

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม  
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้



# People Planet Purpose



รายงานประจำปี 2566

ตุลาคม 2565 - กันยายน 2566









# สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ	3
---	---

## ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	5
-----------------------------	---

## ส่วนที่ 2

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

1) ข้อมูลทั่วไป	12
2) นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	13
3) ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน	36
4) ปัจจัยความเสี่ยง	42
5) ข้อพิพาททางกฎหมาย	48
6) ข้อมูลสำคัญอื่น	48

## ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	49
-----------------------------------	----

7) ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์	50
8) โครงสร้างการจัดการ	53
9) การกำกับดูแลกิจการ	70
10) ความรับผิดชอบต่อสังคม และ การจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและมุ่งไปสู่การเป็นกองทรัสต์ที่ปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์	80
11) การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	91
12) รายการระหว่างกัน และการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	91

## ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	99
------------------------------	----

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

ข้อมูลสำคัญอื่น	151
-----------------	-----

ประวัติกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์	152
ประวัติผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์	156
ช่องทางการติดต่อ	157



**นายธนรัชต์ บุญญะโกศล**  
กรรมการผู้จัดการ

**นายตรีชัชวาล บุญนา**  
ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ



# สารจากประธานกรรมการ และ กรรมการผู้จัดการ

## เรียนท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในนามของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (บริษัท หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ขอเรียนเพื่อทราบถึงผลการดำเนินงานของ FTREIT ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2566 (ปีบัญชี 2566)

ในปี 2566 ภาพรวมของเศรษฐกิจไทยยังอยู่ในทิศทางของการฟื้นตัว โดยได้รับแรงสนับสนุนหลักจากภาคการท่องเที่ยว ที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่ประเทศไทยเริ่มมีมาตรการผ่อนคลายเป็นการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือ COVID-19 และเริ่มเปิดประเทศเต็มรูปแบบตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นมา รวมถึงมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศไทย เช่น การขยายมาตรการวีซ่าชั่วคราวแก่นักท่องเที่ยวจากประเทศจีน รัสเซีย อินเดีย และได้หวัน เป็นต้น ซึ่งส่งผลต่อการบริโภคภายในประเทศให้ฟื้นตัวได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้การบริโภคภาคเอกชนเป็นอีกหนึ่งแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญของปีที่ผ่านมาตามการเพิ่มขึ้นของรายได้และแรงกดดันของอัตราเงินเฟ้อที่คลี่คลายลง ทางด้านการลงทุนจากต่างประเทศมีทิศทางที่สดใส โดยเฉพาะการย้ายฐานผลิตหรือการขยายฐานการผลิตมาอาเซียนมากขึ้นเนื่องจากความเสี่ยงของการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain Disruption) ภาวะความตึงเครียดทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกากับจีนที่คาดว่าจะยังยืดเยื้อ และนโยบายที่สำคัญของจีนอย่าง China Plus One ซึ่งไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่ได้รับอานิสงส์จากปัจจัยดังกล่าว จากข้อได้เปรียบด้านภูมิศาสตร์ในการเป็นฐานการผลิตและศูนย์กลางทางการค้าในภูมิภาคอาเซียน และมีการเชื่อมโยงด้านโลจิสติกส์ทั้งทางถนน และระบบราง ซึ่งเป็นแรงขับเคลื่อนให้เกิดการลงทุนใหม่ โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 ที่ผ่านมามีเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่มีการยื่นขอรับการส่งเสริมจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน คิดเป็นมูลค่าสูงกว่า 304,041 ล้านบาท กระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมหลักอย่าง เครื่องจักรและยานยนต์ และเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ อย่างไรก็ตามเศรษฐกิจโลกยังคงต้องเผชิญความเสี่ยงที่สำคัญๆ เช่น การชะลอตัวของอุปสงค์ในประเทศคู่ค้าที่ชะลอตัวตามภาวะเศรษฐกิจและการค้าโลก ความเสี่ยงจากภาวะสงครามและต้นทุนด้านพลังงานที่ยังคงผันผวนอย่างต่อเนื่อง การดำเนินนโยบายการเงินอย่างเข้มงวดของธนาคารกลางของประเทศคู่ค้าที่สำคัญ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศของโลก เป็นต้น

