง

ปัจจุบันการแข่งขันในธุรกิจระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์เพิ่มขึ้น ทั้งในเรื่องของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจจะมีแหล่งเงินทุน และปัจจัยสนับสนุนอื่น ๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือทำให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่าลดลง

อย่างไรก็ตาม บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจโรงงาน และคลังสินค้าให้เข้ามาเป็นเวลานาน รวมทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพมาตรฐานสูง และมีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ ทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการของผู้เช่าได้อย่างดี

4.2.2 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่ไม่ปกติและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น อุทกภัยที่เกิดขึ้นในปี 2554 รวมทั้งเหตุแผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นในเดือนมีนาคม 2568 ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสี่ยงในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดทำประกันภัยในทุนประกันที่ครอบคลุมมูลค่าของคลังสินค้าและโรงงานของกองทรัสต์ รวมถึงจัดทำมีความคุ้มครองทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็น การประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Third-party Liability Insurance) อย่างไรก็ดี ปัจจุบันบริษัทประกันภัยจำกัดขอบเขตความคุ้มครองสำหรับการประกันภัยความเสียหายจากอุทกภัย ดังนั้น มูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จึงอาจลดลงได้หากมีความเสียหายส่วนที่ประกันภัยไม่คุ้มครอง นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาซ่อมแซม หรือทำการก่อสร้างเพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เสียหายส่วนที่ประกันภัยไม่คุ้มครองได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดหาการประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีทรัพย์สินหลักบางส่วนตั้งอยู่ในทำเลที่เคยได้รับผลกระทบจากอุทกภัยในปี 2554 ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 23.49% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ และมีสัดส่วนรายได้คิดเป็น 25.68% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ในเดือนกันยายน 2568 ที่กองทรัสต์ได้รับทั้งหมด ทั้งนี้ ภาครัฐและผู้ประกอบการแต่ละนิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรมที่เคยได้รับผลกระทบได้มีการวางแผนการบริหารจัดการ และการดำเนินการป้องกันอย่างเหมาะสม ซึ่งปัจจุบันไม่มีผลกระทบในพื้นที่ดังกล่าว และคาดว่าจะมีโอกาสค่อนข้างน้อยที่จะเกิดผลกระทบดังกล่าวในอนาคต

สำหรับเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นเมื่อเดือนมีนาคม 2568 นั้น อาจมีโอกาสดังกล่าวเกิดขึ้นได้อีกในอนาคต และอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับการก่อสร้างด้วยคุณภาพและมาตรฐานสูง ซึ่งจะช่วยบรรเทาผลกระทบจากเหตุดังกล่าวได้ ดังเช่นเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อเดือนมีนาคม 2568 ที่ผ่านมา ทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยโดยไม่ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการประกันภัยทรัพย์สินที่มีความคุ้มครองครอบคลุมภัยแผ่นดินไหวสำหรับทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์

4.2.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (CLIMATE CHANGE)

ตามที่ในปัจจุบันการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change) เนื่องจากก๊าซเรือนกระจก (Greenhouse Gas) ซึ่งมีคุณสมบัติในการดูดซับคลื่นรังสีความร้อนหรือที่เรียกว่าภาวะเรือนกระจก ส่งผลให้โลกประสบกับอุณหภูมิที่สูงขึ้น สถานการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ กล่าวคือ การดำเนินธุรกิจให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์มีความเกี่ยวข้องกับภาคการผลิต การขนส่ง และการเก็บรักษาสินค้า ซึ่งในกระบวนการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ตามข้างต้นนั้น เป็นการเพิ่มการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสู่ชั้นบรรยากาศมากขึ้น เป็นเหตุให้ภาครัฐอาจต้องออกกฎหมาย ระเบียบ หรือมาตรการต่าง ๆ เพื่อบังคับให้ภาคธุรกิจดำเนินการเพื่อลดปัญหาของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ดังนั้น กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบต่อนักลงทุนในการดำเนินธุรกิจและการบริหารจัดการทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รับรู้ถึงความเสี่ยงและการวางแผนการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสมในการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เพื่อให้สามารถปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงในอนาคต และรักษาความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจ

4.2.4 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยบางรายอาจไม่ต่ออายุสัญญา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายย่อยเดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือ ผู้เช่ารายย่อยบางรายเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง ซึ่งเมื่อประโยชน์ต่อกองทรัสต์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน กรณีและเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานปกติผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์หรือกับผู้เช่ารายย่อยล่วงหน้า ซึ่งหากจะไม่ต่อสัญญาเช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า หรือหากจะต่อสัญญาเช่าจะทำสัญญาเช่าที่ต่ออายุก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า อีกทั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทำให้สามารถดำเนินการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

4.2.5 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย

ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือสัญญาบริการส่วนกลาง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น ฐานะการเงินของผู้เช่ารายย่อยอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์ ทั้งนี้ โดยปกติผู้เช่ารายย่อยจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางประมาณ 3 ถึง 6 เดือน (ตามแต่เงื่อนไขในแต่ละสัญญา) ซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมาย เนื่องจากผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลาง หรือ ผิดสัญญานั้น ระยะเวลาในทางปฏิบัติที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออก และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่อาจมากกว่า 6 เดือนขึ้นไป ในสถานการณ์ปัจจุบัน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในสภาวะปกติจะใช้เวลาประมาณ 3 ถึง 6 เดือน ซึ่งใกล้เคียงกับระยะเวลาการวางเงินประกันการเช่าของผู้เช่า

4.2.6 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อยในด้านสัดส่วนการเช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ผู้เช่ารายย่อยที่มีมูลค่าการเช่าสูงสุด 10 อันดับแรก ของทรัพย์สินปัจจุบัน คิดเป็นสัดส่วน 22.13% ของรายได้ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน (สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2568) ซึ่งกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยรายสำคัญที่ไม่สามารถชำระค่าเช่า ตลอดจนการยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม สัดส่วนรายได้ของผู้เช่ารายย่อย 10 อันดับแรก ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเวลาก่อนการควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่กองทรัสต์ที่มีสัดส่วนดังกล่าวสูงถึง 55%

นอกจากความเสี่ยงเรื่องการกระจุกตัวของผู้เช่าดังที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของอุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า ซึ่งหากอุตสาหกรรมใดมีการหดตัว หรือเกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ อาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าวเล็กเช่า และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เชื่อว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนปัจจุบันเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อีกทั้งโดยทั่วไปลักษณะของการประกอบธุรกิจของผู้เช่า จะมีการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจ (Cluster) ของผู้เช่าที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน ประกอบกับภาคธุรกิจมีนโยบายกระชับความสัมพันธ์กับต่างประเทศ โอกาสที่ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาน่าจะมีความเป็นไปได้น้อย และการหาผู้เช่าเพื่อทดแทนน่าจะทำได้ไม่ยาก อนึ่ง กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพิงรายได้จากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

4.2.7 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด

เนื่องจากบางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน กับ FPT และ/หรือ FPIT ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพื่อส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ FPT หรือ FPIT เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะมีภาระและมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์สามารถนำซากที่ได้จากการรื้อถอนอาคารคลังสินค้าไปจำหน่ายเพื่อนำมาชดเชยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนได้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีเวลาในการดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนตามสัญญาถึง 180 วัน ในการดำเนินการดังกล่าว จึงอยู่ในวิสัยที่ทรัสต์สามารถดำเนินการได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ การรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเพิ่มขึ้นและอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในปีที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลง

4.2.8 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 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

4.2.9 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) ซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีสัญญาบริการลูกค้ามีข้อสัญญาดังกล่าว คิดเป็นเพียง 1% - 2% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ในกรณีดังกล่าว หากผู้เข้าพื้นที่ใช้สิทธิข้างต้นภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญาบริการลูกค้าฉบับปัจจุบัน FPIT และ/หรือ FPT (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการลูกค้า หรือเป็นจำนวนเท่ากับส่วนต่างของเงินประกันการเช่ากับค่าปรับตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการลูกค้า (แล้วแต่กรณี)

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

จากข้อตกลงที่กองทรัสต์มีกับ FPIT และ/หรือ FPT ในการชดเชยให้แก่กองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น กองทรัสต์จะไม่ได้รับผลกระทบในเรื่องเงินประกันการเช่าจากการที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว แต่หากผู้เข้าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เข้าพื้นที่ใหม่มาทดแทนผู้เข้าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เข้าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เข้าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาบริการลูกค้าสั้นกว่าผู้เข้าพื้นที่รายเดิม อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการทำงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการสัญญาบริการลูกค้าที่มีการให้สิทธิดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการต่ออายุสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เข้าพื้นที่รายเดิมนั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจเจรจากับผู้เข้าพื้นที่ หรือมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจรจากับผู้เข้าพื้นที่เพื่อขอปรับเปลี่ยนเงื่อนไขดังกล่าว โดยไม่ให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) แก่ผู้เข้าพื้นที่ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวได้ โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายสำคัญ

4.3 ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ประกอบด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า

- **ทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า**

มูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือจากสาเหตุอื่นนอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อหมดระยะเวลาการเช่า ปัจจุบันกองทรัสต์มีทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่ารวม 639,815 ตร.ม. คิดเป็น 27.2% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

- **ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์**

มูลค่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทัสตีไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของกองทัสตี

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทัสตีไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ส่วนที่

03

การจัดการและ
การกำกับดูแลกองทรัสต์



7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

7.1 หน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ข้อมูลหน่วยทรัสต์ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)

จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	31,311,363,906 บาท	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.2126 บาท
จำนวนเงินทุนที่ได้รับจาก ผู้ถือหน่วยทรัสต์	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 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน (%)
1. กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)*	929,651,049	28.31
2. สำนักงานประกันสังคม	369,993,973	11.27
3. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	173,100,002	5.27
4. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	135,112,842	4.12
5. ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	123,535,978	3.76
6. กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	77,015,033	2.35
7. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	58,443,700	1.78
8. กองทุนเปิดอีสท์สปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	57,071,747	1.74
9. กองทุนเปิดพรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	54,399,424	1.66
10. กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล	43,135,689	1.31
รวม	2,021,459,437	61.57

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

7.2.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ที่ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ 10% ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย	สัดส่วน (%)
1. กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)*	929,651,049	28.31
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 กลุ่มผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

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

FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ปัจจุบัน FPT ถือหุ้นในบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ 100% ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว โดย FPT เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Industry: Property & Construction) ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Sector: Property Development) นอกจากนี้ FPT ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร อาจพิจารณาให้มีการจ่ายมากกว่าปีละ 2 ครั้งได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี หรืออัตราอื่นใดที่ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ทั้งนี้ หากมีกำไรสะสมยกมา ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจ่ายปันผลส่วนเพิ่มได้ แต่หากกรณีที่ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายถึง กำไรที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการ ดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ตามนโยบายการกู้ยืมเงิน หรือวงเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ค) การจ่ายเงินปันผลหรือประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในการกำหนดเงินประโยชน์ตอบแทน และการพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ รวมถึงการรายงานและชี้แจงข้อมูลจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด รวมถึงประกาศ และ/หรือแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม

7.3.2 ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

1. ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ใดเกินกว่า 50% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น ในส่วนที่เกินกว่า 50% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น โดยให้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

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

7.3.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการลดทุน (5 ปีบัญชีย้อนหลัง)

ปี 2568			
รอบผลการดำเนินงาน	วันที่จ่าย	อัตราที่จ่าย (บาท : หน่วย)	ประเภท ผลตอบแทน
1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม 2567	11 มีนาคม 2568	0.1880	ประโยชน์ตอบแทน
1 มกราคม - 31 มีนาคม 2568	6 มิถุนายน 2568	0.1880	ประโยชน์ตอบแทน
1 เมษายน - 30 มิถุนายน 2568	9 กันยายน 2568	0.1930	ประโยชน์ตอบแทน
1 กรกฎาคม - 30 กันยายน 2568	12 ธันวาคม 2568	0.1930	ประโยชน์ตอบแทน
รวม		0.7620	

ปี 2564 - 2567			
ผลการดำเนินงานสำหรับปี ⁽¹⁾	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	ประโยชน์ตอบแทน	เงินลดทุน	รวม
2564	0.6740	-	0.6740
2565	0.7070	-	0.7070
2566	0.7480	-	0.7480
2567	0.7480	-	0.7480

หมายเหตุ (1) รอบการดำเนินงานตั้งแต่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน ของทุกปี

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	944 มิตรทวณ 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 ดำเนินธุรกิจในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยปัจจุบันเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”)

8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ และผู้บริหาร

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	999,997	99.9997
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	3	0.0003
รวม		1,000,000	100.0000

(2) โครงสร้างการจัดการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 โครงสร้างการจัดการของบริษัท ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้าง ดังนี้

แผนผังโครงสร้างการจัดการ



(3) คณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 5 ท่าน ดังนี้

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| 1. นายตรีชัชวาล บุญนา | ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ |
| 2. นายโสภณ บุญยรัตพันธุ์ | กรรมการอิสระ |
| 3. นายสมบุญ วสินชัชวล | กรรมการ |
| 4. นายโสภณ ราชรักษา* | กรรมการ |
| 5. นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ | กรรมการ |

หมายเหตุ : นายโสภณ ราชรักษา ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2569 มีมติแต่งตั้ง นายอ้วน เติงลิ้ม และนายเยียน จาง เอ็ดวิน ตัน เข้าดำรงตำแหน่งแทน มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568

(4) กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการยกเว้นกรรมการอิสระเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(5) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อตัวบริษัทเอง และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหาร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวังและรักษาผลประโยชน์ (Duty of Care) และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น
- (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 หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ
- (10) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (11) รายงานข้อมูล ตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร” ต่อบริษัทตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด
- (12) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการท่านเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- (13) ในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำหรือความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอกเกี่ยวกับการดำเนินการ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
- (14) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น งบการเงินประจำปี การจ่ายเงินปันผล ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของกรรมการและผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น
- (15) กรรมการใหม่ควรเข้ารับการปฐมนิเทศความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยคณะผู้บริหาร/ผู้ที่ได้รับมอบหมาย

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทรัสต์

- (1) กำหนดนโยบายที่สำคัญของกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เช่าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- (2) พิจารณออนุมัติการซื้อ/ขายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามนโยบายของบริษัท
- (3) พิจารณออนุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวนของเงินทุน ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (4) ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีรายงานผลการประกอบการของกองทรัสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่าง ๆ ที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร
- (5) พิจารณออนุมัติงบการเงินรายไตรมาสและประจำปีของกองทรัสต์
- (6) พิจารณออนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- (7) พิจารณออนุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- (8) พิจารณออนุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- (9) พิจารณออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องโดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (10) แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน อนุมัติแผนการตรวจสอบประจำปี และรับทราบผลการตรวจสอบภายในประจำปี
- (11) กรรมการอิสระพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ
- (12) พิจารณออนุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์
- (13) ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- (14) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับข้อร้องเรียน/ข้อพิพาทจากบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในประเด็นที่มีนัยสำคัญต่อการบริหารจัดการหรือประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยรวม ตามการเสนอของฝ่ายบริหาร เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไข/ไกล่เกลี่ย/ตอบกลับอย่างเหมาะสม
- (15) คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ตามความเหมาะสม
- (16) หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอื่นจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่จะข้อมูลนั้นจะถูกเปิดเผยต่อสาธารณชน 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 2568 มีดังนี้

- | | |
|---------------------------------|---|
| 1. นายภูมิกร อรุณธรรมกุล | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. นางสาววิศรา เตชะกุลโรจน์ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - บริหารอสังหาริมทรัพย์ |
| 3. นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชชัย | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - บริหารการเงิน กำกับดูแลและบริหารความเสี่ยง และเลขานุการบริษัท |
| 4. นายธนวัฒน์ เลิศศิริรังสรรค์* | ผู้ช่วยผู้อำนวยการ - บริหารพอร์ตการลงทุน และการลงทุน |

หมายเหตุ : * ได้รับการแต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2568

(7) ผู้มีอำนาจควบคุม

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

FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของจัดการกองทรัสต์ ปัจจุบัน FPT ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ประมาณ 100% ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว โดย FPT เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Industry: Property & Construction) ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Sector: Property Development) นอกจากนี้ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

(8) กรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- (2) ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (3) ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้อำนาจอย่างอิสระของตน 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) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

- (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) จุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ มีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

(9) กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ในการควบคุมติดตามบังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

- (1) รับผิดชอบดูแลเรื่องการนำเสนอกลยุทธ์ เป้าหมาย นโยบาย แผนงาน และงบประมาณประจำปีของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท
- (2) รับผิดชอบดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทเพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ เป้าหมาย นโยบาย แผนงาน งบประมาณประจำปีที่ยอมรับโดยคณะกรรมการบริษัท และสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (3) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้างและการเลิกจ้างพนักงานของบริษัท และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทนโบนัส และสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงาน
- (4) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท
- (5) เป็นตัวแทนบริษัทตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (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 หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

8.1.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทรักษาความปลอดภัย ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติงานที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ 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 ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ 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 ดำเนินการให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นอย่างเหมาะสมตามแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (3) ดำเนินการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- (4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง พื้นฟู และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี

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

4. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- (1) อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ 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 แทนทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นครั้งคราว
- (9) ให้คำแนะนำทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสถานะดังกล่าว

5. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นโดยผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และขอให้กำหนดเงื่อนไขในการทำธุรกรรมดังกล่าว ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ให้ความเห็นชอบหรือหากธุรกรรมดังกล่าวไม่มีเหตุผลและความจำเป็นเพียงพอ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินธุรกรรมดังกล่าว

6. หน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

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

7. หน้าที่อื่น ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งที่ปรึกษาซึ่งไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเท่านั้น ทั้งนี้ แต่หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปทำให้ที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น และดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.4 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ อาจมีขึ้นด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกจากการทำงานที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดผลแล้ว
- 3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ทั้งนี้ ตามประกาศที่ สช. 29/2555
- 4) การให้ความเห็นชอบของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบ
- 5) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนให้เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์มีมติให้เลิกกิจการบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรืออยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการ หรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้น เพื่อบริหารทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งหมดหรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
- 8) เมื่อทรัสต์ถือครองผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง และไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วันหลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจากทรัสต์ให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศที่ ทจ. 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) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ และมอบหนังสือดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เก็บรักษาไว้

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการดังกล่าว หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ หากความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ยังไม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ดังต่อไปนี้

8.1.5 การบริหารจัดการ

บริษัทได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายงานหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัท เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายงานต่าง ๆ มีหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) ฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุน การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์

หน่วยงานบริหารพอร์ตการลงทุน

หน่วยงานบริหารพอร์ตการลงทุน มีหน้าที่หลักในการพิจารณานำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ออกจัดหาผลประโยชน์ โดยมิวัตถุประสงค์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานบริหารพอร์ตการลงทุน มีดังนี้

1. การพิจารณาแผนการตลาดตลอดจนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งครอบคลุมทั้งในการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สิน การพิจารณาอัตราค่าเช่า การบริหารจัดการกลุ่มทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Asset Portfolio Management) เช่น การผสมผสานของผู้เช่าในธุรกิจ/สัญชาติที่หลากหลาย ความเหมาะสมของธุรกิจผู้เช่าในแต่ละที่ตั้งของทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวจะต้องดำเนินการโดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการมีบุคคลเกี่ยวข้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่า
2. การทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่า ซึ่งครอบคลุมเงื่อนไขหลัก เช่น ระยะเวลาการเช่า อัตราค่าเช่า หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เช่าและผู้ให้เช่า เป็นต้น
3. ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในการขอหรือต่อใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า (ถ้ามี)
4. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุนจะสอบทานเพื่อให้แน่ใจว่า รายงานประเมินค่าทรัพย์สินถูกต้องและมีความสมเหตุสมผล ทั้งส่วนของสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคา รวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ในรายงาน
5. กำหนดกลยุทธ์ วางแผน ศึกษาความเป็นไปได้ และพิจารณาตัดสินใจเกี่ยวกับการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินหลักให้สามารถสร้างรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่กองทรัสต์ (Asset Enhancement Initiative: AEI)
6. ดำเนินการให้การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์รวมทั้ง การปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินหลักสำเร็จลุล่วงตามแผนงาน