## ภาพรวมของการให้เข้าทรัพย์สิน

สำหรับรอบปีบัญชี 2566 ที่ผ่านมามีภาพรวมของอัตราการเข้าทรัพย์สินเฉลี่ยของ FTREIT อยู่ที่ประมาณร้อยละ 86.2 ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 86.4 โดยมีอัตราการต่อสัญญาเช่าได้สูงกว่าร้อยละ 81.8 ซึ่งเป็นผลมาจากสินทรัพย์ที่มีคุณภาพและ

มีทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพกระจายตัวอยู่ในพื้นที่เศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) พื้นที่รอบกรุงเทพฯ และพื้นที่กรุงเทพฯ ตอนเหนือ ซึ่งเป็นเป้าหมายที่สำคัญของภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่สนใจเข้ามาลงทุนในจุดยุทธศาสตร์ดังกล่าว รวมถึงมาตรฐานการให้บริการภายใต้แบรนด์ “เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้” เป็นอีกจุดเด่นที่สำคัญต่อภาพรวมการบริหารทรัพย์สินในปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ทรัพย์สินหลักของ FTREIT ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าได้รับอานิสงส์สำคัญจากการย้ายฐานการผลิตของนโยบาย China Plus One ส่งผลให้เห็นสัญญาณการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์พื้นที่เช่า โดยเฉพาะอาคารโรงงาน จากกลุ่มผู้เช่าในอุตสาหกรรมยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์

## การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ FTREIT ยังคงให้ความสำคัญในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยพิจารณาเลือกลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ อยู่บนทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ และทรัพย์สินสามารถสร้างผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอในระยะยาว โดยในรอบปีบัญชี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมทั้งสิ้นประมาณ 3,192 ล้านบาท ซึ่งเป็นทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย ประมาณ 1,550 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน รวม 25 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 57,901 ตารางเมตร และทรัพย์สินจากบริษัท กิ๊พโฮล์ด จำกัด ประมาณ 1,642 ล้านบาท ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 9 ยูนิต พื้นที่เช่าประมาณ 70,733 ตารางเมตร

ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 FTREIT มีทรัพย์สินให้เช่ารวมมูลค่าประมาณ 49,825 ล้านบาท พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 2.26 ล้านตร.ม. แบ่งเป็นอาคารโรงงานจำนวน 362 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 929,835 ตร.ม. และอาคารคลังสินค้าจำนวน 339 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 1,334,805 ตร.ม. โดยมีสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าตามลักษณะการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า คิดเป็นร้อยละ 72 และ ร้อยละ 28 ตามลำดับ ส่งผลให้ FTREIT เป็นกองทรัสต์ที่มีพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานประเภทกรรมสิทธิ์สูงที่สุดในประเทศไทย

## ผลการดำเนินงาน และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในปีบัญชี 2566 FTREIT มีรายได้รวมจำนวน 3,779.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เป็นผลมาจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีปัจจุบัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนทุกไตรมาส รวม 4 ครั้ง เป็นจำนวน 0.7480 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 เมื่อเทียบกับการจ่ายในปีก่อนหน้า



นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 FTREIT มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 50,400 ล้านบาท และมีการกู้ยืมจำนวนรวม 14,882 ล้านบาท มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 29.5 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณร้อยละ 3.7 อันเป็นผลมาจากการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมระหว่างปี อย่างไรก็ตามอัตราส่วนดังกล่าวยังเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง สำหรับสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยอยู่ที่ 11.0231 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 จากปีก่อนหน้า