หน่วยงานการลงทุน

หน้าที่หลัก คือ การจัดการให้กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีคุณภาพ และปริมาณที่เหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานการลงทุน มีดังนี้

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

หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

หน้าที่หลัก คือ การให้ข้อมูลของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน/นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ รวมถึงการดูแลเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนจากนักลงทุนด้วย

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ มีดังนี้

1. ให้ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ภายใต้การจัดการต่อนักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น เอกสาร การเข้าพบ เว็บไซต์ รวมทั้งสื่อต่าง ๆ ตลอดจนเปิดโอกาสให้นักลงทุน/นักวิเคราะห์ได้เข้าเยี่ยมชมทรัพย์สินของกองทรัสต์

2. ออกแบบและจัดทำรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยรวบรวมข้อมูลจากฝ่ายงานต่าง ๆ
3. รับเรื่องร้องเรียน/ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกองทรัสต์จากนักลงทุน (ถ้ามี) ตรวจสอบข้อเท็จจริงและวิเคราะห์สาเหตุของข้อร้องเรียน เพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ/คณะกรรมการบริษัท/กรรมการอิสระ เพื่อหาทางดำเนินการแก้ไข หรือชี้แจงต่อผู้ร้องเรียน

(2) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่หลักในการดูแลให้ทรัพย์สินของกองรังสัตว์อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานและสามารถจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองรังสัตว์ 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

(3) ฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแลและบริหารความเสี่ยง

หน่วยงานบริหารการเงิน

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

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานบริหารการเงิน มีดังนี้

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

หน่วยงานกฎหมาย

หน้าที่หลัก คือ การดูแลงานด้านกฎหมายของกองทรัสต์ สนับสนุนงานของหน่วยงานการลงทุนในการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินตามแผนการลงทุน รวมทั้งงานเลขานุการบริษัท

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานกฎหมาย มีดังนี้

1. ดูผลงานนิติกรรมสัญญา กำหนดและเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ด้านกฎหมาย เพื่อรักษาสិทธิของกองทรัสต์ และดูแลให้การจัดทำสัญญาต่าง ๆ เป็นไปอย่างถูกต้อง
2. จัดทะเบียนทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่สำนักงานที่ดิน ทั้งในด้านการโอน รับโอน สิทธิต่าง ๆ ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนหรือจำหน่ายไป จัดทะเบียนการเช่า รวมทั้งการรังวัดสอบเขตที่ดิน
3. ฟ้องร้อง ดำเนินคดี ผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่ากำหนด โดยร่วมกับที่ปรึกษากฎหมายจากภายนอก
4. ดูแลให้กองทรัสต์มีการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

5. ตรวจสอบสถานะทางกฎหมายเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินตามแผนการลงทุน โดยทำงานร่วมกับที่ปรึกษากฎหมายภายนอก
6. จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท/ผู้ถือหน่วยทรีสต์ของกองทรีสต์ โดยมีการจัดเตรียมระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุม ตลอดจนจัดบันทึกการรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ โดยให้เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
7. ให้คำปรึกษาด้านกฎหมายกับหน่วยงานต่าง ๆ ในบริษัท

หน่วยงานกำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง

หน้าที่หลัก คือ การดูแลงานด้านกำกับดูแลให้กองทรีสต์และบริษัทมีการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับกองทรีสต์ที่ออกโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงงานดูแลเกี่ยวกับข้อพิพาท อีกทั้งดูแลงานด้านการบริหารความเสี่ยงของกองทรีสต์และบริษัท

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานกำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง มีดังนี้

1. ดูแลให้กองทรีสต์มีการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรีสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งกฎข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ให้ความรู้แก่ผู้บริหารของบริษัท เพื่อให้ผู้บริหารมีการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะของผู้จัดการกองทรีสต์ได้ตามกฎข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรีสต์
3. ร่วมตรวจสอบการทำธุรกรรมของกองทรีสต์ว่าเป็นรายการเกี่ยวโยงหรือไม่ และดูแลให้การทำธุรกรรมของกองทรีสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงเป็นไปตามข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยมีการจัดทำรายชื่อบุคคลเกี่ยวโยงเพื่อใช้ในการตรวจสอบ ซึ่งมีการปรับปรุงข้อมูลรายชื่อบุคคลเกี่ยวโยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
4. ดูแลให้กรรมการและผู้บริหารมีการเปิดเผยข้อมูลส่วนตัวที่จำเป็นต่อบริษัท ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยการเปลี่ยนแปลงของข้อมูล (ถ้ามี) เพื่อให้บริษัทสามารถดูแลติดตามคุณสมบัติของกรรมการและผู้บริหาร และควบคุมดูแลการทำธุรกรรมของกองทรีสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงได้อย่างถูกต้อง โดยมีการตรวจสอบข้อมูลของกรรมการและผู้บริหารจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เช่น ตรวจสอบข้อมูลทางธุรกิจจากเว็บไซต์ เป็นต้น
5. ดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรีสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ลงทุนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ประสานงานกับผู้ตรวจสอบภายในที่บริษัทว่าจ้าง เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างไม่ติดขัด
7. ประสานงานกับฝ่ายต่าง ๆ ในการประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรีสต์และบริษัท และกำหนดแนวทางบริหารจัดการความเสี่ยงร่วมกัน เพื่อรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท
8. รับเรื่องร้องเรียน/ข้อเสนอนแนะเกี่ยวกับกองทรีสต์จากบุคคลภายนอกอื่นในกรณีทั่วไปที่ไม่ใช่เรื่องเกี่ยวกับนักลงทุน (ถ้ามี) เพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ/กรรมการอิสระ (แล้วแต่กรณี) เพื่อหาทางดำเนินการแก้ไข หรือชี้แจงต่อผู้ร้องเรียน
9. ดำเนินการจัดการเมื่อมีเหตุการณ์กรณีพิพาทเกิดขึ้น โดยแจ้งต่อกรรมการผู้จัดการ และนำเสนอคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาแนวทางในการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท หรือดำเนินการทางกฎหมายตามความเหมาะสม

(4) ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ผู้ตรวจสอบภายในซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่ดูแลตรวจสอบให้การปฏิบัติหน้าที่ของทุกฝ่ายงานของบริษัท มีการดำเนินการเป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติการในเรื่องต่าง ๆ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของคณะกรรมการบริษัท

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายตรวจสอบภายใน มีดังนี้

1. กำหนดแผนงานการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายงานต่าง ๆ
2. ดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ตามแผนงานที่กำหนดไว้ และรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัท
3. ดูแลให้การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ถ้ามี) เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
4. สอบทานความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายใน

บริษัทว่าจ้างบุคคลอื่นให้ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงเป็นผู้ประสานงาน เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถทำหน้าที่ตามที่กล่าวข้างต้นได้อย่างไม่ติดขัด รวมทั้งดำเนินการให้มีการขออนุมัติแผนการตรวจสอบและนำเสนอรายงานการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัท

บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

ลำดับ	ฝ่าย	จำนวนในปัจจุบัน
1	กรรมการผู้จัดการ	1
2	บริหารพอร์ตการลงทุน การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์	3
3	บริหารอสังหาริมทรัพย์	7
4	บริหารการเงิน กำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง	6
5	ตรวจสอบภายใน	ว่าจ้างบุคคลภายนอก
6	หน่วยงานสนับสนุนงานทั่วไป	1
รวม		18

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัสต์สิน โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ดังนี้

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

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

FPIT เป็นบริษัทย่อยของ FPT โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FPT ถือหุ้น 100% ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว FPIT ก่อตั้งเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2548 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 จำนวน 11,500 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า และ/หรือขาย ซึ่ง FPIT ได้ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่เป็นอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตั้งอยู่ในโครงการคลังสินค้า นิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรมในประเทศไทย

8.2.2 บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สหไทย)

บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อดำเนินการลงทุนก่อสร้างโครงการคลังสินค้าคุณภาพและให้เช่าคลังสินค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณท่าเรือแหลมฉบัง ปัจจุบัน สหไทยมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว จำนวน 400 ล้านบาท ซึ่งสหไทยได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยมีได้บริหารในด้านการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่ทรัสต์สินของกองทรัสต์

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. ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นคราว ๆ ไป
4. ดำเนินการเพื่อให้นับได้ว่าผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้สัญญาอย่างเคร่งครัด
5. บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา อย่างไรก็ตามในกรณีที่ใช้ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์สูงกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องขอความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ซึ่งความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวจะไม่ถูกระงับไว้โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
6. จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควร
7. บริหารจัดการและควบคุมดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงตลอดถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหาร (Preventive Maintenance) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน และซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์
8. ประสานงานกับผู้เช่ารายย่อยเพื่อจัดหาและคงไว้ซึ่งประกันวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ และประกันภัยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก โดยให้การประกันภัยทั้งสองกรณีเป็นไปตามรายละเอียดและขอบเขตความคุ้มครองที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีหน้าที่จัดให้มีการต่ออายุกรมธรรม์และติดต่อ ประสานงานกับผู้รับประกันภัยในนามของกองทรัสต์ ในการเรียกร้องใด ๆ ภายใต้กรมธรรม์ที่เกี่ยวข้อง
9. พิจารณาตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกองทรัสต์ รวมถึงส่งรายงานการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการหรือเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี
10. สำรวจโอกาสในการลงทุนและแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงทรัพย์สิน และ/หรือ สิทธิการเช่าที่มีแนวโน้มให้ผลตอบแทนทางการลงทุนที่ดี ให้ข้อมูลที่จำเป็นเกี่ยวกับทรัพย์สิน และ/หรือ สิทธิการเช่าดังกล่าวแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาการลงทุน ติดตามดูแลธุรกรรมการซื้อขาย และ/หรือ รับโอนสิทธิ และอำนวยความสะดวกในการเข้าซื้อทรัพย์สิน และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวของกองทรัสต์
11. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องการขาย และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงดำเนินการในนามของกองทรัสต์ในการจัดหาผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลสรุปของผู้เช่ารายย่อย และกำหนดระยะเวลาการขาย และ/หรือ โอน รวมถึงข้อมูลใด ๆ ที่จะทำให้ผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้เช่ามีความสนใจในการซื้อ/เช่าอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น และติดตามดูแลธุรกรรมการซื้อขาย และ/หรือ โอนสิทธิ และอำนวยความสะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแก่ผู้ซื้อ และ/หรือ ผู้เช่า
12. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย ซื้อ หรือ ทำธุรกรรมใด ๆ อันเป็นการนำมาซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงช่วยเหลือตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถ ขาย ซื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้
13. รวบรวม ตรวจสอบ และส่งมอบข้อมูลและเอกสารทั้งหมดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญญาต่าง ๆ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์กับบุคคลภายนอกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่ออำนวยความสะดวกและช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์รวมถึงการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการก่อสร้างและการได้มาซึ่งส่วนต่อขยายในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ
14. จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองหรืออยู่ในความควบคุมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์สามารถตรวจสอบได้ ภายในวันและเวลาทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากได้รับการร้องขอจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) โดยไม่ชักช้าเมื่อได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว
15. ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาที่กำกับผู้เช่ารายย่อยหรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ และจัดเตรียมหนังสือรับรองการหัก ณ ที่จ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและนำส่งให้กับกรมสรรพากร
16. จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับ-รายจ่าย เงินค้างรับ และเงินค้างจ่าย และบัญชีทดลองรายเดือนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

17. จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำไตรมาสในเรื่องสถานะตลาดซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเคลื่อนไหวของสถานะตลาดและจำนวนของลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละไตรมาสภายใน 45 วันหลังจากวันสิ้นสุดไตรมาสในแต่ละไตรมาส
18. ดำเนินการ และ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่ารายย่อยได้รับการบริการมาตรฐานที่แตกต่างกัน ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบไฟฟ้า ระบบน้ำ ประปา โทรศัพท์ การกำจัดขยะ การบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่าง ๆ การรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
19. ดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
20. ประสานงานและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่ารายย่อยในการขอรับใบอนุญาตเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม แล้วแต่กรณี
21. ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำเสนอภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในนามของกองทรัสต์
22. รับและรักษาไว้ซึ่งใบอนุญาต (ของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นใด) เกี่ยวกับการก่อสร้างส่วนขยายใด ๆ ต่อจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำให้เกิดพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นในอสังหาริมทรัพย์นั้น
23. ดำเนินการอื่นใดตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงกันเป็นครั้งคราวไป เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

8.3 กรณีศึกษา

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	175 อาคารสารชิตีทาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26 ถ.สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 0-2674-6488
เว็บไซต์	www.bblam.co.th

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

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	นาย โชน โสภณพนิช	2	0.0002
6	นางสาว ชลลดา โสภณพนิช	2	0.0002
รวม		1,000,000	100.00

8.3.3 หน้าทีและยอมรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ะมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญด้วยความเอาใจใส่ ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม มีการบริหารจัดการและควบคุมดูแลการปฏิบัติงานอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ภายใต้ระบบบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอ ตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันนั้นพึงกระทำ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากการแก้ไขไม่เป็นไปตามที่กล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เพื่อดูแลรักษาสภาพประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม นอกจากนั้น กรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือ การจัดการทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
- (2) ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้
 - (ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
 - (ข) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมและการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
 - (ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ง) ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจัดทำบัญชีทรัพย์สินในกองทรัสต์ รวมทั้งการมีมาตรการที่เพียงพอในการให้ความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (3) ควบคุมดูแลผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการจัดทำและส่งงบการเงิน และรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังต่อไปนี้
 - (ก) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว
 - (ข) งบการเงินประจำงวดการบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว
 - (ค) รายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินผลการดำเนินงาน
 - (ง) รายงานการเปิดเผยข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์

โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมถึงคำนึงถึงมาตรฐานที่คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสอบบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นชอบไว้ด้วย นอกจากนั้น ให้รายงานและชี้แจงเหตุผลต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่ชักช้า เมื่อมีเหตุการณ์ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เปิดเผยแพร่สารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนดและจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

- (4) กำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด รวมทั้งต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสมเหตุผลเพื่อให้มั่นใจได้ว่าได้ให้คำแนะนำที่เหมาะสมกับผู้ลงทุนหรือตัดสินใจให้ผู้ลงทุนอย่างเหมาะสม
- (5) ดูแลให้กระบวนการเพิ่มทุนและลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ซึ่งดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) ดูแลการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (7) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่ทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์

- (8) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินงานทางธุรกิจ ด้วยเงินเพื่อกองทรัสต์ ก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เข้าทำสัญญา และดำเนินการกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (9) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (10) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (11) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ดำเนินการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (12) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การดำเนินการเกี่ยวกับการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และควบคุมดูแลการใช้สิทธิซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (13) ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารอสังหาริมทรัพย์แทน จะดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจนและมีระบบในการกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ
- (14) กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์จากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) ภายในระยะเวลาที่สมควร เพื่อตรวจสอบรายการดังกล่าว
- (15) กำหนดและติดตามตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลให้ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง
- (16) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (17) เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง เพื่อตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องลงมติว่าเป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงต้องทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่า การดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (18) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่รู้ หรือพึงรู้ถึงกรณี que ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือ งดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- (19) บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (20) แยกการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (21) ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นและอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ มีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือ จำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- (22) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (23) จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) รายละเอียดทั่วไป ซึ่งได้แก่ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว วันเดือนปีที่ออกหน่วยทรัสต์ และข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)
 - (ข) รายละเอียดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย ซึ่งได้แก่ ชื่อ สัญชาติ ที่อยู่ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ วันเดือนปีที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ วันเดือนปีที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี) และเลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจดทะเบียนรายการในทะเบียน (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการถือหุ้นรายไตรมาสไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะมีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ในกรณีที่มีมอบหมายให้ผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหลักทรัสต์ ต้องกำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

- (24) ชำระเงิน หรือ ทรัพย์สินอื่นรวมทั้งการให้สิทธิ หรือ การจำกัดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมาย
- (25) จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้ รวมทั้งมีข้อมูลของบุคคลต่าง 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
93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 02-009-9999

8.4.2 ผู้สอบบัญชี

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

บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด
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 เท่าเทียมกัน และเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ 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) ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการดำเนินการเกี่ยวกับทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “นายทะเบียนหลักทรัพย์”)
- 1.3 สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายของกองทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามารถออกเสียงลงมติโดยเสมอภาคกันตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่ นอกจากนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดเตรียมบัตรลงคะแนนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายขณะลงทะเบียนก่อนการประชุม และได้ระบบบาร์โค้ด (Barcode) มาใช้ในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระการประชุม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแสดงผลการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทุกวาระที่มีการลงมติให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทราบผลการลงคะแนนทันที
- 1.4 สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนอย่างเท่าเทียมกัน
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายของกองทรัสต์มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี หรืออัตราอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ 7.3 “การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์”)

2. การเปิดเผยสารสนเทศอย่างครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลาแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทัวถึง 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 การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันแผนธุรกิจและการลงทุน 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 ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนที่งบการเงินของกองทรัสต์จะเผยแพร่ต่อสาธารณชน และ 24 ชั่วโมงภายหลังจากการเผยแพร่ดังกล่าว

โดยเลขานุการบริษัทจะแจ้งผ่านทางอีเมลให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบสำหรับระยะเวลาในการห้ามซื้อขาย (Silent Period) ทั้งนี้ หากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามจะถือเป็นความผิดทางวินัยตามระเบียบของผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจมีโทษตามกฎหมาย รวมทั้ง กำหนดให้กรรมการและพนักงานของบริษัทแจ้งต่อเลขานุการบริษัทก่อนทำการซื้อขาย เพื่อตรวจสอบระยะเวลาที่สามารถทำการซื้อขายได้ และกำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3 วันทำการ

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 เป็นผู้รับผิดชอบเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 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

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
- (2) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้
 - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ 30% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (ข) การออกตราสารหนี้ หรือ หลักทรัพย์ประเภทหนี้
 - (ค) การเพิ่มทุน หรือ การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินกว่า 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 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรงหรือด้วยวิธีการใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีเลขานุการบริษัท และฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง ปฏิบัติตามนโยบายเพื่อดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์

กระบวนการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (1) เลขานุการบริษัท และฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่ในการนัดหมาย จัดเตรียมหนังสือนัดประชุม และเอกสารประกอบการประชุมให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอ โดยมอบให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นผู้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน หรือ 14 วัน (แล้วแต่กรณี) และผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการประกาศนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุม นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถ Download หนังสือเชิญประชุม พร้อมเอกสารประกอบการประชุมได้จากเว็บไซต์ของกองทรัสต์ คือ www.ftreit.co.th ทั้งในรูปแบบภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ซึ่งเป็นข้อมูลเดียวกับข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบเอกสาร โดยข้อมูลในหนังสือเชิญประชุมได้มีการอธิบายวิธีการในการเข้าร่วมประชุมให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบและมีข้อมูลในแต่ละวาระการประชุมเพียงพอต่อการตัดสินใจ
- (2) ในการประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิและความเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและการตั้งคำถามใด ๆ ต่อคณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตามระเบียบวาระการประชุมหรือเรื่องที่เสนอ และผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบสิทธิในการลงคะแนนและวิธีการออกเสียงลงคะแนนทุกครั้งก่อนเริ่มประชุม
- (3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิให้ความเห็นชอบอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

การลงมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

การลงมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีทั่วไป ต้องได้รับเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน การลงมติเพื่อพิจารณารายการสำคัญดังต่อไปนี้ ต้องได้รับเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

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

9.7 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- (1) ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและตรวจสอบสถานะทรัพย์สิน ได้แก่ การตรวจสอบทรัพย์สินในรายละเอียดของทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ตรวจสอบด้านกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) รวมถึงศึกษาผลตอบแทนทางการเงินจากการลงทุนในทรัพย์สิน
- (2) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ การลงทุนในทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้ด้วย

- (1) จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้
 - 2.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย
 - (ก) เว้นแต่เป็นกรณีที่เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

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

หลักเกณฑ์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลักษณะที่เป็นโรงงาน คลังสินค้า และ/หรือ สำนักงาน เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองเป็นการลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
- (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. หรือ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (3) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยรวม
- (4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น
- (5) อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 75% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกิน 10% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอ 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 ปี เกินกว่า 5% ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

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

การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคัดเลือกจากผู้ที่มิประสบการณในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 8.2 “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการควบคุมดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- (1) กำหนดนโยบาย แผนการตลาด และกลยุทธ์ในการบริหารทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติ
- (2) ควบคุมและดูแลการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอโดยตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของรายงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า ยอดลูกค้าค้างชำระ การทำการตลาด สภาพทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม รวมทั้งการกำกับกี่ยวทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

9.8 การคัดเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรที่มีความสามารถเหมาะสมกับแต่ละตำแหน่งหน้าที่ และความรับผิดชอบ เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ โดยพิจารณาให้มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

- (1) มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยหากเป็นบุคลากรในตำแหน่งสำคัญ เช่น กรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารที่ดูแลสายงาน ต้องมีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ไม่น้อยกว่า 3 ปี
- (2) ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน แต่ละประเภทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วย หลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
- (3) ไม่เคยเป็นผู้กระทำความผิดวินัยอย่างร้ายแรง หรืออยู่ระหว่างถูกดำเนินคดีอาญา
- (4) สามารถทำงานให้บริษัทได้เต็มเวลา
- (5) คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อกำหนดให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

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 (ยกเว้นการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการพิเศษ 9 ที่สัญญาแต่งตั้งมีอายุ 3 ปี) อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ขัดก้ำหนดหรือเงื่อนไขตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วัน หลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- (2) หากอัตราการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใดต่ำกว่า 50% เป็นเวลา 3 เดือนติดต่อกัน และ/หรือ หากผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีเหตุสุดวิสัย
- (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรืออยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการ หรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้นเพื่อบริหารทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
- (4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ และไม่ได้แก้ไขเยียวยาการขาดคุณสมบัติดังกล่าวภายใน 60 วัน

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์แต่งตั้ง ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

1. การจัดทำงบประมาณประจำปี และบริหารงบประมาณประจำปี

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำงบประมาณประจำปี โดยใช้ข้อมูลประมาณการรายได้ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน ที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาทบทวนสถานะและผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อเป็นข้อมูลในการจัดทำประมาณการรายได้ ค่าเช่า และการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน โดยในระหว่างปีงบประมาณ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาปรับปรุง หรือแก้ไข เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขัน การขยายตัว หรือการเปลี่ยนแปลงทางอุตสาหกรรม รวมถึงสามารถสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม
- ในระหว่างปีงบประมาณผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการเปรียบเทียบ และตรวจสอบผลประกอบการจริงกับงบประมาณที่วางแผนไว้ เพื่อวิเคราะห์ความแตกต่างและสอบถามสาเหตุกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณที่วางแผนไว้

2. การบริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ กำหนดนโยบายการบริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังนี้

• การจัดการเช่าและสัญญาเช่า

- (1) ในการจัดหาผู้เช่าและการทำสัญญาเช่าใหม่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอรายการทรัพย์สินให้ผู้สนใจเช่าพิจารณา โดยไม่เปิดเผยรายละเอียดในกรณีทรัพย์สิน และจะทำการบันทึกข้อมูลและโอกาสความสำเร็จของการทำสัญญาเช่าใหม่ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเข้าถึงและตรวจสอบได้
- (2) การต่อสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องตรวจสอบและติดตามสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดลงภายในระยะเวลา 3 - 6 เดือน เพื่อดำเนินการในเรื่องการต่อสัญญาเช่า รวมถึงแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลง และสอบถามแนวโน้มความต้องการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่า
- (3) การยกเลิกสัญญาเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงการสิ้นสุดลงของสัญญาเช่าทุกกรณี เพื่อสรุปและเสนอแนวทางการจัดการ

- **การจัดเก็บรายได้**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประสานงานกับฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีหน้าที่หลักในการจัดเก็บรายได้ตามสัญญาเช่าทุกเดือน ตรวจสอบการจัดเก็บรายได้ และร่วมกันติดตามทวงถามในกรณีค้างชำระ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการรายงานผลต่อผู้จัดการกองทรัสต์ทุกเดือน รวมถึงประสานงานในการฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้เช่าที่มีการค้างชำระค่าเช่า และรายงานสถานะการดำเนินคดีให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ

- **การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางในการควบคุมการเรียกเก็บค่าใช้จ่าย โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับงบประมาณตามความเหมาะสม และความจำเป็นของรายการ เพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป ความจำเป็น และเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

3. การดูแลรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำแผนการซ่อมบำรุงสาธารณูปโภคและระบบต่าง ๆ โดยก่อนการอนุมัติค่าซ่อมแซมในวงเงินที่สูง ผู้จัดการกองทรัสต์จะส่งตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน เพื่อพิจารณาความเหมาะสม รวมถึงมีการส่งตรวจงานซ่อมแซมที่ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้วอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง นอกจากนี้ กรณีผู้เช่าไม่ประสงค์ต่อสัญญาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดแนวทางและมาตรฐานให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณารับคืนทรัพย์สินจากผู้เช่า

- **การซ่อมแซมทรัพย์สิน**

เพื่อเป็นการควบคุมค่าใช้จ่ายและควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดเกณฑ์การปฏิบัติสำหรับการซ่อมแซมทรัพย์สิน ดังนี้

- (1) กรณีงานซ่อมแซมที่มูลค่างานซ่อมอยู่ในวงเงินที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการได้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการซ่อมแซมก่อน แล้วจึงขออนุมัติการเบิกจ่ายมายังผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) กรณีงานซ่อมแซมที่มูลค่างานซ่อมเกินกว่าวงเงินในข้อ (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการประมาณการค่าซ่อมแซม และจัดให้มีการเสนอราคาโดยผู้รับเหมา ส่งให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติก่อนดำเนินการ และเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายเมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการซ่อมแซมแล้วเสร็จ

- **การบำรุงรักษาทรัพย์สินเชิงป้องกัน และสาธารณูปโภค**

ในการเบิกจ่ายค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินเชิงป้องกัน และค่าสาธารณูปโภค ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความเหมาะสมของรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวก่อนนำเสนอให้ทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเบิกจ่าย

9.11 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

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

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้ง บริหารจัดการให้อัตรากำไรขั้นต้นที่การเช่า และอัตรากำไรสุทธิให้อยู่ในระดับที่ดี ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาด และความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

9.12 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองทรัสต์ โดยแบ่งเป็น 5 ส่วน โดยแต่ละส่วนไม่เกินอัตราที่กำหนดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตรา
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	0.25% ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	3.00% ต่อปี ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการในส่วนของการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในเดือนนั้น 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 เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นกรรมการ และผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

- (1) มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับงานบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ไม่น้อยกว่า 3 ปี
- (2) เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน แต่ละประเภทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

9.14 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค เอเชีย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวน 2,025,000 บาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เบิกตามจริง จำนวน 32,809 บาท คิดเป็นค่าตอบแทนรวมทั้งสิ้น 2,057,809 บาท

9.15 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ

1. ความรับผิดชอบในการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2568 บริษัทจัดการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวม 8 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของ คณะกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง ^{2, 3}	จำนวนครั้งที่เข้าร่วม / จำนวนครั้งที่จัดประชุม ปี 2568
1	นาย ตรีชัชวาล บุญนา	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ ¹	8 / 8
2	นาย โสภณ บุญยรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ ¹	8 / 8
3	นาย โสภณ ราชรักษา	กรรมการ	6 / 8
4	นาย โนบุทากะ คุราตะ ⁴	กรรมการ	6 / 6
5	นาย พีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการ	8 / 8
6	นาย สมบูรณ์ วศินชัชวาล	กรรมการ	8 / 8

หมายเหตุ 1. ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ และกรรมการอิสระมีจำนวน 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด
2. ไม่มีกรรมการท่านใดดำรงตำแหน่งผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์
3. กรรมการทุกท่านไม่เคยเป็นพนักงาน ผู้ถือหุ้น หรือ หุ้นส่วนของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งเป็นบริษัทผู้สอบบัญชีภายนอกที่ตรวจสอบงบการเงินให้กับบริษัท และกองทรัสต์
4. นาย โนบุทากะ คุราตะ ลาออกจากกรรมการ มีผลตั้งแต่วันที่ 13 สิงหาคม 2568

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 ความเข้าใจให้พนักงานทุกคนได้รับทราบด้วยความมุ่งมั่นให้พนักงานทุกคนสามารถแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ เพื่อร่วมกันปรับปรุงและพัฒนากระบวนการทำงานให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งจะช่วยผลักดันให้องค์กรสามารถเติบโตก้าวหน้าอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่ยอมรับการเลือกปฏิบัติทางเพศทุกรูปแบบ รวมทั้งการล่วงละเมิด คุกคามทางกาย วาจา และความเสียหายทางจิตวิทยาทุกรูปแบบ โดยพนักงานทุกคนสามารถร้องเรียน หรือแจ้งเบาะแสพฤติกรรมที่เข้าข่ายละเมิดสิทธิมนุษยชน การเลือกปฏิบัติและการล่วงละเมิดได้ผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) ตามที่กำหนดไว้ ซึ่งครอบคลุมมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน และกระบวนการสอบสวนข้อเท็จจริง ทั้งนี้ในปี 2568 จำนวนข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการเลือกปฏิบัติ และการล่วงละเมิดทางเพศของทั้งกลุ่มบริษัทเป็นศูนย์

3. การรับเรื่องร้องเรียน และแจ้งเบาะแสการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม

กลุ่มบริษัทมีการจัดทำนโยบายการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม รวมถึงจัดให้มีช่องทางแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนต่าง ๆ สำหรับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

นอกจากนี้มีการกำหนดกระบวนการพิจารณาและจัดการข้อร้องเรียน ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่กระบวนการรวบรวมข้อเท็จจริง การสืบสวน สอบสวน พิจารณา และแก้ไขเพื่อไม่ให้เกิดกรณีฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจซ้ำ ตลอดจนส่งเสริมการดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้อง โปร่งใส ยุติธรรม และสามารถตรวจสอบได้

ในปี 2568 มีการประชาสัมพันธ์ในเรื่องช่องทางการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม ถึงผู้บริหารและพนักงานทุกคนในกลุ่มบริษัท เพื่อเป็นการย้ำให้เกิดการตระหนักในเรื่องดังกล่าว

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม และการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและมุ่งไปสู่การเป็นกองทรัสต์ปลอดก๊าซคาร์บอน

10.1 ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดกรอบการบริหารจัดการผู้มีส่วนได้เสีย โดยพิจารณาตามห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจของ FTREIT โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียดังนี้

1	การระบุผู้มีส่วนได้เสีย	พิจารณาจากความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับห่วงโซ่คุณค่าของกองทรัสต์
2	การระบุลำดับผลกระทบของกองทรัสต์ต่อผู้มีส่วนได้เสีย	ประเมินจากผลกระทบ และโอกาสที่เกิดขึ้นทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม
3	การระบุระดับอิทธิพลของผู้มีส่วนได้เสียที่มีต่อกองทรัสต์	ประเมินจากระดับอิทธิพลที่มาจากปัจจัยอื่น ๆ เช่น การดำเนินงาน กฎ ระเบียบ 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 และหน่วยงานราชการ 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"> ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสเป็นธรรม สอดคล้องกับกฎหมายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี 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"> การปฏิบัติตามการค้าที่เป็นธรรม 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"> การปฏิบัติตามการค้าที่เป็นธรรม 	<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 2568

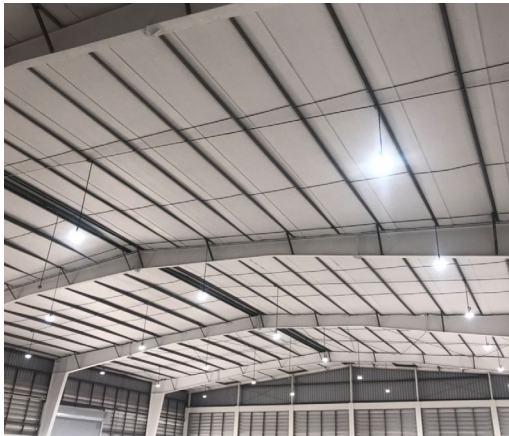
โครงการยกระดับคุณภาพอาคาร (Asset Enhancement Initiative Plus : AEI Plus)



เป็นการปรับปรุงและพัฒนาอาคารอุตสาหกรรมตามมาตรฐานความยั่งยืน โดยในปี 2568 ได้พัฒนาคลังสินค้า 1 อาคาร (5 ยูนิต) มีพื้นที่เช่ารวม 9,850 ตร.ม. ที่โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1) หลังจากที่ได้พัฒนาอาคารแล้วเสร็จ ได้ยื่นขอการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวจาก EDGE ซึ่งคาดว่าจะได้รับการรับรองในช่วงปี 2569

สำหรับ EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) เป็นมาตรฐานสากลที่พัฒนาโดย Green Business Certification Inc. (GBCI) องค์กรชั้นนำที่ประเมิน และขับเคลื่อนการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของอาคารเขียวทั่วโลก

เปลี่ยนอุปกรณ์ประหยัดพลังงานไฟฟ้า และน้ำ



FTREIT ส่งเสริม และสนับสนุนการลดใช้พลังงานของผู้เช่าเพื่อเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยในปีงบประมาณ 2568 (1 ตุลาคม 2567 - 30 กันยายน 2568) FTREIT ดำเนินการเปลี่ยนโคมไฟส่องสว่างในอาคารโรงงาน และคลังสินค้า จากโคมไฟ High Bay ที่ใช้หลอด Metal Halide 400 วัตต์ มาเป็นโคมไฟ LED High Bay 150 วัตต์ ที่ประหยัดพลังงาน และมีอายุการใช้งานยาวนานกว่าให้แก่ผู้เช่า รวม 3,711 ชุด (ปี 2564 - 2567 เปลี่ยนรวม 15,306 ชุด) รวมจำนวนที่ได้ทำการเปลี่ยนตั้งแต่เริ่มโครงการทั้งสิ้น 19,017 ชุดโดยประมาณ

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

กิจกรรม Making a Difference Together : Cleaner Waterways, Stronger Communities



ในเดือนสิงหาคม 2568 บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของ FTREIT นำทีมพนักงานร่วมกับลูกค้า จัดกิจกรรม Making a Difference Together : Cleaner Waterways, Stronger Communities เก็บผักตบชวาในบริเวณทำน้ำวัดโพธิ์แดงใต้ อ.บางไทร จ.พระนครศรีอยุธยา ซึ่งเป็นพื้นที่ชุมชนใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย) เพื่อลดปัญหาน้ำเน่าเสีย และฟื้นฟูระบบนิเวศให้กลับมาสมดุล

ผักตบชวาที่เก็บได้ครั้งนี้มีมากกว่า 500 กิโลกรัม จะถูกส่งต่อให้มูลนิธิสิ่งแวดล้อมศึกษาเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน (ประเทศไทย) เพื่อส่งมอบให้กับชุมชนนำไปแปรรูปเป็นงานจักสาน และวัสดุกันกระแทก สร้างรายได้เสริมและโอกาสทางอาชีพให้กับชุมชนโดยรอบ

ความภูมิใจ และความสำเร็จจากการดำเนินงานในปี 2568



• ESG100

FTREIT ได้รับคัดเลือกเป็น 1 ใน 100 ของหลักทรัพย์จดทะเบียนที่มีการดำเนินงานโดดเด่นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance หรือ ESG) หรือกลุ่มหลักทรัพย์ ESG 100 ประจำปี 2568 จากสถาบันไทยพัฒน์ ต่อเนื่องเป็นปีที่ 7



• GRESB

FTREIT ได้รับการจัดอันดับมาตรฐานการเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนตามมาตรฐานของ GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ในระดับ A (ค่าเฉลี่ยทั่วโลกอยู่ที่ระดับ B) โดยในปีนี้ได้คะแนนรวมที่ 91 คะแนน อยู่ในลำดับที่ 4 จาก 6 ของผู้ที่เข้ารับการประเมินทั้งหมดในกลุ่ม “อุตสาหกรรม” ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (Southeast Asia - Industrial) โดย FTREIT เข้าร่วมการประเมินนี้ ต่อเนื่องมาเป็นปีที่ 5 และเป็นกองทรัสต์กองเดียวจากประเทศไทยที่อยู่ในกลุ่มนี้



• EDGE

ในรอบปีบัญชี 2568 (1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568) คลังสินค้าของ FTREIT จำนวน 6 ยูนิต์ พื้นที่เช่ารวม 30,700 ตร.ม. ได้รับการรับรองมาตรฐาน EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลที่พัฒนาโดย Green Business Certification Inc. (GBCI) องค์กรชั้นนำที่ประเมินและขับเคลื่อนการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของอาคารเขียว ทั่วโลก และเป็นบรรทัดฐานใหม่ที่บรรษัทการเงินระหว่างประเทศ (International Finance Corporation หรือ IFC) ภายใต้อนาคตโลกให้การยอมรับ

10.2 การจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และมุ่งไปสู่การเป็นกองทรัสต์ปลอดก๊าซคาร์บอน