FTREIT ยังคงได้รับการจัดอันดับเครดิตโดย บริษัท ทริสเทตติ้ง จำกัด ที่ A แนวโน้มคงที่ โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงการที่ FTREIT มีผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง รวมทั้งมีโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนทางการเงินที่สมดุลและเหมาะสม ซึ่งการจัดอันดับเครดิตจะเป็นประโยชน์อย่างมากในการบริหารจัดการต้นทุนการกู้ยืมของ FTREIT ให้ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ FTREIT ท่ามกลางสถานะของอัตราดอกเบี้ยและทางเศรษฐกิจที่มีความผันผวนอย่างต่อเนื่อง

### การพัฒนาด้านความยั่งยืน

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ซึ่งเป็นการพัฒนาด้านการบริหารจัดการที่ให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย (stakeholders) เพื่อไม่ใช่เพียงผลประโยชน์ทางธุรกิจ แต่รวมถึงการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผลกระทบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสียอย่างครบถ้วน โดยในปี 2566 FTREIT ได้รับคัดเลือกเป็น 1 ใน 100 หลักทรัพย์จดทะเบียนที่มีการดำเนินงานโดดเด่นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (Environmental, Social and Governance) หรือกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 ประจำปี 2565 ติดต่อกันเป็นปีที่ 5

จากระดับการบริหารทรัพย์สินและให้บริการในระดับมาตรฐานสากล FTREIT ได้เข้าร่วมการประเมินและจัดอันดับด้านความยั่งยืนตาม Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ซึ่งเป็นมาตรฐานระดับสากลเป็นปีที่สาม พร้อมทั้งได้รับมาตรฐานระดับ A ด้านการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืนของบริษัทเป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน หรืออันดับ 2 จาก 6 บริษัทในกลุ่ม South-eastern Asia (Industrial) นอกจากนี้ FTREIT ยังคงให้ความสำคัญทางด้านการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและจัดทำแผนแม่บทด้านการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (Net-Zero Carbon Roadmap) ซึ่งมีเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้อย่างยั่งยืน รวมถึงการเริ่มเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับสถานะโลกร้อน ตามแนวปฏิบัติ TCFD เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานระดับสากลทางด้านความเสี่ยงที่สืบเนื่องจากสถานะโลกร้อน (Climate-related Risks and Opportunities) ทั้งนี้ การดำเนินการต่างๆ ของ FTREIT ในปีที่ผ่านมาตอกย้ำการให้ความสำคัญของแนวคิดการพัฒนาและบริหารการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างยั่งยืน เพื่อสร้างสมดุลการเติบโตของผลตอบแทนทางธุรกิจควบคู่ไปกับการพัฒนาทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมต่อไป

### แนวโน้มในอนาคต

ถึงแม้ภาพรวมของเศรษฐกิจโลกยังคงเผชิญกับความท้าทายในหลากหลายมิติ ไม่ว่าจะเป็นมิติด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังคงมีความขัดแย้งอย่างต่อเนื่อง การดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดของหลาย ๆ ประเทศ แรงกดดันของความผันผวนทางด้านต้นทุนพลังงาน รวมถึงอัตราเงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ยของไทย อย่างไรก็ตามแนวโน้มเศรษฐกิจไทยยังคงมีทิศทางขยายตัวจากปี 2566 โดยมีปัจจัยสำคัญจากภาคการท่องเที่ยว การบริโภคของภาคเอกชน และการเติบโตของภาคการส่งออกที่ส่งผลเชิงบวกต่อการลงทุนของภาคเอกชนในอนาคต นอกจากนี้การย้ายฐานการผลิตจากนโยบาย China Plus One ยังคงเป็นมุมมองเชิงบวกต่อภาพรวมของ FTREIT ในอนาคต