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

สำหรับกองทรัสต์ยังต้องเผชิญกับข้อเท็จจริงที่ไม่อาจปฏิเสธได้ว่าการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่เพิ่มขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจของการดำเนินงานของกองทรัสต์ กัยพิบัติทางธรรมชาติมากมายที่เกิดขึ้นและความแปรปรวนด้านสิ่งแวดล้อม เช่น น้ำท่วม คลื่นความร้อน หรือแม้แต่ต้นทุนด้านทรัพยากรและต้นทุนพลังงานที่ไม่สามารถควบคุมได้ เป็นความเสี่ยงประการหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศอันเป็นผลมาจากภาวะโลกร้อน ดังนั้นตั้งแต่ปี 2565 กองทรัสต์มีความมุ่งมั่นและได้ทำงานร่วมกับ Frasers Property Limited (“FPL”) เพื่อกำหนดและพัฒนาเป้าหมายของแผนงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Carbon Roadmap) และตกลงกำหนดเป้าหมายที่สอดคล้องกับ Science Based Target (SBTi) เพื่อการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนในการดำเนินงานภายใต้การดูแลและการครอบครองของกองทรัสต์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้ทบทวนและกำหนดแนวทางการลดคาร์บอนในอุตสาหกรรมของกองทรัสต์และกำหนดแนวปฏิบัติที่ดีที่สุดที่เป็นไปตามแนวทางของ SBTi 1.5 °C โดยมีความมุ่งมั่นในการกำหนดแผนการดังกล่าวให้สอดคล้องกับแนวทางการลดอุณหภูมิลง 1.5°C ซึ่งจะเป็เป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและส่งผลให้เป็นกองทรัสต์ที่ปลอดก๊าซคาร์บอนภายในปี 2593 นอกจากนี้ เรายังประเมินความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศที่มีเหตุมาจากภาวะโลกร้อน และได้พัฒนากรอบการทำงานของเราให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของ Taskforce on Climate-related Financial Disclosure (TCFD) การประเมินความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศ รวมถึงสถานการณ์ที่อุณหภูมิโลกสูงขึ้น 1.5 °C (RCP 2.6) ซึ่งเป็นไปตามข้อตกลงปารีส (Paris Agreement) ซึ่งเป็นสถานการณ์สภาพอากาศที่รุนแรงน้อยแต่จำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเพื่อลดการปล่อยก๊าซคาร์บอน และสถานการณ์ที่อุณหภูมิโลกสูงขึ้น 4 °C (RCP 8.5) ซึ่งถือว่าเป็นสถานการณ์ที่เลวร้ายที่สุดที่ตั้งสมมติฐานไว้ ซึ่งจะกระทบต่อ “ธุรกิจตามปกติ” (กรณีไม่มีการดำเนินการใด ๆ) ซึ่งจะนำมาสู่การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยยะสำคัญในกรณีเหตุการณ์สภาพอากาศสุดขั้ว

การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทางสภาพภูมิอากาศ หรือ TCFD

การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทางสภาพภูมิอากาศ (TCFD) ถูกก่อตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาการเปิดเผยข้อมูลความเสี่ยงและโอกาสทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศโดยสมัครใจ ซึ่งองค์กรหรือบริษัทต่าง ๆ สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลต่อนักลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักเกี่ยวกับความเสี่ยงและโอกาสขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ 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 ด้านดังกล่าวเพื่อช่วยให้นักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียรับทราบและเข้าใจวิธีการรายงานการประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวกับสภาพภูมิอากาศ

องค์ประกอบหลักของกรอบคำแนะนำด้านการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ



ภาพประกอบที่ 1 : องค์ประกอบหลัก (แก่นสำคัญ) ของกรอบคำแนะนำของ TCFD

ด้านธรรมาภิบาล	ด้านกลยุทธ์	ด้านการบริหารความเสี่ยง	ตัวชี้วัดและเป้าหมาย
หลักธรรมาภิบาลขององค์กรที่มีต่อความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ	ผลกระทบของความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศที่เกิดขึ้นจริงหรือมีโอกาที่จะเกิดขึ้นต่อธุรกิจ กลยุทธ์ และแผนด้านการเงินขององค์กร	กระบวนการที่องค์กรใช้ในการระบุ ประเมิน และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ	ตัวชี้วัดและเป้าหมายที่ใช้ในการประเมิน และบริหารจัดการความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ

ความสำคัญต่อกองทรัสต์

จากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่ยังคงดำเนินต่อไป ธุรกิจและสภาพแวดล้อมในการดำเนินงานของเรายังคงต้องเผชิญกับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนี้ กองทรัสต์ในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กำลังดำเนินการอย่างแข็งขันเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นและการเสริมความแข็งแกร่งให้กับทรัพย์สินของเราเพื่อให้สามารถรับมือต่อผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงด้านสิ่งแวดล้อมนี้ เนื่องจากความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศถือเป็นอีกหนึ่งความเสี่ยงทางการเงิน จึงมีความสำคัญที่องค์กรจะต้องกำหนดข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศลงในกระบวนการบริหารความเสี่ยงทางการเงินขององค์กรซึ่งในการทำเช่นนั้นจะทำให้เราสามารถประเมินค่าบริหารจัดการ และบรรเทาความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศได้อย่างชัดเจน

การสร้างความพร้อมและความยั่งยืนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

FTREIT ในฐานะกองทรัสต์ภายใต้การบริหารของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ FIRM ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของกลุ่ม Frasers Property ได้รับหลักการและแบ่งปันเป้าหมายเดียวกันของกลุ่ม โดยเป้าหมายนี้เป็นแรงบันดาลใจให้มีความมุ่งมั่นในการรับมือต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ ซึ่งรวมถึงการดำเนินธุรกิจโดยปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ภายในปี 2593

อนึ่ง เพื่อส่งเสริมการตัดสินใจในการพิจารณาการเข้าลงทุน ความน่าเชื่อถือ และการรับประกันภัย รวมถึงการตอบสนองความต้องการของนักลงทุนและลูกค้า ในปีนี้กองทรัสต์จึงเริ่มดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้สอดคล้องกับกรอบคำแนะนำของ TCFD มากขึ้นเป็นต้นไป

วิธีที่เราสร้างคุณค่าในการจัดการความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ

ด้านธรรมาภิบาล

คณะกรรมการของ FIRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ FTREIT มีหน้าที่รับผิดชอบโดยรวมต่อความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ

แนวทางของ FTREIT : ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศจะได้รับการดูแลติดตามไปพร้อมกับความเสี่ยงทางธุรกิจอื่น ๆ ขององค์กร ซึ่งจะดำเนินการโดยฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยง และจะมีการรายงานความเสี่ยงต่อคณะกรรมการของบริษัทในทุกไตรมาส พร้อมแผนการรับมือต่อความเสี่ยงโดยได้พิจารณาถึงความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการตลาดของธุรกิจร่วมด้วย คณะกรรมการของบริษัทจะกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงและโอกาส รวมถึงกำหนดทิศทางของแผนการรับมือโดยยังคงเชื่อมโยงความยั่งยืนกับวัตถุประสงค์ของธุรกิจ

สำหรับระดับบริหาร หน่วยงานกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่รวบรวมและระบุความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังมีความรับผิดชอบและประสานงานกับผู้รับผิดชอบหลักจากแต่ละฝ่ายงานในหน้าที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยงซึ่งจะประกอบด้วยการกำหนดนโยบาย การกำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยง และกระบวนการบริหารความเสี่ยง ในการดำเนินงานนี้จะเกี่ยวข้องกับการระบุการวิเคราะห์ และการประเมินระดับความเสี่ยงใหม่ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงาน รวมถึงการทบทวนและประเมินระดับความเสี่ยงของปัจจัยเสี่ยงที่มีอยู่ กำหนดมาตรการการบริหารความเสี่ยง ติดตามและรายงานผลการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางที่กำหนด และจัดทำรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

ด้านกลยุทธ์

ในการพัฒนาแผนปฏิบัติการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ จะมีการบูรณาการในการดำเนินการทั้ง 2 แนวทาง คือ การพัฒนาแผนงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ควบคู่ไปกับการดำเนินการประเมินความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศ

กองทรัสต์เริ่มดำเนินการประเมินความเสี่ยงซึ่งทุกระดับมีส่วนร่วมในการทบทวนข้อมูลเชิงลึก และระบุความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ โดยเฉพาะเพื่อระบุความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศได้อย่างชัดเจน ในการที่จะเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ได้นั้น กองทรัสต์ตระหนักดีว่าประเด็นด้านความยั่งยืนที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมดในกระบวนการของธุรกิจ (Value Chain) นั้นมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง กองทรัสต์จึงให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคมมากขึ้น โดยได้กำหนดและนำนโยบายที่เกี่ยวข้องกับ ESG มาใช้กับกองทรัสต์ FTREIT ตัวอย่างเช่น จรรยาบรรณทางธุรกิจ ข้อกำหนดด้านธรรมาภิบาลขององค์กร นโยบายด้านการต่อต้านการทุจริต สิทธิมนุษยชน การจัดการห่วงโซ่อุปทาน การจัดการด้านพลังงานสิ่งแวดล้อม สังคมและความหลากหลายทางชีวภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน เป็นต้น นโยบายเหล่านี้และองค์ประกอบและกิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ โดยสามารถดูข้อมูลบนเว็บไซต์ของ FTREIT

โครงการปลดปล่อยก๊าซเรือนกระจก และความพร้อมในการรับมือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศของกองทรัสต์

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

การบริหารความเสี่ยง

พิจารณาการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศเป็นความเสี่ยงหลักที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจของกองทรัสต์ และได้รวบรวมความเสี่ยงนี้ไว้ในกรอบการบริหารความเสี่ยง โดยปัจจุบันได้รวมความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศนี้ไว้ในทะเบียนความเสี่ยงของกองทรัสต์แล้ว ซึ่งจะได้รับการตรวจสอบอย่างเหมาะสมเพื่อให้แน่ใจได้ว่าความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องและการเปลี่ยนแปลงเป็นข้อมูลที่เป็นปัจจุบันและมีแผนบรรเทาผลกระทบที่จำเป็นอย่างเหมาะสม

นอกจากนี้มีการระบุและประเมินสภาพภูมิอากาศและความเสี่ยงอื่น ๆ โดยใช้กรอบความเสี่ยงของกองทรัสต์ ระดับความเสี่ยงจะถูกแบ่งออกเป็นระดับต่ำ ปานกลาง หรือสูง โดยพิจารณาจากความสามารถของระบบการควบคุมความเสี่ยง (โอกาสที่จะเกิดขึ้น) และความรุนแรงของผลกระทบ สำหรับความเสี่ยงที่ไม่สามารถยอมรับได้ทั้งหมดจะถูกจัดการโดยมาตรการรับมือต่อความเสี่ยงเพื่อบรรเทาภัย โยน ยอมรับ หรือควบคุมตามความเหมาะสมของแต่ละกรณี และจะต้องมีการจัดทำแผนปฏิบัติการทันที สำหรับความเสี่ยงใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบที่สำคัญจะต้องมีการตรวจสอบความเสี่ยงนั้นโดยละเอียด

เพื่อความตระหนักและเข้าใจยิ่งขึ้นถึงความเสี่ยงทางกายภาพและความเสี่ยงช่วงเปลี่ยนผ่านที่อาจเกิดขึ้นจากภาวะโลกร้อน การประชุมเชิงปฏิบัติการและการประชุมเพื่อแลกเปลี่ยนความเห็นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมได้ถูกจัดขึ้นในช่วงระยะเวลาการศึกษาผลกระทบที่ผ่านมา

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุนยังมีหน้าที่รับผิดชอบในการตรวจสอบความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศที่อาจเกิดขึ้นในระดับสินทรัพย์อย่างเหมาะสม และนอกเหนือจากการดำเนินการด้านการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศแล้ว เรายังพัฒนานโยบายที่เกี่ยวข้องกับ ESG ซึ่งนำมาใช้เป็นแนวทางในการกำหนดแผนธุรกิจ การได้มาซึ่งทรัพย์สิน การตัดสินใจลงทุน และการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตลอดจนการตัดสินใจจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ด้วย

นอกเหนือจากการเป็นความเสี่ยงหลักสำหรับกองทรัสต์แล้ว การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศยังนำเสนอโอกาสและแผนธุรกิจจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศนี้ด้วยเช่นกัน

การบริหารความเสี่ยงโดยรวม

การประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศถูกบูรณาการเข้ากับธุรกิจหลักของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการดูแลป้องกันความเสียหายต่อทรัพย์สิน การจัดการระบบการทำงานที่เพียงพอและมีประสิทธิภาพ กระบวนการควบคุมภายในและการเงิน การจัดทำข้อมูลและรายงานทางการเงินที่ถูกต้องตามข้อกำหนดทางกฎหมายและข้อบังคับ รวมถึงมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง และการกำกับดูแลโดยการตรวจสอบภายนอกและการตรวจสอบภายในด้วย

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 เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสินทรัพย์คุณภาพสูงจากสโตนเฮอร์ โดยอ้างอิงมูลค่าจากความสามารถในการจัดหาประโยชน์ของสินทรัพย์นั้น ๆ นอกจากนี้ ขณะนี้เราวางแผนที่จะเริ่มแผนการปรับปรุงสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนการดำเนินงานและค่าสาธารณูปโภคในระยะยาวจากการประสิทธิภาพของสินทรัพย์ที่สูงขึ้น

ประเภท	ผลกระทบ	แผนบริหารความเสี่ยง
ชื่อเสียง <p>ประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมเริ่มได้รับความสนใจและให้ความสำคัญมากขึ้นโดยผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เช่น นักลงทุน ผู้เช่าทรัพย์สิน รวมถึงชุมชนโดยรอบบริเวณทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ อาจต้องการให้ FTREIT ดำเนินการเพิ่มเติมในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และเปิดเผยนโยบายหรือข้อมูลทางด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อสาธารณะ นอกจากนี้ เกณฑ์มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมอาจวัดเปรียบเทียบกับธุรกิจที่ใกล้เคียงกันได้</p>	<p>หาก FTREIT ไม่สามารถตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและการตระหนักถึงความเสี่ยงทางด้านสภาพภูมิอากาศ หรือมีการตอบสนองต่ำกว่ามาตรฐานของเกณฑ์อ้างอิง อาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียง และนำไปสู่ผลกระทบทางการเงินในระยะยาว</p>	<p>กองทรัสต์ติดตามและริเริ่มแผนการปรับปรุงทรัพย์สินภายใต้การบริหารให้เป็นไปตามมาตรฐานอาคารสีเขียว นอกจากนี้ การเข้าร่วมในมาตรฐานระดับโลก เช่น GRESB จะเน้นย้ำการให้ความสำคัญทางด้าน ESG ของกองทรัสต์ต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้เป็นอย่างดี</p>

ความเสี่ยงทางกายภาพ (Physical Risks)

ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติทั้งแบบเฉียบพลัน

ความรุนแรงและความถี่ของเหตุการณ์สภาพอากาศที่เพิ่มขึ้น เกี่ยวข้องกับน้ำท่วมรุนแรง พายุ ภัยแล้ง

น้ำท่วมและลมพายุ : น้ำท่วมและลมพายุอาจขัดขวางการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความไว้วางใจของผู้เช่าในการบริหารจัดการกองทรัสต์ FTREIT และอาจส่งผลกระทบต่อสิบล้างให้เกิดผลกระทบทางการเงิน เช่น การสูญเสียรายได้เนื่องจากการหยุดชะงักและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการซ่อมแซมสินทรัพย์ภายหลังเหตุการณ์

ภัยแล้ง : น้ำประปาไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้เช่าในการผลิตหรือการบริโภคสุทธิแล้วต้นทุนอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นเนื่องจากการซ่อมแซมหรือดูแลรักษาทรัพย์สินจากภัยพิบัติและอาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินลดลง

ทรัพย์สินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีประวัติการเกิดเหตุการณ์สภาพอากาศเปลี่ยนแปลงแบบเฉียบพลันไม่บ่อยครั้งหรือมีสิ่งอำนวยความสะดวกในการป้องกันโดยเฉพาะการป้องกันน้ำท่วม

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอย่างใกล้ชิด และจะกำหนดให้เป็นหนึ่งในความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ ซึ่งจะรายงานรายไตรมาสในแผนภูมิความเสี่ยงของ FTREIT

การเปลี่ยนสภาพอากาศที่เกิดขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป

ความผันผวนและการเปลี่ยนแปลงของปริมาณน้ำฝนและความแปรปรวนที่รุนแรงของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบสภาพอากาศ เช่น อุณหภูมิเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น

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

สำหรับมาตรฐานอาคารของกองทรัสต์ มีการติดตั้งฉนวนคุณภาพดีเพื่อลดความร้อนภายในอาคาร นอกจากนี้ยังได้ริเริ่มการปรับปรุงสินทรัพย์เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสีเขียว ซึ่งจะช่วยลดการใช้พลังงานและน้ำในระยะยาว

โอกาส

ประเภท	โอกาส	ประโยชน์
โอกาสทางการตลาด (Market) การเป็นกองทรัสต์ที่มีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นศูนย์สร้างโอกาสการเข้าถึงแหล่งเงินทุนสีเขียว (green finance) และเงื่อนไขการกู้ยืมที่มีสิทธิพิเศษเพิ่มเติม	ขยายการเข้าถึงโอกาสทางการเงินที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยกองทรัสต์อาจได้รับเงื่อนไขการกู้ยืมพิเศษที่เชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน เช่น อัตราดอกเบี้ย พันธบัตรที่เชื่อมโยงกับความยั่งยืน หรือสินเชื่อที่มีตราสัญลักษณ์สีเขียว	การเข้าถึงแหล่งการจัดหาเงินทุนที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม กองทรัสต์จะได้รับเงื่อนไขที่ดี เช่น อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า หรือ ค่าธรรมเนียมที่ถูกกว่า ช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันให้แก่กองทรัสต์ และยังช่วยดึงดูดนักลงทุนสถาบันที่มีนโยบายการลงทุนที่เน้นเกณฑ์ ESG อีกด้วย ทั้งนี้กองทรัสต์ได้จัดทำแผนการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ภายในปี 2593 โดย PwC ปัจจุบันมีการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินให้ได้มาตรฐานอาคารสีเขียวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องทุกปี
ความต้องการพลังงานหมุนเวียนและอาคารสีเขียวของลูกค้าที่เพิ่มขึ้น รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีคุณสมบัติการประหยัดพลังงาน สามารถมอบโอกาสให้กองทรัสต์ เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาวจากมาตรฐานธุรกิจใหม่ที่ให้ความสำคัญทางด้านสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ	ผู้จัดการกองทรัสต์มองเห็นโอกาสทางธุรกิจและการเงินโดยการนำนวัตกรรมที่มากขึ้นในด้านพลังงานหมุนเวียนและคุณสมบัติอาคารสีเขียวมาสู่ทรัพย์สินและบริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถพัฒนามาตรฐานทรัพย์สินและเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน ในขณะเดียวกันก็สร้างความพึงพอใจให้กับผู้เช่าของกองทรัสต์ที่ให้ความสำคัญกับพลังงานหมุนเวียนและคุณสมบัติที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม สนับสนุนการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า	เพิ่มโอกาสในการรักษาอัตราการเช่า (Occupancy Rate) และเพิ่มโอกาสในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืนในระยะยาว

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศเป็นประเด็นสำคัญที่ได้รับความสนใจเพิ่มมากขึ้นทั่วโลก โดยกองทรัสต์ตระหนักถึงทุกฝ่ายมีหน้าที่รับผิดชอบในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เพื่อป้องกันผลกระทบที่เกี่ยวข้องกับความเสียหายจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เช่น น้ำท่วมและภัยแล้ง ซึ่งอาจนำไปสู่ความเสียหายต่อทรัพย์สิน ผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินและอาจเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจผู้เช่า นอกจากนี้ ความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอาจทำให้ต้นทุนการดำเนินงานของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์จึงมุ่งมั่นให้ความสำคัญที่จะสร้างความยั่งยืนทางธุรกิจผ่านการจัดการการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่มีประสิทธิภาพ

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

ตัวชี้วัดและเป้าหมาย

กองทรัสต์ FTREIT มุ่งมั่นและวัดผลสำเร็จด้วยวิธีต่าง ๆ 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 2568 กองทรัสต์มีการปล่อยก๊าซคาร์บอนจำนวน 20,135.89 ตันคาร์บอน¹ ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีฐาน (ปีบัญชี 2562) คิดเป็น 21.0% โดยส่วนใหญ่ของการปล่อยคาร์บอนเกิดจากขอบเขต 3 (Scope 3) ซึ่งเป็นการบริโภคที่เกิดขึ้นในกระบวนการบริหารทรัพย์สินทั้งทางต้นน้ำและปลายน้ำที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมถึงการใช้พลังงานไฟฟ้าและน้ำของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