สำหรับปีงบประมาณ 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์จะยังคงติดตามทิศทางเศรษฐกิจ รวมถึงเรื่องอัตราเงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ยอย่างใกล้ชิด โดยการวางแผนโครงสร้างเงินทุนให้สอดคล้องกับสถานะตลาดเงินและตลาดทุน เพื่อเป็นการบริหารต้นทุนทางการเงิน ตลอดจนรองรับโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมทั้งจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย และภายนอกกลุ่ม (ในปี 2566 กองทรัสต์ FTREIT บริหารจัดการโครงสร้างเงินทุน โดยมีสัดส่วนหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่อยู่ที่ระดับ 93% และยังคงได้รับการจัดอันดับเครดิต ที่ A แนวโน้มคงที่) นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะเตรียมความพร้อมรองรับความต้องการเช่าทรัพย์สินด้วยการปรับปรุงและดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมให้เช่า และตอบสนองต่อแนวโน้มธุรกิจที่มุ่งเน้นทางด้านความยั่งยืน (Sustainability) การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่าเดิมอย่างต่อเนื่อง การร่วมเป็นพันธมิตรกับผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพและมั่นคง รวมถึงวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ในการรองรับความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจ และการแข่งขันในตลาดของการให้เช่าทรัพย์สินที่สูงขึ้น ทั้งนี้ เพื่อมุ่งเน้นสร้างผลตอบแทนจากการให้เช่าทรัพย์สินและจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างสม่ำเสมอและยั่งยืนต่อไป

นายตรีชัย บุญนา

ประธานกรรมการ และ  
กรรมการอิสระ

นายธีรภัฏ บุญญะโกศล

กรรมการผู้จัดการ



ส่วนที่

1

# สรุปข้อมูลสำคัญ ของกองทรัสต์



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฉฉาสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)



# สรุปข้อมูลสำคัญ ของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

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	31,552.89 ล้านบาท	จำนวนหน่วย	3,063,387,048 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV)	33,768.11 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันสุดท้ายของปี	10.30 บาท
ทุนจดทะเบียน	29,213.38 ล้านบาท	ราคาพาร์	9.5363 บาท
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	31,118.59 ล้านบาท	สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.0231 บาท
วันที่ได้อนุมัติให้จัดตั้งกองทรัสต์	12 ธันวาคม 2557	Price / NAV	0.93 เท่า
วันที่เริ่มจำหน่ายหลักทรัพย์	9 มกราคม 2558	อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	22.0 ปี

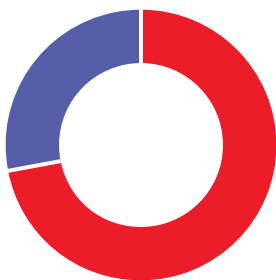
ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก	จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน <sup>(2)</sup> (%)
1	กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ <sup>(1)</sup>	815,428,298	26.62
2	สำนักงานประกันสังคม	352,253,773	11.50
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	167,265,556	5.46
4	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	123,535,978	4.03
5	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	99,750,582	3.26
6	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	82,613,405	2.70
7	Principal Property Income Fund	61,448,324	2.00
8	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	52,427,442	1.71
9	Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd.	48,800,000	1.59
10	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล	47,078,456	1.54
11	อื่นๆ	1,212,785,234	39.59
รวม		3,063,387,048	100.00

หมายเหตุ : (1) กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ = บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) และ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.

(2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างชาติสามารถถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกิน 49% ของจำนวนหน่วยทรัสต์จดทะเบียนและชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างชาติถืออยู่ประมาณ 24.78%



## ภาพรวมทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์



สัดส่วนพื้นที่ตามลักษณะการครอบครอง

กรรมสิทธิ์	71.8%
สิทธิการเช่า	28.2%



สัดส่วนพื้นที่ตามประเภทอสังหาริมทรัพย์

โรงงาน	41.1%
คลังสินค้า	58.9%



สัดส่วนพื้นที่ตามเขตพื้นที่ตั้ง

พื้นที่เศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC)	58.3%
กรุงเทพมหานครเหนือ	22.6%
พื้นที่รอบกรุงเทพ	19.1%

ประเภททรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ (ตร.ม.)
โรงงาน	362	929,835
คลังสินค้า	339	1,334,805
รวม	701	2,264,640

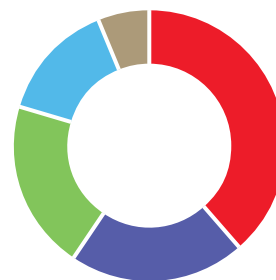
ทรัพย์สินที่ลงทุน	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)
ทรัพย์สินที่ลงทุนก่อนปี 2566 <sup>(1)</sup>	46,562.90
ทรัพย์สินที่ลงทุนในปี 2566 <sup>(2)</sup>	3,237.72
โครงการพัฒนาอาคารโรงงาน 1 ยูนิต <sup>(3)</sup>	24.36

หมายเหตุ : (1) ราคาประเมินทรัพย์สินจัดทำโดย บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด  
(2) ราคาประเมินทรัพย์สินจัดทำโดย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์คอนซัลแทนท์ จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด (มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน)  
(3) อยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาโครงการ มูลค่ายุติธรรมตามวิธีต้นทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566



สัดส่วนผู้เข้าแยกตามอุตสาหกรรม

โลจิสติกส์	32.1%
อิเล็กทรอนิกส์	22.4%
ยานยนต์	19.1%
ค้าปลีก	6.1%
อื่นๆ	20.3%



สัดส่วนผู้เข้าแยกตามสัญชาติ

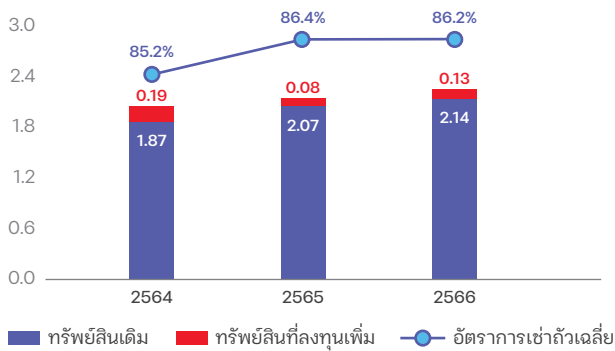
ญี่ปุ่น	38.5%
เอเชีย (ยกเว้นญี่ปุ่น)	21.0%
ยุโรป	20.3%
ไทย	14.2%
สหรัฐอเมริกา	6.0%



## ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

### การเติบโตของพื้นที่เช่า และอัตราการใช้เช่า

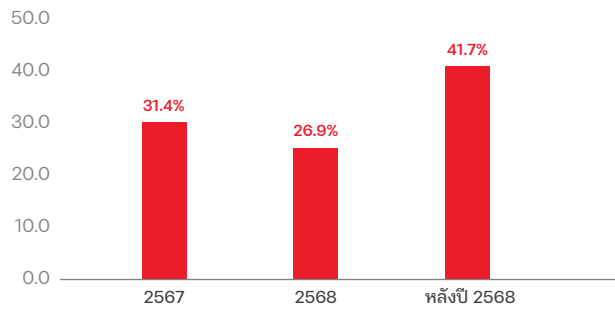
หน่วย : ล้านตร.ม.



หมายเหตุ : มีการจำหน่ายอาคารโรงงานในปี 2565 และ 2566 โดยมีขนาดพื้นที่เช่าอยู่ที่ 2,625 ตร.ม. และ 3,150 ตร.ม. ตามลำดับ

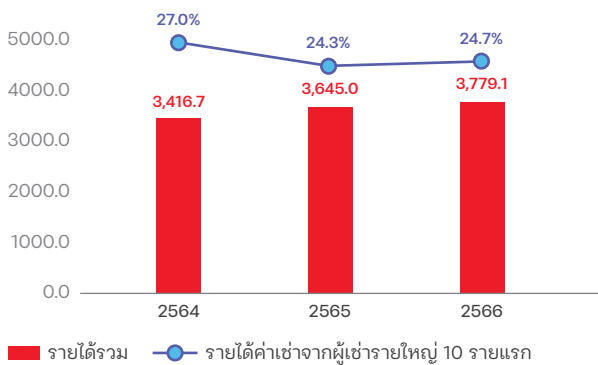
### สัดส่วนของผู้เช่าที่สัญญาเช่าจะหมดอายุ