หมายเหตุ : ¹ ปริมาณการปล่อยก๊าซคาร์บอนคำนวณด้วยวิธี Spend-based method (วิธีการคำนวณที่ยึดตามมูลค่าของสินค้าและบริการที่ซื้อเป็นหลัก) โดยอ้างอิงจากข้อมูลการบริโภคสินค้าและบริการและการใช้พลังงานที่เกิดขึ้นจริงภายในปีบัญชี 2568 ประกอบด้วยประมาณการข้อมูลการใช้พลังงานของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์บางส่วน

10.3 แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน (ถ้ามี)

- ไม่มี -

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ระบบการกำกับและการปฏิบัติงานของกองทรัสต์มีความเหมาะสม มีบุคคลากรที่เพียงพอต่อการดำเนินการตามระบบอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่ผู้มีอำนาจไปใช้ประโยชน์โดยมิชอบ อีกทั้งผลการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ไม่มีประเด็นปัญหาและข้อกังวลจากผู้ตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังจัดให้มีการจัดทำและทบทวนความเสี่ยงของกองทรัสต์รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

12. รายการระหว่างกัน และการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการบริหารการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่กองทรัสต์อาจยังมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

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

12.1 รายการระหว่างกองทรัสต์ (FTREIT) กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

12.1.1 รายชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะความสัมพันธ์
1. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ FIRM	<ul style="list-style-type: none"> FIRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ FTREIT
2. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หรือ FPT	<ul style="list-style-type: none"> FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FIRM โดยถือหุ้นประมาณ 100% ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ FIRM FPT และบริษัทในกลุ่มของ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายทรัสต์รายใหญ่ของ FTREIT โดยถือหุ้นรายทรัสต์ประมาณ 28.31% ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 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 สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ FTREIT
7. บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการร่วมกันกับ FPT (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)
8. บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการร่วมกันกับ FPT (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)
9. บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด หรือ เกษมทรัพย์ภักดี	<ul style="list-style-type: none"> เกษมทรัพย์ภักดี และ FIRM มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันคือ FPT ซึ่ง FPT ถือหุ้น 48.8% (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568) ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของเกษมทรัพย์ภักดี
10. บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการร่วมกันกับ FPT (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)
11. บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการร่วมกันกับ FPT (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)
12. บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ ฟู้ดส์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ ฟู้ดส์ จำกัด เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการร่วมกันกับ FPT (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)
13. 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) กับผู้จัดการกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ก. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน		ความจำเป็นและความเหมาะสม ของรายการ		ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าราคา และเงื่อนไข	
	ทรัสต์แต่งตั้ง FIRM เป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ของ FTREIT ตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์	ทรัสต์แต่งตั้ง FIRM เป็น อสังหาริมทรัพย์และให้เข้าโครงการประเภทโรงงานและ อาคารคลังสินค้าที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญใน ธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจ ของ FIRM ได้	FIRM เป็นบริษัทย่อยของ FPT ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และให้เข้าโครงการประเภทโรงงานและ อาคารคลังสินค้าที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญใน ธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจ ของ FIRM ได้	FIRM เป็นบริษัทย่อยของ FPT ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และให้เข้าโครงการประเภทโรงงานและ อาคารคลังสินค้าที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญใน ธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจ ของ FIRM ได้	FIRM เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ซึ่ง ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามรายละเอียดที่ปรากฏ ในหัวข้อ 9.12	FIRM เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ และ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติ เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ของทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ
1. FIRM						
2. FPT และ FPIT	(1) กองทรัสต์อาจเข้าลงทุน ทรัสต์เพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT	เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะสรรหาทรัสต์ที่มีศักยภาพเพื่อเข้า ลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วย ทรัสต์ ทั้งนี้ ทรัสต์สินของ FPT และ FPIT ตั้งอยู่ในทำเล ที่มีศักยภาพสูง และมีผู้เข้าที่เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียง ดังนั้น จึงคาดว่าทรัสต์สินดังกล่าวจะสามารถสร้างผลตอบแทน ให้กับกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์				มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินจาก FPT และ FPIT จะมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมิน อิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการเข้าลงทุนจะเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึง กฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งต่าง ๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
3. บจก. เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6	กองทรัสต์ให้เข้าพื้นที่หลังคา ของอาคารคลังสินค้า	เพื่อการบริหารพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เกิด ประโยชน์สูงสุด				FIRM เป็นผู้ว่าจ้างและชำระค่าธรรมเนียมในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ให้กับ FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนในอัตราซึ่งเป็นไปตามอัตราตลาด และมีความเหมาะสม
4. บจก. เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11						

ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ด้านราคา และเงื่อนไข
5. บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด หรือ สหไทย	ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้าง สหไทย เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> สหไทย เป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเดิม และได้รับการว่าจ้าง เป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วน ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) เพื่อการดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตเขตปลอดอากร 	<ul style="list-style-type: none"> FIRM เป็นผู้ว่าจ้างและชำระค่าธรรมเนียมในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ให้กับ สหไทย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราซึ่งเป็นไปตามอัตราตลาดและมีความเหมาะสม
6. บริษัท สานอุตสาหกรรม โรจนะ จำกัด (มหาชน) หรือ โรจนะ	กองทรัสต์ชำระค่าบริการด้าน สาธารณูปโภค ค่าส่วนกลาง ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา สำหรับทรัพย์สินที่อยู่ใน โครงการของกลุ่มบริษัทโรจนะ	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน 	<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าบริการหรือค่าใช้จ่ายเป็นไปตามที่โรจนะกำหนด
7. บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	กองทรัสต์ใช้บริการที่เกี่ยวข้อง กับเทคโนโลยีสารสนเทศ ด้านต่าง ๆ	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อสนับสนุนการบริหารจัดการกองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าบริการเป็นไปตามอัตราตลาด และมีความสมเหตุสมผล
8. บริษัท เกษมทรัพย์จำกัด จำกัด	กองทรัสต์ใช้บริการเช่า สถานที่สำหรับการจัดประชุม ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	<ul style="list-style-type: none"> การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าบริการเป็นไปตามอัตราตลาด และมีความสมเหตุสมผล
9. บริษัท อินทราประกันภัย จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์ใช้บริการสำหรับ การประกันภัยทรัพย์สินของ กองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน 	<ul style="list-style-type: none"> อัตราเบี้ยประกันภัยเป็นไปตามอัตราตลาด และมีความสมเหตุสมผล
10. บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	กองทรัสต์ให้เขตพื้นที่อาคาร คลังสินค้า	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากการให้เช่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ให้เช่า เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด และมีความสมเหตุสมผล
11. บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ ฟู้ดส์ จำกัด	กองทรัสต์ให้เขตพื้นที่อาคาร คลังสินค้า	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากการให้เช่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ให้เช่า เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด และมีความสมเหตุสมผล
12. Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.	กองทรัสต์ใช้บริการเพื่อ การประเมินความยั่งยืน สำหรับการลงทุนด้าน อสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> เพื่อการปฏิบัติตามนโยบายการพัฒนาความยั่งยืน 	<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าบริการเป็นไปตามอัตราตลาด และมีความสมเหตุสมผล

ข. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในปีบัญชี 2567 และ 2568 (รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน) กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติและเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และกิจการที่เกี่ยวข้องเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติ โดยสามารถสรุปดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2568
FIRM		
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	465.09	507.40
ค่านายหน้าจ่ายจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	3.26	1.20
FPT		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	0.22
ค่าบริการอื่น ๆ	0.32	0.18
ค่าสาธารณูปโภค	-	0.01
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	757.00	731.30
FPIT		
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	16.30	0.19
รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.07	0.17
รายได้อื่น	0.02	0.92
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	25.10	23.96
ค่าบริการส่วนกลาง	36.70	30.64
ค่าสาธารณูปโภค	0.06	0.10
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า)	5.51	5.36
ค่าบริการอื่น ๆ	1.16	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	117.00	735.60
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.16	0.16
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.08	0.08
บริษัท สวอนูตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)		
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	0.02	0.05
ค่าบริการส่วนกลาง	1.07	0.50
ค่าสาธารณูปโภค	0.02	0.02
บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด		
ค่าบริการอื่น ๆ	-	0.01
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด		
ค่าบริการอื่น ๆ	0.07	0.07

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2568
บริษัท อินทระประกันภัย จำกัด (มหาชน)		
รายได้ชดเชยค่าสินไหมทดแทน	0.84	4.88
รายได้ชดเชยค่าสินไหมทดแทนจากเหตุการณ์อัคคีภัย	6.45	-
ค่าบริการอื่น ๆ	35.00	34.00
บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	61.39	63.73
บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ ฟู้ดส์ จำกัด		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	10.20	10.46
Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.		
ค่าบริการอื่น ๆ	0.35	0.13

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2568
FIRM		
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.08	0.08
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	80.23	81.65
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	4.23
FPT		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3.07	-
FPIT		
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	0.09	0.21
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	22.49	11.74
หนี้สินตามสัญญาเช่า	172.08	167.22
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด		
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	0.05	0.05
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	-	0.01
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด		
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	0.03	0.03
บริษัท สวอนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	0.09	0.04

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2568
บริษัท อินทรี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)		
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	22.56	21.73
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	0.21	-
หุ้นกู้	-	20.00
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด		
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	1.07	1.02
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	11.77	11.77
รายได้รับล่วงหน้าอื่น	-	0.30
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ ฟู้ดส์ จำกัด		
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	0.15	0.15
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	4.38	4.38
รายได้รับล่วงหน้าอื่น	0.05	0.04
Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	0.60	0.73

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) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ 0.03% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ค) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกิน 3% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

- (3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก มูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- (4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ (1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - (ข) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
- (5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ (2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ (4)

12.1.4 แนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือผู้บริหารของฝ่ายงานที่รับผิดชอบการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

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

12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

12.2.1 รายชื่อทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะความสัมพันธ์
1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด หรือ ทรัสต์	• ทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT
2. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกรุงเทพ”)	<ul style="list-style-type: none"> • ธนาคารกรุงเทพเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ โดยถือหุ้นประมาณ 75% ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทรัสต์ • ธนาคารกรุงเทพเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่สำคัญรายหนึ่งของกองทรัสต์ FTREIT โดยถือหุ้นทรัสต์ประมาณ 3.76% ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

12.2.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ก. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน

ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์		ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ด้านราคา และเงื่อนไข
1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	ทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์		<ul style="list-style-type: none">กองทรัสต์ได้จ้างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์ เพื่อดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	<ul style="list-style-type: none">อัตราค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นค่าธรรมเนียมรายเดือน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนทรัสต์เป็นไปตามธุรกิจปกติที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ
	2. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ธนาคาร)	(1) ธนาคารอาจให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นแก่กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไขการให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินของธนาคารเปรียบเทียบสถาบันการเงินอื่น	<ul style="list-style-type: none">กองทรัสต์มีบัญชีเงินฝากที่ใช้สำหรับการดำเนินงานกับธนาคาร และได้รับดอกเบี้ยในอัตราเดียวกันกับลูกค้ารายอื่นของธนาคาร โดยเป็นอัตราดอกเบี้ยตามปกติของธนาคารหรือ สถาบันการเงินอื่น	<ul style="list-style-type: none">เงื่อนไขของการให้บริการผลิตภัณฑ์ที่กองทรัสต์ได้รับเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ และเป็นเงื่อนไขที่เทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติของผู้ให้บริการรายอื่น ๆ
		(2) ธนาคารอาจได้รับการพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ ผู้จัดจำหน่ายและผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none">ธนาคารมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ มีความเข้าใจเกี่ยวกับตลาดทุน รวมถึงกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดีและมีความเชี่ยวชาญในการให้บริการทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย เพื่อการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการลงทุน และเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้	<ul style="list-style-type: none">อัตราค่าธรรมเนียมการให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงินผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ ผู้จัดจำหน่ายเพื่อการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการลงทุนและเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่คาดว่าจะจ่ายให้กับธนาคารเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ และเป็นเงื่อนไขที่เทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติของผู้ให้บริการรายอื่น ๆ

ข. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในปีบัญชี 2567 และ 2568 (รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน ของทุกปี) กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ โดยรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติและเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และกิจการที่เกี่ยวข้องเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติ โดยสามารถสรุปดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2568
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	22.76	23.14
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	0.40	0.13
ต้นทุนทางการเงิน	7.06	0.32

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2568
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	3.92	4.05
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	12.72	61.69
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.09	0.03
ลูกหนี้อื่น	0.01	0.01

12.2.3 นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคตจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผลเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 14 วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ข้างต้น ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

ส่วนที่

04

ฐานะทางการเงินและ
ผลการดำเนินงาน



13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

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

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงิน ของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2568 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568)	นางสาวยุวณู เทพทรงวังจ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5371 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
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

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2568 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2567 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 – 30 กันยายน 2567)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 – 30 กันยายน 2566)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 งบฐานะการเงิน

(หน่วย : พันบาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2566 ตรวจสอบ	2567 ตรวจสอบ	2568 ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	49,824,979	50,573,551	52,686,384
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	279,665	351,334	562,112
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	149,605	146,428	182,163
ดอกเบี้ยค้างรับ	993	1,030	823
ลูกหนี้บริษัทประกันภัย	29,433	-	-
ลูกหนี้อื่น	1,913	8	193
สินทรัพย์อื่น	113,724	125,377	157,824
รวมสินทรัพย์	50,400,312	51,197,728	53,589,499
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,549,700	2,078,000	200,000
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	146,236	168,038	157,435
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	109,272	102,158	98,962
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	638	33,086	34,544
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,282,488	1,356,630	1,525,023
หนี้สินตามสัญญาเช่า	176,365	172,083	167,221
หุ้นกู้	11,332,132	11,407,849	14,538,174
หนี้สินอื่น	35,374	46,535	52,685
รวมหนี้สิน	16,632,205	15,364,379	16,774,044
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	29,213,378	31,311,364	31,311,364
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	31,118,590	33,196,673	33,196,673
กำไรสะสม	2,649,517	2,636,676	3,618,782
สินทรัพย์สุทธิ	33,768,107	35,833,349	36,815,455
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.0231	10.9135	11.2126
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	3,063,387,048	3,283,387,048	3,283,387,048

13.3 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2566 ตรวจสอบ	2567 ตรวจสอบ	2568 ตรวจสอบ
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,725,205	3,908,370	4,199,439
รายได้ดอกเบี้ยว	2,795	3,703	3,647
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	12,620	16,297	191
รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	9,990	29,942	18,737
รายได้อื่น	28,524	10,356	19,969
รวมรายได้	3,779,134	3,968,668	4,241,983
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	409,621	453,583	445,924
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	435,302	468,350	507,463
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	21,840	22,758	23,140
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,123	5,393	5,205
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,863	1,951	2,025
ค่าใช้จ่ายรอตตัดบัญชีตัดจ่าย	2,728	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9,146	19,004	14,020
ต้นทุนทางการเงิน	399,988	439,563	454,290
รวมค่าใช้จ่าย	1,285,611	1,410,602	1,452,067
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,493,523	2,558,066	2,789,916
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	3,661	10,049	796
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	354,853	(166,123)	673,634
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,852,037	2,401,992	3,464,346

13.4 งบกระแสเงินสด

(หน่วย : พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2566 ตรวจสอบ	2567 ตรวจสอบ	2568 ตรวจสอบ
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(168,776)	2,255,360	1,903,041
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	117,160	(2,183,692)	(1,692,263)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(51,616)	71,668	210,778
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	331,282	279,666	351,334
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	279,666	351,334	562,112

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566 (“งวดบัญชีปี 2566”) งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2567 (“งวดบัญชีปี 2567”) และงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 - 30 กันยายน 2568 (“งวดบัญชีปี 2568”)

14.1 สรุปผลการดำเนินงานในงวดบัญชีปี 2568

ในงวดบัญชีปี 2568 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนกันยายน ซึ่งเป็นทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) พื้นที่ให้เช่า 59,875 ตร.ม. ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีจำนวนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็น 739 ยูนิต (ระหว่างปีมีการขายอาคารโรงงาน 1 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 2,000 ตร.ม.) และมีพื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 2,351,486 ตร.ม. ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้น 2.5% โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงาน 975,950 ตร.ม. และคลังสินค้า 1,375,536 ตร.ม. หรือคิดเป็น 41.5% และ 58.5% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ และแบ่งเป็นการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์ 1,711,671 ตร.ม. และแบบสิทธิการเช่า 639,815 ตร.ม. หรือคิดเป็น 72.8% และ 27.2% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีอัตราเช่า 93.7% เพิ่มขึ้นจาก 85.8% ณ วันสิ้นงวดบัญชีปี 2567 และมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือ 2.0 ปี นอกจากนี้ ในงวดบัญชีปี 2568 กองทรัสต์มีอัตราเช่าต่ออายุสัญญาเช่าเฉลี่ย (Renewal Rate) อยู่ที่ 85.8%

ข้อมูลสำคัญเปรียบเทียบ ณ สิ้นงวดบัญชีปี 2567 และ 2568

	30 กันยายน 2567	30 กันยายน 2568	เปลี่ยนแปลง
จำนวนอสังหาริมทรัพย์ (ยูนิต)	710	739	+4.1%
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	50,574	52,686	+4.2%
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	2,293,611	2,351,486	+2.5%
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	1,968,272	2,204,252	+12.0%
อัตราเช่า (%)	85.8	93.7	+7.9pp

14.2 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

14.2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FTREIT มีมูลค่าทรัพย์สินรวม 53,589.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,391.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 4.7% เมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม 2,112.8 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม มูลค่า 1,466.9 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2568 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 673.6 ล้านบาท จากการสอบทานและประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี และมีการจำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน 1 ยูนิต มูลค่ายุติธรรม 36.2 ล้านบาท นอกจากนี้ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ และทรัพย์สินอื่นเพิ่มขึ้นรวม 279.0 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FTREIT มีมูลค่าทรัพย์สินรวมจำนวน 51,197.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 797.4 ล้านบาท หรือ 1.6% เมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 748.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม 878.0 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2567 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจากการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ทดแทนทรัพย์สินเดิมที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อัคคีภัย และการลงทุนพัฒนาอาคารโรงงาน ตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งมีมูลค่ารวม 91.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 166.1 ล้านบาท จากการสอบทานและประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี และการจำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 2 ไร่ มูลค่ายุติธรรมรวม 86.1 ล้านบาท นอกจากนี้ เงินลงทุนและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และทรัพย์สินอื่นเพิ่มขึ้น 83.3 ล้านบาท ในขณะที่ลูกหนี้บริษัทประกันภัยลดลง 29.4 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ได้รับการชำระค่าชดเชยจากบริษัทประกันภัยแล้วในงวดบัญชีปี 2567

14.2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FTREIT มีหนี้สินรวม 16,774.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,409.7 ล้านบาท หรือ 9.2% เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืม และหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) 1,252.3 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจากในระหว่างปีมีการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อการชำระหนี้ และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม นอกจากนี้ FTREIT มีเงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น 168.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการให้เช่าทรัพย์สินที่เพิ่มมากขึ้นและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในปีบัญชี 2568

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FTREIT มีหนี้สินรวม 15,364.4 ล้านบาท ลดลง 1,267.8 ล้านบาท หรือ 7.6% เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 1,396.0 ล้านบาท โดยการลดลงดังกล่าวเกิดจากในช่วงเดือนธันวาคม 2566 กองทรัสต์ได้รับเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม 2,090 ล้านบาท โดยจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไปที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม และนำเงินดังกล่าวชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้น อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย และเงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ รวมเพิ่มขึ้น 128.4 ล้านบาท