หน่วย : %



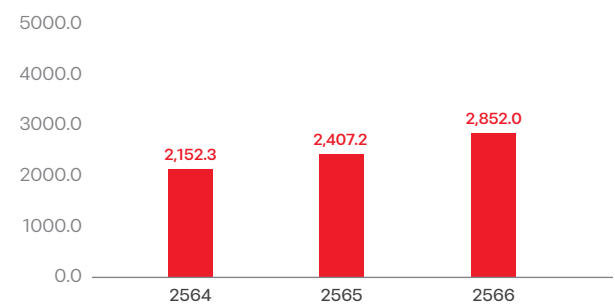
### รายได้รวม

หน่วย : ล้านบาท



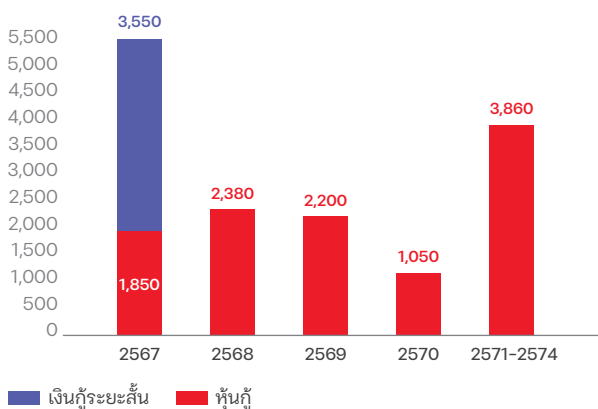
### การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท



### รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม

หน่วย : ล้านบาท



### ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย : ล้านบาท

	2564	2565	2566
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(251.29)	1,499.40	(168.78)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	497.12	(1,968.17)	117.16
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	245.84	(468.77)	(51.62)
สินทรัพย์สุทธิ	32,910.93	33,207.48	33,768.11
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.7433	10.8401	11.0231
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / สินทรัพย์รวม	25.12	25.77	29.53



สรุปข้อมูลสำคัญการกู้ยืม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีการกู้ยืม (ไม่หักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และเงินกู้ยืม) จำนวนรวม 14,889.7 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย หุ้นกู้จำนวน 11,340.00 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 3,549.7 ล้านบาท (เงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ) คิดเป็น 76.2% และ 23.8% ของเงินการกู้ยืมทั้งหมดตามลำดับ การกู้ยืมดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น กำหนดอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกิน 60% ณ สิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส/รายปี การละเว้นการกู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางธุรกิจ

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2566

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมเท่ากับ 29.5%

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน

หน่วย : ล้านบาท

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2564	2565	2566
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,239.35	3,594.49	3,725.21
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	111.48	4.70	12.62
กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี (EBITDA)	2,755.68	2,892.45	2,896.24
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,370.98	2,518.90	2,493.52
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,152.29	2,407.23	2,852.04
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	3,063,387,048	3,063,387,048	3,063,387,048
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.7026	0.7858	0.9310
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.6740	0.7070	0.7480
ส่วนของลดทุนต่อหน่วย	-	-	-

ตารางค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของปี 2566	จำนวน (ล้านบาท)	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
1 ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	409.62	16.43
2 ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	435.30	17.46
3 ค่าธรรมเนียมทรัสต์	21.84	0.88
4 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.12	0.20
5 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.86	0.07
6 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่าย	2.73	0.11
7 ต้นทุนทางการเงิน	399.99	16.04
8 อื่น ๆ	9.15	0.37
รวม	1,285.61	51.56

การวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 FTREIT มีมูลค่าทรัพย์สินรวมจำนวน 50,400.3 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจาก การลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมมูลค่าประมาณ 3,191.6 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2566 และมีหนี้สินรวมจำนวน 16,632.2 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวนรวม 2,798.0 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 33,768.1 ล้านบาท ประกอบไปด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 31,118.6 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 2,649.5 ล้านบาท และในงวดบัญชีปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 3,779.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการ



จากการเพิ่มขึ้นของอัตราเช่าของทรัพย์สินเดิม ได้แก่ อาคารโรงงาน ซึ่งมีอัตราเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 84.8% ในงวดบัญชีปี 2565 เป็น 86.1% ในปี 2566 และจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ในงวดบัญชีปี 2566 รวมถึงการรับรู้รายได้ค่าเช่า และบริการจากทรัพย์สินที่ทยอยลงทุนเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2565 เต็มทั้งปี และรายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า ในส่วนของค่าใช้จ่าย จำนวน 1,285.6 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2565 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการเช่าและบริการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินให้พร้อมใช้งานและมีสภาพที่ดีก่อนที่ผู้เช่าจะเข้าใช้พื้นที่ ค่าธรรมเนียมการจัดการ กองทรัสต์ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้ค่าเช่าและบริการ และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน ทำให้ FTREIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิในงวดบัญชีปี 2566 จำนวน 2,493.5 ล้านบาท

## นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

ผลการดำเนินงานสำหรับปี (1 ตุลาคม - 30 กันยายน)	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
2562	0.6680	-	0.6680
2563	0.6690	-	0.6690
2564	0.6740	-	0.6740
2565	0.7070	-	0.7070
2566	0.7480	-	0.7480

## ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอันอาจเกิดขึ้นและอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์**
  - ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน
  - ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าทรัพย์สิน
  - ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์
  - ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน
- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน**
  - ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง
  - ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ
  - ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย
  - ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น
  - ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย
  - ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย
  - ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อยในด้านสัดส่วนการเช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติ
  - ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด
  - ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วย การเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์
  - ความเสี่ยงจากการใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่าพื้นที่
- ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์**

ทั้งนี้ โปรดดูรายละเอียดของความเสี่ยง ในส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ หัวข้อ ปัจจัยความเสี่ยง

## ข้อมูลเบื้องต้น

### ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เฟอร์เรอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์

(ประเทศไทย) จำกัด

มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23

เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 02-483-0000

### ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

อาคารสารชิตีทาวเวอร์ ชั้นที่ 7, 21 และ 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ : 02-674-6488



ส่วนที่

2

## การดำเนินงานกิจการ ของกองทรัสต์



# 1. ข้อมูลทั่วไป

## 1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อ (ภาษาอังกฤษ)	Frasers Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT
ชื่อย่อ	FTREIT
ทุนจดทะเบียน	29,213,377,906 บาท
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	31,118,590,048 บาท
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นโรงงาน คลังสินค้า และ/หรือ สำนักงาน