เงินกู้ยืมและหุ้นกู้

ในงวดบัญชีปี 2568 กองทรัสต์มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 5,670.0 ล้านบาท และมีการเบิกใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,110.0 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน และชำระคืนหนี้สินระยะสั้นก่อนกำหนด และ/หรือ ที่ครบกำหนด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้สุทธิรวมทั้งสิ้น 14,738.2 ล้านบาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้และส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง) โดยมีการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 1,252.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ทั้งนี้ อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 อยู่ที่ 26.5% และ 27.5% ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ 35% (สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน) และ 60% (สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน) อนึ่ง การดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้สำหรับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขของการกู้ยืมตามสัญญาหุ้นกู้ที่กองทรัสต์ได้ทำกับสถาบันการเงิน

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้สุทธิรวมทั้งสิ้น 13,485.8 ล้านบาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้และส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง) 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 การดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้สำหรับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขของการกู้ยืมตามสัญญาหุ้นกู้ที่กองทรัสต์ได้ทำกับสถาบันการเงิน

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 26 สิงหาคม 2568

อัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมที่สำคัญ

อัตราส่วน	ณ 30 กันยายน	
	2567	2568
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (เท่า)	0.46	0.51
อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (%) ^{(1) (2)}	26.50	27.50
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.50	4.54
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (%) ⁽³⁾	33.06	16.28
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า) ⁽⁴⁾	6.82	7.14

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

14.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิ 36,815.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 982.1 ล้านบาท หรือ 2.7% เมื่อเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการลงทุนสุทธิ และการเพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จากการสอบทานและประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิ 35,833.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,065.2 ล้านบาท หรือ 6.1% เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติม และการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

14.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

14.3.1 รายได้จากการลงทุน

รายได้รวมของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2568 มีจำนวน 4,242.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 273.3 ล้านบาท หรือ 6.9% จากปีก่อน โดยมีรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 4,199.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 291.1 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการที่กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินเดิม และจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2567 ซึ่งในงวดบัญชีปี 2568 มีอัตราการเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 90.6% จาก 85.8% ในงวดบัญชีปี 2567

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

14.3.2 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2568 มีจำนวน 1,452.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.5 ล้านบาท หรือ 2.9% จากปีก่อน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีต้นทุนการเช่าและบริการที่ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการควบคุมและบริหารที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะมีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อชำระหนี้และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และค่าบริหารจัดการที่เพิ่มขึ้นตามการเติบโตและผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2567 มีจำนวน 1,410.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 125.0 ล้านบาท หรือ 9.7% จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนการเช่าและบริการ อาทิ ค่าปรับปรุงทรัพย์สิน ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับทรัพย์สิน เป็นต้น รวมถึงค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มจำนวนทรัพย์สินจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตามสภาวะของตลาดเงิน

14.3.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กำไรจากการลงทุนสุทธิของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2568 มีจำนวน 2,789.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 231.9 ล้านบาท หรือ 9.1% จากปีก่อน ปัจจัยหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น ตามที่กล่าวข้างต้น นอกจากนี้ กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 674.4 ล้านบาท (ปัจจัยหลักมาจากการมีกำไรจากการสอบทานมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ประจำปี 673.6 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 0.8 ล้านบาท) ในขณะที่ในงวดบัญชีปี 2567 ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 156.1 ล้านบาท ส่งผลให้ในปีบัญชี 2568 FTREIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 3,464.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1,062.4 ล้านบาท หรือ 44.2%

กำไรจากการลงทุนสุทธิของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2567 มีจำนวน 2,558.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 64.5 ล้านบาท หรือ 2.6% จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น ตามที่กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ในงวดบัญชีปี 2567 กองทรัสต์มีขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 156.1 ล้านบาท (สาเหตุหลักจากการขาดทุนจากการสอบทานมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ประจำปี 166.1 ล้านบาท ตามที่ได้กล่าวข้างต้น แต่มีกำไรสุทธิจากการขายอสังหาริมทรัพย์ 10.0 ล้านบาท) ในขณะที่ในงวดบัญชีปี 2566 มีกำไรสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 358.5 ล้านบาท ส่งผลให้ในปีบัญชี 2567 FTREIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 2,402.0 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า 450.0 ล้านบาท หรือ 15.8%

14.4 แนวโน้มในอนาคต

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกเผชิญกับความท้าทายจากผลของนโยบายทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมของสหรัฐอเมริกา โดยเฉพาะมาตรการภาษีทางการค้าของสหรัฐอเมริกา (Reciprocal Tariff) ส่งผลให้ประเทศต่าง ๆ มีต้นทุนอัตราภาษีเพื่อส่งสินค้าไปยังสหรัฐอเมริกาในอัตราที่สูงขึ้น เพิ่มความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่อภาพรวมเศรษฐกิจของโลก โดยคาดว่า เศรษฐกิจโลกคาดว่าจะมีการเติบโตที่ชะลอตัวลงต่อเนื่องในปี 2569 จากภาษีนำเข้าที่สูงขึ้นและความไม่แน่นอนทางนโยบายยังคงถ่วงน้ำหนักต่อการลงทุนและการค้าทั่วโลก รวมถึงอัตราเงินเฟ้อที่ลดลง และปัญหาหนี้สาธารณะที่ยังคงสูง สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 คาดว่าจะมีทิศทางขยายตัวชะลอตัวลงจากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสำคัญจากการส่งออกที่หดตัวหลังสหรัฐอเมริกา เริ่มเก็บภาษีตอบโต้ (Reciprocal Tariff) และค่าเงินบาทที่แข็งค่า การท่องเที่ยวชะลอตัวลง และการลงทุนภาครัฐเบิกจ่ายช้ากว่าที่คาด ทั้งนี้ สหรัฐอเมริกาเก็บภาษีประเทศไทยที่อัตรา 19% ซึ่งใกล้เคียงกับประเทศอื่น ๆ ในภูมิภาค ช่วยบรรเทาความเสี่ยงในการสูญเสียส่วนแบ่งตลาดได้ นอกจากนี้ นโยบายการกีดกันทางการค้าของสหรัฐอเมริกาต่อประเทศจีน จะยังหนุนให้เกิดการย้ายฐานการผลิตตามนโยบาย China Plus One ซึ่งยังคงเป็นมุมมองเชิงบวกต่อภาพรวมของเศรษฐกิจไทย และธุรกิจของ FTREIT ในอนาคต

สำหรับปีงบประมาณ 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์จะยังคงติดตามทิศทางเศรษฐกิจ และดำเนินกลยุทธ์เชิงรุกที่สอดคล้องกับสถานการณ์ในแต่ละขณะเพื่อสร้างการเติบโตของผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง อันได้แก่ การใช้ประโยชน์จากสถานการณ์การย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีน ในการดึงดูดผู้ประกอบการที่ย้ายฐานการผลิตให้มาเช่าโรงงานของกองทรัสต์ในทำเลยุทธศาสตร์ และในส่วนของลูกค้าสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเพิ่มความยืดหยุ่นในการปล่อยเช่าให้สอดคล้องกับธุรกิจโลจิสติกส์ที่มีความผันผวนมากขึ้น เพื่อให้สามารถเพิ่มอัตราเช่าแก่ทรัพย์สินของทรัสต์ได้ เช่น การปล่อยเช่าตามระยะเวลาโปรเจกต์ของผู้เช่า การให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ภายในครั้งเดียว การให้เช่าอาคารคลังสินค้าเพื่อใช้เป็นโรงงานผลิตขนาดเบาตามข้อกำหนดในใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น รวมถึงการบริหารต้นทุนให้เข้าของทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการต่อเนื่องในการปรับปรุงคุณภาพของทรัพย์สินและตอบสนองต่อแนวโน้มธุรกิจที่มุ่งเน้นทางด้านความยั่งยืน (Sustainability) ตลอดจนการมองหาโอกาสลงทุนพัฒนาอาคารใหม่ และการพิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินในทำเลยุทธศาสตร์ที่ให้ผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวจากทั้งกลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และกลุ่มบุคคลภายนอก นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีแผนจำหน่ายทรัพย์สินที่มีผลการดำเนินงานต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดในราคาที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์ ซึ่งนอกจากจะช่วยเพิ่มอัตราเช่าภาพรวมของพอร์ตโฟลิโอแล้ว ยังช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัพย์สิน โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมโดยการวางแผนโครงสร้างเงินทุนให้สอดคล้องกับสถานะตลาดเงินและตลาดทุนรองรับความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจ และเพื่อการเพิ่มการแข่งขันของกองทรัสต์ในธุรกิจการให้เช่าทรัพย์สินทางด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ต่อไป

โดยแผนการดำเนินงานทั้งหมดข้างต้นนี้ จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารพอร์ตโฟลิโอให้มากขึ้นเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ และสร้างประโยชน์ผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์อย่างสม่ำเสมอในระยะยาว

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

14 พฤศจิกายน 2568

เรียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้แต่งตั้ง บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เห็นว่า บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

(นายรัชชัย เหลืองสุรวงษ์)

ผู้อำนวยการอาวุโส

(นายชูเกียรติ วิริยะเอกกิจกุล)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

16. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นกริสต์ของกริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (กริสต์) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียด เงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีและข้อมูลอธิบายอื่นที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกริสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและกริสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และ 5

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ วัดมูลค่าด้วยมูลค่าตีธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกริสต์ มูลค่าตีธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีคิดจากรายได้โดยการคิดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับคาดการณ์ผลประโยชน์ของการของสินทรัพย์แต่ละแห่ง โดยกริสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่าตีธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง <ul style="list-style-type: none"> • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กริสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่าตีธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติน และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกริสต์ • การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่จ้างโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าตีธรรมของสินทรัพย์ • ประเมินถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีต รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดคิดลด • ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่าตีธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอ งบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องไว้แต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล

คือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติตามของข้าพเจ้ารวมถึง

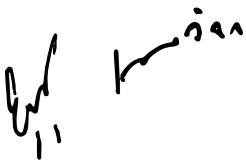
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจ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

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างการเงินแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(ยวณช เทพรงวงจ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 5371

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

13 พฤศจิกายน 2568

17. งบการเงิน

งบฐานะการเงิน

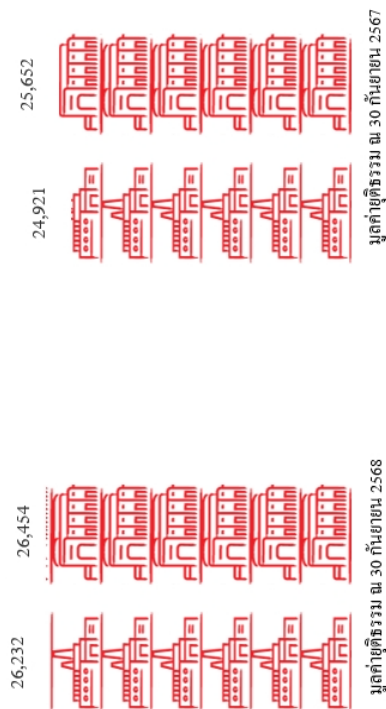
		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2568	2567
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า			
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	52,686,383,921	50,573,550,712
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6, 12	562,111,977	351,334,240
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	4, 12	182,162,991	146,428,357
ดอกเบี้ยค้างรับ	12	822,945	1,030,100
ลูกหนี้อื่น	12	193,488	8,036
สินทรัพย์อื่น	12	157,823,840	125,376,827
รวมสินทรัพย์		53,589,499,162	51,197,728,272

งบฐานะการเงิน

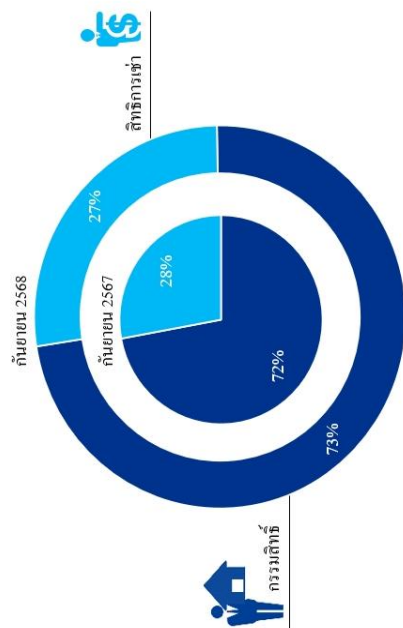
		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2568	2567
		(บาท)	
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2, 4, 7	200,000,000	2,078,000,000
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2, 12	157,435,206	168,038,059
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	2, 12	98,961,813	102,158,473
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	2	34,544,147	33,085,558
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	2, 4, 12	1,525,022,697	1,356,630,458
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2, 4, 7, 12	167,221,389	172,082,611
หุ้นกู้	2, 4, 7, 8, 12	14,538,174,294	11,407,848,850
หนี้สินอื่น	2	52,684,834	46,534,993
รวมหนี้สิน		16,774,044,380	15,364,379,002
สินทรัพย์สุทธิ		36,815,454,782	35,833,349,270
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน		31,311,363,906	31,311,363,906
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	9	33,196,673,429	33,196,673,429
กำไรสะสม	10	3,618,781,353	2,636,675,841
สินทรัพย์สุทธิ		36,815,454,782	35,833,349,270
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)			
		11.2126	10.9135
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	9	3,283,387,048	3,283,387,048

งบประมาณละเอียดเป็นลงทุน

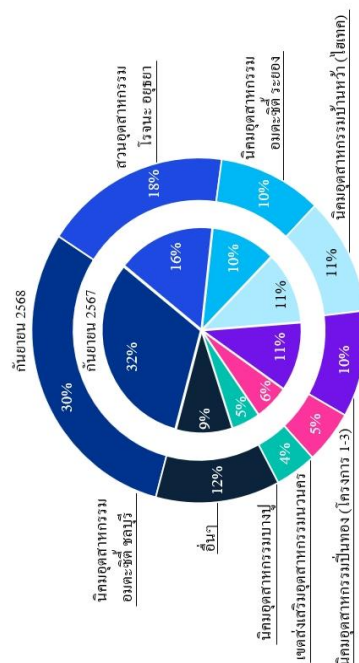
มูลค่ายุติธรรมตามประเภทสินทรัพย์ (ล้านบาท)



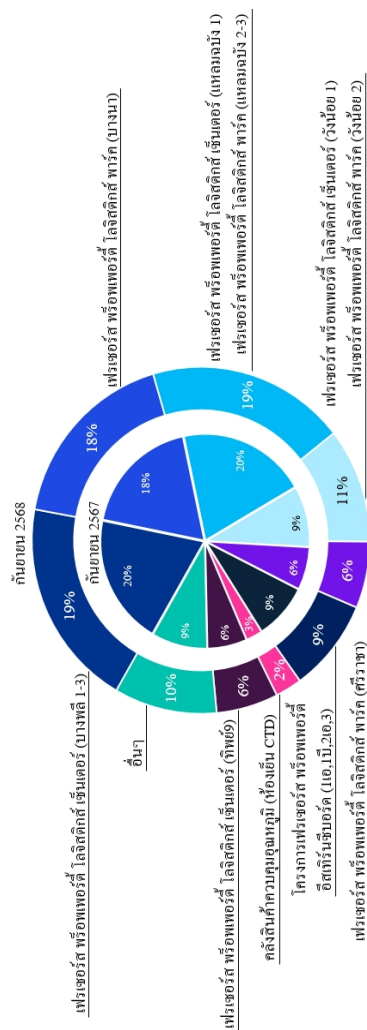
ขนาดพื้นที่ตามกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (ตารางเมตร)



มูลค่ายุติธรรมของโรงงานตามสถานที่ตั้ง



มูลค่ายุทธธรรมของคลังสินค้าตามสถานที่ตั้ง



หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงผลละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทเงินลงทุน

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	ร้อยละของ				ร้อยละของ			
		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารสิ่งอื่น									
เงินลงทุน	โครงการแฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลิติกส์ เซ็นเตอร์ (อนเคจีดี ซอบุรี)	19,650	485,500,000	546,213,871	1.04	19,650	485,500,000	541,100,000	1.07
	ด้านบ่อน้ำเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี								
	โครงการแฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นเซ็นทรัล 2 เอ	40,162	810,343,953	752,410,043	1.43	40,162	810,343,953	752,223,927	1.49
	ถนนสายเอเชียทรา-สิดีทึบ และถนนสายทองหล่อ-พื้นที่สีนอก								
	ด้านบ่อน้ำวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี								
	โครงการแฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ว่างอยู่ 1 ถนนพหลโยธิน ตำบลพยอม	109,716	2,325,978,987	2,478,989,350	4.71	89,616	1,902,917,528	1,998,572,960	3.95
	อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา								
	โครงการแฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ว่างอยู่ 2 ถนนพหลโยธิน ตำบลพยอม	19,600	380,399,645	356,761,556	0.68	19,600	380,399,645	372,760,889	0.74
	อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา								
	โครงการแฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นเซ็นทรัล 1 เอ	35,430	620,637,235	681,714,868	1.29	35,430	619,377,990	621,400,000	1.23
	ถนนสายเอเชียทรา-สิดีทึบ และถนนสายทองหล่อ-พื้นที่สีนอก								
	ด้านบ่อน้ำวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี								
โครงการแฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นเซ็นทรัล 1 บี ถนนสายปาล์มแดง- วังกาเหิน ตำบลปาล์มแดง อำเภอปาล์มแดง จังหวัดระยอง	28,968	565,870,079	575,947,500	1.09	28,968	565,870,079	528,700,000	1.05	
โครงการแฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ศรีราชา ตำบลบางพระ และตำบลสุรศักดิ์	99,768	1,845,351,618	1,643,340,799	3.13	99,768	1,845,351,618	1,667,718,478	3.30	
อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี									
โครงการแฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แทอมมั่ง 1 ตำบลหนองขาม	69,404	1,232,014,451	1,380,203,437	2.62	69,404	1,229,400,000	1,408,202,262	2.78	
อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี									
โครงการแฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แทอมมั่ง 2 ตำบลหนองขาม	99,385	2,355,176,950	1,993,978,892	3.78	99,385	2,355,176,950	2,059,803,302	4.07	
อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี									
โครงการแฟรเชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พนมทอง 1 ตำบลพนมทอง	48,991	1,062,986,973	1,015,886,104	1.93	33,916	747,821,537	681,380,289	1.35	
อำเภอนาทอง จังหวัดชลบุรี									
โครงการสหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แทอมมั่ง 3 K9	80,012	2,127,338,446	1,642,452,208	3.12	80,012	2,127,338,446	1,655,684,433	3.27	
ถนนคู่ขนานทางหลวงพิเศษสาทรกรุงเทพมหานคร-พัทยา (กส.7)									
ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี									

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทเงินลงทุน

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	ร้อยละของ				ร้อยละของ			
		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
กรณีศึกษาที่ดินและอาคารคลังสินค้า (ต่อ)									
	โครงการเฟรเซอร์ ฟร็อพเพอร์ตี้ บางนา ถนนเทพรัตน ตำบลบางสมัครและ ตำบลบางวัดฉะวารี อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	81,175	1,776,842,689	1,979,318,117	3.76	81,175	1,776,842,689	2,017,571,743	3.99
	โครงการห้องเย็น CTD - วัลย์ อำเภอบางปะกง อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	18,354	668,454,696	673,330,219	1.28	18,354	668,454,696	658,550,886	1.30
	โครงการเฟรเซอร์ ฟร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ออซูรา) โซน 2 ถนนโรจนะ-วังน้อย ตำบลอุทัย อำเภอลำลูกเกด จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	18,324	294,000,000	374,921,801	0.71	18,324	294,000,000	348,367,653	0.69
	นิคมอุตสาหกรรมต้นตอเฉลิมพระเกียรติ 1 ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	20,700	359,684,210	361,970,484	0.69	20,700	359,684,210	366,716,290	0.73
	โครงการเฟรเซอร์ ฟร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปาร์กเซ็นจูรี) ถนนสายฉะเชิงเทรา-กบินทร์บุรี ตำบลหัวท้าว อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี	14,832	342,545,860	300,800,000	0.57	14,832	342,545,860	290,000,000	0.57
	โครงการเฟรเซอร์ ฟร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นเซ็นทรัล 3 ตำบลเขาพันทอง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	15,350	310,999,956	290,670,029	0.55	15,350	310,999,956	288,436,168	0.57
		819,821	17,564,125,748	17,048,909,278	32.38	784,646	16,822,025,157	16,257,189,280	32.15
สิทธิการใช้									
สิทธิการเช่าที่ดินและการสิทธิอื่นในการใช้งาน									
	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ โซน 2 ถนนโรจนะ-อุทัย ตำบลบ้านด่าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	10,900	189,000,000	183,166,667	0.35	10,900	189,000,000	166,286,667	0.33
	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอลองทอง จังหวัดปทุมธานี	5,000	80,900,000	81,300,000	0.15	5,000	80,900,000	77,900,000	0.15
		15,900	269,900,000	264,466,667	0.50	15,900	269,900,000	244,186,667	0.48
สิทธิการเช่าที่ดินและการสิทธิอื่นในการคลังสินค้า									
	โครงการเฟรเซอร์ ฟร็อพเพอร์ตี้ บางนา ถนนเทพรัตน ตำบลบางสมัคร และตำบลบางวัดฉะวารี อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	177,085	3,352,403,739	2,670,779,864	5.07	177,085	3,352,403,739	2,730,843,238	5.40
		177,085	3,352,403,739	2,670,779,864	5.07	177,085	3,352,403,739	2,730,843,238	5.40

หมายเหตุงบประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทเงินลงทุน

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	ร้อยละของ				ร้อยละของ			
		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน									
นิคมอุตสาหกรรมป่าสัก ถนนเอเชีย ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา		11,700	201,900,000	197,500,000	0.37	11,700	201,900,000	198,700,000	0.39
		24,250	539,622,407	474,647,501	0.90	24,250	539,622,407	476,216,667	0.94
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนสายเทพรัตน ตำบลพานทองและ หนองกะจะ อำเภอบางทอง และตำบลอมหัวหว่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี									
นิคมอุตสาหกรรมบ้านทอง 2 ถนนสายหนองท้อง-หนองบึง ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี		8,725	186,600,000	166,700,000	0.32	8,725	186,600,000	163,200,000	0.32
		4,875	104,800,000	93,252,500	0.18	4,875	104,800,000	91,267,500	0.18
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายชะเงือกทาง-สัตหีบ ตำบลนาบางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง		18,650	406,741,917	363,648,071	0.69	18,650	406,741,917	364,327,786	0.72
		68,200	1,439,664,324	1,295,748,072	2.46	68,200	1,439,664,324	1,293,711,953	2.55
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน									
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางพลี 1 ถนนเทพรัตน ตำบลศรีจะหว่อใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ		76,477	1,449,601,143	1,398,358,808	2.65	76,477	1,449,601,143	1,316,120,473	2.60
		124,634	2,087,509,328	1,814,954,935	3.44	124,634	2,087,509,328	1,879,308,709	3.72
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางพลี 2 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ									
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางพลี 3 ถนนเทพรัตน ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ		106,692	1,955,288,238	1,953,900,630	3.71	106,692	1,955,288,238	1,888,099,298	3.73
		70,827	1,683,786,437	1,567,000,000	2.97	70,827	1,683,786,437	1,580,800,000	3.13
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (กฟผ 9) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอมะขามสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ									
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		378,630	7,176,185,146	6,734,214,373	12.77	378,630	7,176,185,146	6,664,328,480	13.18
		2,351,486	51,392,143,788	52,686,383,921	100.00	2,293,611	49,960,444,045	50,573,550,712	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2568	2567
		(บาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5, 12	4,199,439,285	3,908,369,831
รายได้ดอกเบี้ย	12	3,646,953	3,703,355
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	12	191,158	16,297,314
รายได้จากการยืมเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		18,737,300	29,941,565
รายได้อื่น	12	19,968,392	10,356,284
รวมรายได้		4,241,983,088	3,968,668,349
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	12	445,923,956	453,583,459
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11, 12	507,463,208	468,349,876
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	11, 12	23,139,978	22,757,735
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	5,205,142	5,393,439
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,025,000	1,951,500
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12	14,019,427	19,004,079
ต้นทุนทางการเงิน	12	454,290,045	439,562,631
รวมค่าใช้จ่าย		1,452,066,756	1,410,602,719
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,789,916,332	2,558,065,630
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10	796,326	10,049,481
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	5, 10	673,633,466	(166,122,700)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		674,429,792	(156,073,219)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		3,464,346,124	2,401,992,411

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2568	2567
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	10	2,789,916,332	2,558,065,630
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		674,429,792	(156,073,219)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		3,464,346,124	2,401,992,411
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10, 13	(2,482,240,612)	(2,414,833,520)
การเพิ่มทุนระหว่างงวด	9	-	2,078,083,381
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		982,105,512	2,065,242,272
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 / 2566		35,833,349,270	33,768,106,998
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน		36,815,454,782	35,833,349,270
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์			
(มูลค่าหน่วยละ 9.5363 บาท)			
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 / 2566 (หน่วย)		3,283,387,048	3,063,387,048
ออกหน่วยทรัสต์ใหม่	9	-	220,000,000
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน (หน่วย)		3,283,387,048	3,283,387,048

งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
หมายเหตุ	2568	2567	
	(บาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,464,346,124	2,401,992,411	
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	5, 10	(673,633,466)	166,122,700
รับดอกเบี้ย		3,854,108	3,665,790
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์		(1,489,084,716)	(986,660,300)
เงินสครับจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์-สุทธิ		36,996,326	96,149,481
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	5, 10	(796,326)	(10,049,481)
เงินชดเชยได้รับและค่าขายเศษซากจากเหตุการณ์อัคคีภัย		-	6,447,352
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ (เพิ่มขึ้น) ลดลง		12,128,895	3,499,673
ลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง		6,211,539	23,346,439
(ดัดบัญชี) หนี้สูญ	4	(36,407,572)	-
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง		(32,447,013)	(11,652,683)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		3,082,121	7,667,747
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		1,458,589	32,447,382
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น (ลดลง)		168,392,239	74,142,004
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		6,149,841	11,161,486
ดอกเบี้ยรับ		(3,646,953)	(3,703,355)
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	4	(17,852,948)	1,221,121
ต้นทุนทางการเงิน		454,290,045	439,562,631
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		1,903,040,833	2,255,360,398

งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
หมายเหตุ	2568	2567
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายดอกเบี้ย	(389,503,874)	(423,796,127)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	2,110,000,000	4,268,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	(3,988,000,000)	(5,739,700,000)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	5 (10,220,913)	(9,791,780)
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้	5,447,702,303	1,908,346,498
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(2,380,000,000)	(1,850,000,000)
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	9 -	2,078,083,381
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	10, 13 (2,482,240,612)	(2,414,833,520)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,692,263,096)	(2,183,691,548)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 / 2566	351,334,240	279,665,390
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน	562,111,977	351,334,240
รายการที่ไม่ใช่เงินสด		
เจ้าหนี้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	8,037,586	21,722,560

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ
4	ความเสี่ยงทางการเงิน
5	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
6	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
7	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
8	หุ้นกู้
9	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
10	กำไรสะสม
11	ค่าใช้จ่าย
12	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
13	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
14	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
15	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
16	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
17	การผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
18	คดีความ
19	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568

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 เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์

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/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมาย หลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ (ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 22.95) และสำนักงานประกันสังคม ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย (ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 11.27)

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

2 เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการจัดทำงานการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้การประมาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงานการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงที่เป็นต้นไป

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดและภาระผูกพันที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายใน 12 เดือนรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,015.78 ล้านบาท (2567: 5,133.20 ล้านบาท) ดูหมายเหตุข้อ 4, 7, 8, 12 และ 17 ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าการจัดทำงานการเงินตามข้อสมมติฐานทางบัญชีที่ว่าบริษัทจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่องต่อไปมีความเหมาะสม เนื่องจาก ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนบริหารจัดการภาระหนี้และภาระผูกพันดังกล่าวโดยกองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่เบิกใช้ การออกหุ้นกู้ใหม่ การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากสถาบันการเงิน รวมถึงเงินที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินงาน

3 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

กองทรัสต์ได้รายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ข) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุก ๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

(ง) ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้แต่ละราย ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

(จ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3 (ข) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งจูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กองทรัสต์กำหนดอัตราดอกเบี้ย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

เงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม โดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วน เพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ญ)

(ฉ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ช) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ที่ต่อเมื่อกองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุमानที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบัน เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

(ซ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

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

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

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

(ณ) รายได้ค่าเช่า

ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงิน ไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

(ญ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ฉ) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการค้ำยาค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

(ง) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(จ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ช) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

4 ความเสี่ยงทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	มูลค่า	มูลค่ายุติธรรม			
	ตามบัญชี	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
			(พันบาท)		

หนี้สินทางการเงิน

ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน

ตัดจำหน่าย

เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,525,023	-	-	1,434,009	1,434,009
หุ้นกู้	14,538,174	-	14,933,477	-	14,933,477

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	มูลค่า	มูลค่ายุติธรรม			
	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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ตารางดังต่อไปนี้แสดงเทคนิคการประเมินมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบฐานะการเงิน

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

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากผู้เช่าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นผู้เช่าของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบฐานะการเงิน

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของผู้เช่าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ผู้เช่าดำเนินธุรกิจอยู่

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของผู้เช่ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอมหาสัญญาและเงื่อนไขมาตรฐานในการชำระเงิน

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการค้ำประกันรายวันสั้นรอบระยะเวลา รายงานอัตราการจัดสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย และสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าน้ำและค่าบริการ ณ วันที่ 30 กันยายน

	2568	2567
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	6,660	15,936
เกินกำหนดชำระ		
น้อยกว่า 3 เดือน	40,471	25,643
3 - 6 เดือน	8,553	-
มากกว่า 6 เดือน	21,224	1,804
ลูกหนี้ที่อยู่ในขั้นตอนการฟ้องร้องดำเนินคดี	17,352	66,347
รวม	94,260	109,730
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	106,628	103,287
รวม	200,888	213,017
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(18,725)	(66,589)
สุทธิ	182,163	146,428

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

	2568	2567
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 / 2566	66,589	66,912
เพิ่มขึ้น	2,165	407
กลับรายการ	(13,839)	(730)
ตัดบัญชี	(36,190)	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	18,725	66,589

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ จึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ไม่มีความเสี่ยงด้านตลาดที่เกี่ยวข้องกับผลตอบแทนของเงินลงทุนในตราสาร เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีเงินลงทุนในตราสารทุนและตราสารหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุ ข้อ 7 และ 8) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์กำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าเพียงพอเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลบตามสัญญา

	มูลค่าตามบัญชี	กระแสเงินสดตามสัญญา			รวม
		ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568			(พันบาท)		
เงินกู้ยืมระยะสั้น	200,000	202,293	-	-	202,293
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,525,023	555,733	844,429	124,861	1,525,023
หนี้สินตามสัญญาเช่า	167,221	10,294	44,066	165,704	220,064
หุ้นกู้	14,538,174	2,549,727	10,779,591	2,692,418	16,021,736
รวม	16,430,418	3,318,047	11,668,086	2,982,983	17,969,116

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	มูลค่าตามบัญชี	กระแสเงินสดตามสัญญา			รวม
		ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (พันบาท)	มากกว่า 5 ปี	
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

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน โดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

5 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	หมายเหตุ	2568	2567
		(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 / 2566		50,573,551	49,824,979
ซื้อ / เช่า	14	1,471,132	909,967
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์		4,268	90,828
จำหน่าย	14	(43,700)	(82,519)
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม	10	673,633	(166,123)
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการจำหน่าย		7,500	(3,581)
ณ วันที่ 30 กันยายน		52,686,384	50,573,551

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2568

2567

(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการ

4,199,439

3,908,370

ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่าและบริการ

89,217

87,165

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่มีรายได้ค่าเช่าและบริการ

133,077

121,943

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินในเดือนพฤศจิกายน 2567 เดือนกุมภาพันธ์ เดือนพฤษภาคม และเดือนสิงหาคม 2568 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับที่ 3

ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

- อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ 2.5% (2567: 2.5% - 3.0%)
- อัตราการเช่า 70.0% - 95.0% (2567: 70.0% - 97.0%)
- อัตราคิดลด 8.0% - 8.5% (2567: 8.0% - 9.5%)
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน 6.0% (2567: 6.0%)

ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม

- มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก
- อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)
 - อัตราการเช่าสูงขึ้น (ลดลง)
 - อัตราคิดลดที่ต่ำลง (สูงขึ้น)
 - อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนต่ำลง (สูงขึ้น)

สัญญาสำคัญในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

2568

เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2568 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 379.1 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2568 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตประกอบการอุตสาหกรรมโรจนะ บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 302.4 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2568 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 49.8 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2568 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พานทอง 1 กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 314.1 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2568 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ วังน้อย 1 กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 421.5 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2568 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอินกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 40 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3 ล้านบาท

2567

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

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

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2567 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตประกอบการอุตสาหกรรมโรจนะ บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 326.49 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

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

เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในเขตประกอบการอุตสาหกรรมโรจนะ บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) กับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 49.50 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2.6 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2567 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในเขตประกอบการอุตสาหกรรมโรจนะ บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) กับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 52 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2.5 ล้านบาท

การรับประกันรายได้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ตกลงที่จะรับประกันรายได้กับกองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าที่ว่าง สำหรับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือที่ว่าง หรือพื้นที่เช่าที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งค่าบริการส่วนกลางน้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกันสำหรับทรัพย์สินที่ขายแก่กองทรัสต์ในปี 2568 เป็นระยะเวลา 12 เดือน นับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ หรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้าของพื้นที่เช่าที่เช่าที่เช่าสิ้นสุดลง จนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อย (ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นกับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ก็ตาม) โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่รับประกันเป็นอัตราที่ตกลงตามสัญญา

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์เช่าที่ดิน คลังสินค้า และโรงงานหลายแห่งเป็นระยะเวลา 27 - 28 ปี ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายปีตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2568 2567

(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

5,360 5,509

ในปี 2568 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 10.22 ล้านบาท (2567: 9.79 ล้านบาท)

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคาร โรงงานและอาคารคลังสินค้าหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้โดยเฉลี่ยเป็นเวลา 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่ ยกเว้นสัญญาเช่าบางฉบับที่กำหนดให้ผู้เช่าชำระค่าน้ำประปาที่ออกโดยกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2568 2567

(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

กำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

796 10,049

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 30 กันยายน

2568 2567

(พันบาท)

ปีที่ 1

3,439,309 3,051,112

ปีที่ 2

2,147,097 1,916,617

ปีที่ 3

1,078,926 892,003

ปีที่ 4

469,035 463,705

ปีที่ 5

388,471 272,301

หลังจากปีที่ 5

1,238,887 770,902

รวม

8,761,725 7,366,640

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	30 กันยายน 2568		30 กันยายน 2567	
		อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินสดในมือ	84	-	88	-
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	10,496	-	13,851	-
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	3,030	-	4,041	-
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	58,659	0.30 - 0.60	8,679	0.60
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	86,035	0.65 - 1.00	313,906	0.90 - 1.00
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	3,346	0.45	10,310	0.45
ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	45	0.55	45	0.55
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	400,417	0.85	414	0.85
รวม	<u>562,112</u>		<u>351,334</u>	

7 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

	หมายเหตุ	2568	2567
		(พันบาท)	
หนี้สินที่ไม่มีหลักประกัน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น		200,000	2,078,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า		167,221	172,083
หุ้นกู้	8	14,538,174	11,407,849
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย		<u>14,905,395</u>	<u>13,657,932</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

	เงินกู้ยืมอื่น	หนี้สินตามสัญญาเช่า (พันบาท)	รวม
ณ วันที่ 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 / 1 ตุลาคม 2567	13,485,849	172,083	13,657,932
การเปลี่ยนแปลงจากกระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	1,252,325	(4,862)	1,247,463
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	14,738,174	167,221	14,905,395

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 6,020 ล้านบาท (2567: 7,432 ล้านบาท)

2568

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 160 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ย BIBOR บวกอัตราราคาที่ต่อปีตามที่กำหนดในสัญญา มีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 และชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 40 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยอัตราคงที่ต่อปีตามที่กำหนดในสัญญา มีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายในเดือนมิถุนายน 2569 และชำระดอกเบี้ยทุกเดือน

2567

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

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

8 หุ้นกู้

ประเภท หุ้นกู้	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ)	อายุ (ปี)	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบ กำหนด	จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน		
					30 กันยายน 2568	30 กันยายน 2567 (หน่วย)	30 กันยายน 2568	30 กันยายน 2567 (พันบาท)	
หุ้นกู้ไม่ค้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน									
ครั้งที่ 1/2561									
- ชุดที่ 3	3.65	7	28 มิถุนายน 2561	28 มิถุนายน 2568	-	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	
					1,260,000	1,640,000	1,260,000	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 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	1,650,000	1,650,000	1,650,000	
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	
ครั้งที่ 1/2565									
- ชุดที่ 1	3.05	3	31 พฤษภาคม 2565	31 พฤษภาคม 2568	-	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	
					600,000	1,600,000	600,000	1,600,000	
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	

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ประเภท อัตราราคา	พื้นที่	อายุ	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนด	จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
					30 กันยายน 2568	30 กันยายน 2567	30 กันยายน 2568	30 กันยายน 2567
(ร้อยละ)	(ปี)				(หน่วย)	(หน่วย)	(พันบาท)	(พันบาท)
ครั้งที่ 1/2567								
- ชุดที่ 1	-	3	3 เมษายน 2567	2 เมษายน 2570	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
- ชุดที่ 2	3.56	5	3 เมษายน 2567	3 เมษายน 2572	500,000	500,000	500,000	500,000
- ชุดที่ 3	3.75	7	3 เมษายน 2567	3 เมษายน 2574	500,000	500,000	500,000	500,000
					2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
ครั้งที่ 2/2567								
- ชุดที่ 1	-	2.75	27 ธันวาคม 2567	27 กันยายน 2570	500,000	-	500,000	-
- ชุดที่ 2	-	3	27 ธันวาคม 2567	27 ธันวาคม 2570	500,000	-	500,000	-
- ชุดที่ 3	3.33	5	27 ธันวาคม 2567	27 ธันวาคม 2572	1,000,000	-	1,000,000	-
					2,000,000	-	2,000,000	-
ครั้งที่ 1/2568								
- ชุดที่ 1	-	3.5	29 พฤษภาคม 2568	29 พฤศจิกายน 2571	1,100,000	-	1,100,000	-
- ชุดที่ 2	3.23	5	29 พฤษภาคม 2568	29 พฤษภาคม 2573	200,000	-	200,000	-
- ชุดที่ 3	3.5	7	29 พฤษภาคม 2568	29 พฤษภาคม 2575	450,000	-	450,000	-
					1,750,000	-	1,750,000	-
ครั้งที่ 2/2568								
- ชุดที่ 1	-	3.5	17 กันยายน 2568	16 มีนาคม 2572	500,000	-	500,000	-
- ชุดที่ 2	2.55	5	17 กันยายน 2568	2 ตุลาคม 2573	900,000	-	900,000	-
- ชุดที่ 3	2.89	7	17 กันยายน 2568	17 กันยายน 2575	520,000	-	520,000	-
					1,920,000	-	1,920,000	-
รวม					14,780,000	11,490,000	14,780,000	11,490,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือตัดบัญชี							(13,305)	(7,587)
หัก ส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง							(228,521)	(74,564)
หุ้นกู้ - สุทธิ							14,538,174	11,407,849

ดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีกำหนดชำระทุกหกเดือน

หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้น ได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น ข้อจำกัดเรื่องการกำหนดอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้ ข้อจำกัดเรื่องการระงับการกู้ยืม ข้อจำกัดเรื่องการก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ในเดือนธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้จำนวน 3 ชุด โดยหุ้นกู้ชุดที่ 1 และ 2 เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 1,000 บาท มีราคาเสนอขาย หน่วยละ 925.21891 บาท และ 918.64293 บาท สำหรับชุดที่ 1 และ 2 ตามลำดับ โดยเป็นหุ้นกู้ประเภทที่ไม่มีการชำระดอกเบี้ยตลอดอายุหุ้นกู้ โดยหุ้นกู้ทั้งสองชุดมีอัตราคิดลดร้อยละ 2.85 ต่อปี ทั้งนี้กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนด และดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้

ในเดือนพฤษภาคม 2568 กองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้จำนวน 3 ชุด โดยหุ้นกู้ชุดที่ 1 เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 1,000 บาท มีราคาเสนอขายหน่วยละ 907.78889 บาท โดยเป็นหุ้นกู้ประเภทที่ไม่มีการชำระดอกเบี้ยตลอดอายุหุ้นกู้ โดยมีอัตราคิดลดร้อยละ 2.78 ต่อปี ทั้งนี้กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนด และดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้

ในเดือนกันยายน 2568 กองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้จำนวน 3 ชุด โดยหุ้นกู้ชุดที่ 1 เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 1,000 บาท มีราคาเสนอขายหน่วยละ 933.16789 บาท โดยเป็นหุ้นกู้ประเภทที่ไม่มีการชำระดอกเบี้ยตลอดอายุหุ้นกู้ โดยมีอัตราคิดลดร้อยละ 1.99 ต่อปี ทั้งนี้กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนด และดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

9 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2568		2567	
	จำนวนหน่วย (พันหน่วย / พันบาท)	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย (พันหน่วย / พันบาท)	จำนวนเงิน
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,283,387	33,196,674	3,063,387	33,196,674
หน่วยทรัสต์ต้นงวด ณ 1 ตุลาคม 2567 / 2566	3,283,387	33,196,674	3,063,387	31,118,590
ออกหน่วยทรัสต์ใหม่	-	-	220,000	2,078,084
หน่วยทรัสต์สิ้นงวด ณ 30 กันยายน	3,283,387	33,196,674	3,283,387	33,196,674

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

10 กำไรสะสม

หมายเหตุ	2568	2567
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 / 2566	2,636,676	2,649,517
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,789,917	2,558,066
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	796	10,049
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าชุดธรรม		
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	5	673,633
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	13	(2,482,241)
ณ วันที่ 30 กันยายน	3,618,781	2,636,676

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

11 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนมีรายละเอียดดังนี้

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ กองทรัสต์ อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ

ค่าธรรมเนียมพิเศษ อัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินการของกองทรัสต์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า
รายย่อยรายใหม่ รายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ

ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอน สิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิ การเช่า/รับโอนสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

อัตราร้อยละ 0.060 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวม ส่วนที่ไม่เกิน 15,000 ล้านบาท

อัตราร้อยละ 0.045 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวม ส่วนที่เกิน 15,000 ล้านบาท ถึง 30,000 ล้านบาท

อัตราร้อยละ 0.030 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวม ส่วนที่เกินกว่า 30,000 ล้านบาทขึ้นไป

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ตามที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 4 ล้านบาทต่อปี โดยไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ค่าธรรมเนียมข้างต้น (ก)-(ข) จะคำนวณเป็นรายเดือนและชำระโดยตัดจากบัญชีของกองทรัสต์เป็นรายเดือน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

12 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

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 อินทระประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกรร่วมกันของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ ฟู้ดส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกันของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกันของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกรร่วมกันของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกันของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	ไทย	กิจการร่วมค้าของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	ไทย	กิจการร่วมค้าของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	ไทย	กิจการร่วมค้าของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกันของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2568

2567

(พันบาท)

กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

รายได้ค่าเช่าและบริการ	627	309
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	191	16,297
รายได้อื่น	917	19
ซื้ออสังหาริมทรัพย์	1,466,900	874,000
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	507,402	465,092
ค่านายหน้าจ่ายจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,200	3,258
ค่าบริการส่วนกลาง	30,640	36,705
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	23,961	25,099
ค่าสาธารณูปโภค	110	57
ค่าบริการอื่น ๆ	382	1,899
ต้นทุนทางการเงิน	5,360	5,510

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ค่าธรรมเนียมทรัสต์	23,139	22,758
--------------------	--------	--------

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

รายได้ดอกเบี้ย	128	404
ต้นทุนทางการเงิน	322	7,057

บริษัท อินทระประกันภัย จำกัด (มหาชน)

รายได้ชดเชยค่าสินไหมทดแทน	4,883	835
รายได้ชดเชยค่าสินไหมทดแทนจากเหตุการณ์อัคคีภัย	-	6,447
ค่าบริการอื่นๆ	33,998	35,004

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2568 2567
(พันบาท)

บริษัท เบอร์ลี่ ยูเคเกอร์ ฟู้ดส์ จำกัด

รายได้ค่าเช่าและบริการ

10,457 10,204

บริษัท เบอร์ลี่ ยูเคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด

รายได้ค่าเช่าและบริการ

63,726 61,391

บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)

ค่าบริการส่วนกลาง

504 1,074

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

49 22

ค่าสาธารณูปโภค

18 22

บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด

ค่าบริการอื่นๆ

3 -

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน

2568 2567
(พันบาท)

กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

229 28

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ค้ำจำย

81,648 80,228

ค่าใช้จ่ายค้ำจำย

16,706 26,158

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า

76 75

รายได้รับล่วงหน้าอื่น

5 5

เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ

79 79

หนี้สินตามสัญญาเช่า

167,221 172,083

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจำย

4,050 3,924

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

61,689 12,720

ดอกเบี้ยค้างรับ

25 87

ลูกหนี้อื่น

2 2

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน	2568	2567
	(พันบาท)	
บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน)		
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	-	205
ค่าใช้จ่ายย่ำยล่วงหน้า	21,734	22,556
หุ้นกู้	20,000	-
บริษัท เบอร์ลี่ ยูคเกอร์ ฟูดส์ จำกัด		
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	149	150
รายได้รับล่วงหน้าอื่น	38	49
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	4,375	4,375
บริษัท เบอร์ลี่ ยูคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด		
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	1,021	1,071
รายได้รับล่วงหน้าอื่น	299	-
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	11,772	11,772
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)		
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	41	90

ภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญา

ภายใน 1 ปี	26,048	25,951
------------	--------	--------

สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์ทำสัญญาบริการส่วนกลางกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สัญญามีระยะเวลา 1 ปี สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2568

กองทรัสต์ซื้อสังหาริมทรัพย์จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดูหมายเหตุข้อ 5

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

13 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2568 และ 2567 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568					
ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	มูลค่าต่อหน่วย	จำนวนเงิน	
			(บาท)	(พันบาท)	
1 กรกฎาคม 2567 - 30 กันยายน 2567	27 พฤศจิกายน 2567	26 ธันวาคม 2567	0.1870	613,993	
1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	10 กุมภาพันธ์ 2568	11 มีนาคม 2568	0.1880	617,277	
1 มกราคม 2568 - 31 มีนาคม 2568	8 พฤษภาคม 2568	6 มิถุนายน 2568	0.1880	617,277	
1 เมษายน 2568 - 30 มิถุนายน 2568	11 สิงหาคม 2568	9 กันยายน 2568	0.1930	633,694	
				2,482,241	

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567					
ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	มูลค่าต่อหน่วย	จำนวนเงิน	
			(บาท)	(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	

14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 1,514.83 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 0.19 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2567: จำนวน 992.49 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 0.32 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

15 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

16 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการ

ประมาณมูลค่า	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม	
หมายเหตุ	(พันบาท)				
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ					
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม					
มูลค่ายุติธรรม	5	-	-	52,686,384	52,686,384
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ					
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม					
มูลค่ายุติธรรม	5	-	-	50,573,551	50,573,551

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

17 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	2568	2567
	(พันบาท)	
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญา		
ค่าบริการส่วนกลางที่บอกเลิกไม่ได้		
ภายใน 1 ปี	1,680	1,680
หลังจาก 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	6,720	6,720
หลังจาก 5 ปี	15,400	17,080
รวม	23,800	25,480

กองทรัสต์ทำสัญญาบริการส่วนกลางกับกิจการแห่งหนึ่ง สัญญามีระยะเวลา 19 ปี สิ้นสุดเดือนพฤศจิกายน 2582

18 คดีความ

เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยร่วมในคดีแพ่งเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากความเสียหายที่เกิดขึ้นกับคลังสินค้าเป็นจำนวนเงินรวม 118.28 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 ศาลได้มีคำพิพากษาให้กองทรัสต์และจำเลยร่วม ร่วมกันชดเชยค่าเสียหายในคดีดังกล่าวประมาณ 54 ล้านบาท ปัจจุบันกองทรัสต์อยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์ต่อศาล อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีวงเงินประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกรวมกันจำนวน 100 ล้านบาท จึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากคดีความดังกล่าว ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

19 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1930 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 633.69 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเดือนธันวาคม 2568

ข้อมูลสำคัญอื่น



คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568



นายตรีชัย บุนาน

(อายุ 68 ปี)

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 15 ม.ค. 2562
รวมระยะเวลาในดำรงตำแหน่งเป็นประธาน
กรรมการ และกรรมการอิสระ 6 ปี 8 เดือน
สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง : 0.01%
สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยคู่สมรส : 0.06%
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ
และผู้บริหาร : 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 (AACP) 27/2560

- ปี 2549 Director Accreditation Program (DAP) 58/2549
- ปี 2544 Director Certification Program (DCP) 12/2544

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :
ตำแหน่งกรรมการในบริษัทของผู้จัดการ
กองทรัสต์ FTREIT

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

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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



นายโสภณ บุนยรัตน์

(อายุ 63 ปี)

กรรมการอิสระ

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 20 พ.ค. 2556
รวมระยะเวลาในดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระ
12 ปี 4 เดือน
สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง : ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยคู่สมรสและบุตร
ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บัญชี (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัย
ธรรมศาสตร์
- 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 :
ตำแหน่งกรรมการในบริษัทของผู้จัดการ
กองทรัสต์ FTREIT

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

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย

- 2551 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร
บมจ. คอปเปอร์ ไรต์
- 2543 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร
บมจ. วินท์คอม เทคโนโลยี
- 2542 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ กรรมการพิจารณา
คำตอบแทน กรรมการสรรหา ประธาน
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และ
กรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนา
อย่างยั่งยืน
บมจ. เอเชีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กรรมการ - บจก. วินท์ เทค โซลูชั่น
- ประธานกรรมการ
- บจก. วินท์ เทค โซลูชั่น
- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการ
ตรวจสอบ - บจก. แอสเซท พลัส
- กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ
ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
- บจก. เอเชีย พลัส
- ประธานกรรมการบริหาร
- บจก. วินท์ แคปปิตอล

ประสบการณ์อื่น / ประสบการณ์ในกิจการอื่น
ที่ไม่ได้แสวงหากำไร :

- กรรมการตรวจสอบ - สำนักพัฒนาธุรกรรม
ทางอิเล็กทรอนิกส์ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจ
และสังคม
- กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
- สถาบันไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์
- สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิอาวุโส - สมาคมส่งเสริม
สถาบันกรรมการบริษัทไทย



นายโสภณ ราชรักษา

(อายุ 53 ปี)

กรรมการ

(กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท
ตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง)

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 27 ม.ค. 2560
รวมระยะเวลาในดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ
8 ปี 8 เดือน
สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง : ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยคู่สมรสและบุตร
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
วธอ. รุ่นที่ 2/2558

Singapore Institute of Directors (SID)

- ปี 2568 ESG Governance and Structure for Sustainability programme

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทของผู้จัดการ
กองทรัสต์ FTREIT

- 2560 - 2568 กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล
รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย

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

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- รองกรรมการผู้อำนวยการใหญ่ กรรมการบริหาร และ กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง - บมจ. ไทยเบฟเวอเรจ
- กรรมการ - บจก. อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล ฟู้ด โฮลดิ้ง
- กรรมการ - บจก. ฟู้ดส์ กรุป
- กรรมการ - บจก. ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก
- กรรมการ - บจก. ไทยเบฟมาร์เก็ตติ้ง
- กรรมการ - บจก. เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์
- กรรมการ - บจก. ฟู้ดส์ คอมพานี โฮลดิ้งส์
- กรรมการ - บจก. ฮาวี ลอจิสติกส์ (ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. ฮาวี ฟู้ด ดิสทริบิวชั่น (ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. เอส.พี.เอ็ม.อาหารและเครื่องดื่ม
- กรรมการ - บจก. เดอะ ซี แคนวาส
- กรรมการ - บจก. เรด ลีออนสเตอร์ รีเทล เอเชีย
- กรรมการ - บจก. ฟู้ด ออฟ เอเชีย
- กรรมการ - บจก. ไทยเบฟเวอเรจ เทรนนิ่ง
- กรรมการ - บจก. โมโซ เอ็นเตอร์เทนเม้นต์
- กรรมการ - บจก. อนาเธอร์ ซีเนรีโอ



นายสมบุญ วตินัชชา

(อายุ 62 ปี)

กรรมการ

(กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท
ตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง)

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 1 พ.ย. 2564
รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง 3 ปี 11 เดือน
สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง : ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยคู่สมรสและบุตร
ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ
และผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต
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
ริท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
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 เซอร์วิสเชส
(ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เทคโนโลยี (ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ศูนย์บริหารเงิน (ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
บีเอฟทีแซด
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ฟาวเวอร์ (ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. เอสทีจี จิตส์ (ประเทศไทย)
- กรรมการ - Frasers Property Thailand
(Hong Kong) Limited
- กรรมการ - บจก. ออโตเมชัน แอสเซ็ท
- กรรมการ - บจก. ซีเอสเอ็ม แอสเซ็ทส์
- กรรมการ - บจก. บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. วัจน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. นวมินทร์ เรสซิเดนซ์
- กรรมการ - บจก. อีโค อินดัสเทรียล
เซอร์วิสเชส
- กรรมการ - บจก. สีม คอร์ปอเรชั่น
- กรรมการ - บจก. บ้านแม่พิมพ์
- กรรมการ - บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้
ดีเวลลอปเม้นท์
- กรรมการ - บจก. เกษมทรัพย์ภักดี
- กรรมการ - บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
- กรรมการ - บจก. สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง



นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์

(อายุ 56 ปี)

กรรมการ

(กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท
ตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง)

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ 1 ส.ค. 2559
รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ
9 ปี 1 เดือน

สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง : 0.002%
สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยคู่สมรสและบุตร
ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ
และผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาวิชากลยุทธ์
ทางธุรกิจและโมเดลธุรกิจ วิทยาลัยนานาชาติ
มหาวิทยาลัยมหิดล (MUIC)
- ปริญญาโท วิศวกรรมโยธา Texas A&M
University สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย

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
ริท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กรรมการผู้จัดการ
- บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล
(ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. วัจน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
บีเอฟทีแซด
- กรรมการ - บจก. บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. ออโตเมชัน แอสเซ็ท
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เต็มโก้ เฟาเวอร์ 6
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เต็มโก้ เฟาเวอร์ 11
- กรรมการ - บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ฟาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568



นายกุมภกร อรุณธรรมกุล

กรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (การเงิน และกลยุทธ์) สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน :

- 2567 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- 2564 - 2567 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารสินทรัพย์
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)
- 2560 - 2564 ผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- 2558 - 2560 Associate, Capital Markets
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
- 2552 - 2555 ผู้ตรวจสอบอาวุโส
บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ ซายยศ สอบบัญชี จำกัด



นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชบัญชา

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - บริหารการเงิน กำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง
และ เลขานุการบริษัท

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)



นางสาววิศรา เทชะกุลวิโรจน์

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - บริหารอสังหาริมทรัพย์

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
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทย จำกัด (มหาชน)



นายรณวัฒน์ เลิศศิริรังสรรค์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ - บริหารพอร์ตการลงทุน และการลงทุน

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์ RWTH Aachen University ประเทศเยอรมนี
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์การทำงาน :

- 2568 - ปัจจุบัน ผู้ช่วยผู้อำนวยการ - ฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุน และการลงทุน
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- 2567 - 2568 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ - ฝ่ายพัฒนาสินทรัพย์
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)
- 2565 - 2567 ผู้จัดการการเงิน
บมจ. อัลฟาแคปปิตอล พาร์กแอนด์ส กรุ๊ป
- 2562 - 2565 ผู้ช่วยผู้จัดการ
บจก. มิตซูบิชิแอนด์คิมป์บี (ไทยแลนด์)
- 2561 - 2562 นักวิเคราะห์การเงินอาวุโส
บริษัท ดีทีจีโอ พรอสเพอริตีส์ จำกัด
- 2559 - 2561 นักวิเคราะห์สินเชื่อ
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ช่องทางการติดต่อ

กองทรัสต์

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

ทรัสต์

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

ผู้จัดการกองทรัสต์

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

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต

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

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

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

การรับรองอาคารสีเขียวในปี 2568

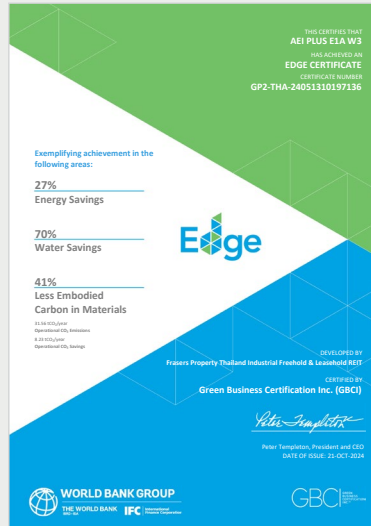
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 เอ)

โครงการ AEI Plus E1A W3

หมายเลขใบรับรอง:

GP2-THA-24051310197136

21 ตุลาคม 2567



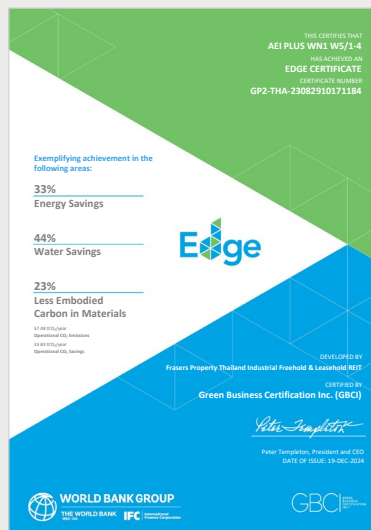
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 1)

โครงการ AEI Plus WN1 W5/1-4

หมายเลขใบรับรอง:

GP2-THA-23082910171184

19 ธันวาคม 2567



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 เอ)

โครงการ AEI Plus ES1A W6

หมายเลขใบรับรอง:

GP2-THA-23082510170788

4 มีนาคม 2568



**กรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**

อาคารสารชิต์ทาวเวอร์ 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