## 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT MANAGER)

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

## 1.3 ทรัสต์ (TRUSTEE)

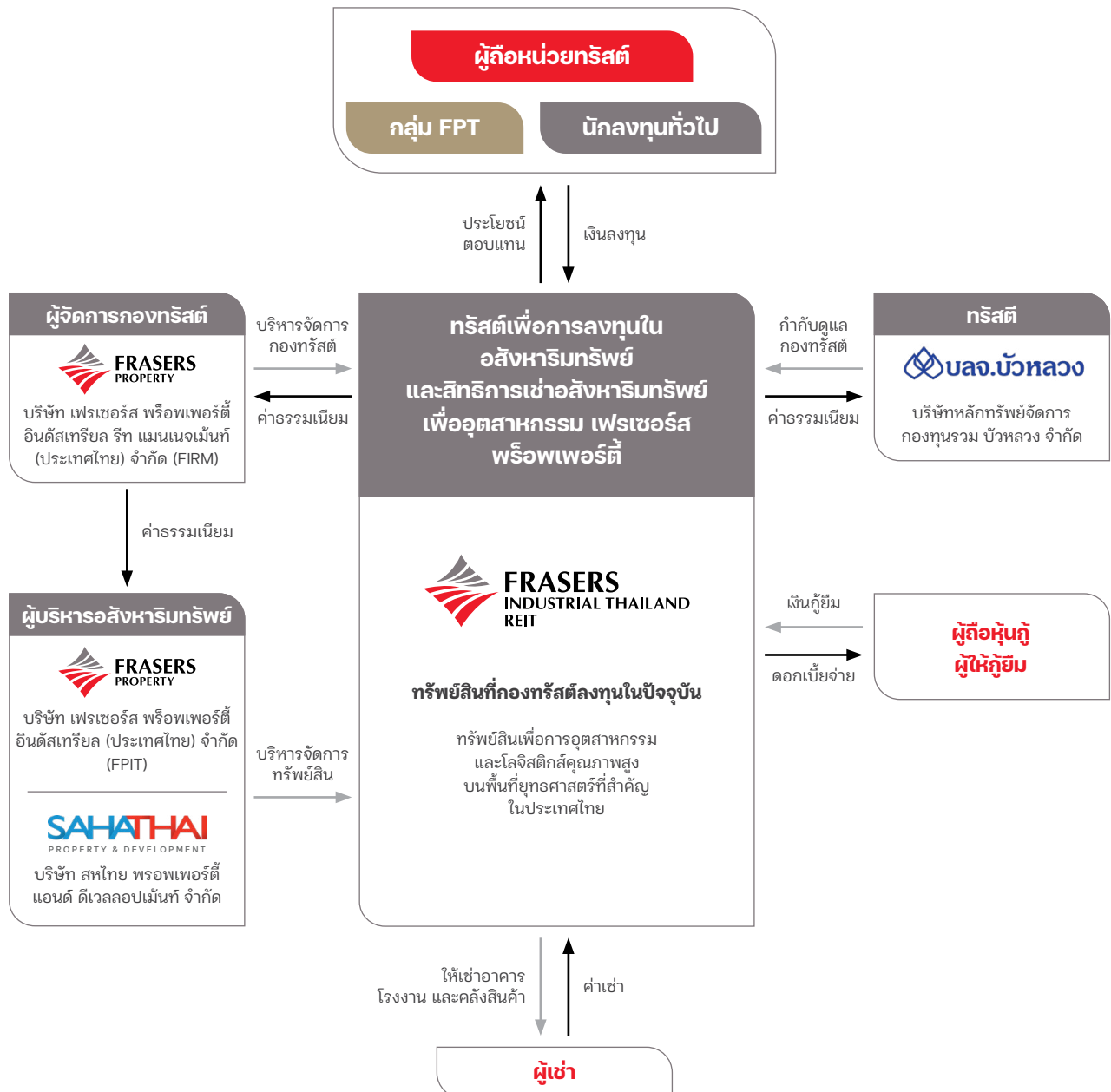
ชื่อ (ภาษาไทย)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ชื่อ (ภาษาอังกฤษ)	BBL Asset Management Company Limited
ที่อยู่	175 อาคารสารคดีตึกทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 02-674-6488 โทรสาร 02-679-5996
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทกิจการจัดการลงทุน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



## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 2.1 ความเป็นมา และ วัตถุประสงค์ วิสัยทัศน์ พันธกิจ

#### โครงสร้างกองทรัสต์



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

## ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

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

## การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH เข้ารวมกับกองทรัสต์ FTREIT

จากการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TFUND), กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท (TGROWTH) (ซึ่งรวมเรียกว่า “กองทุนรวม”) ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.ที่ ส.น. 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 โดยได้รวมมูลค่าสิทธิธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 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

### วิสัยทัศน์ของกองทรัสต์

การเป็นผู้นำกองทรัสต์อุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ในประเทศไทย

### พันธกิจของกองทรัสต์

- การบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ
- การลงทุนเชิงกลยุทธ์ในอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูงโดยใช้เงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนที่เหมาะสม
- การบริหารความเสี่ยงของกองทรัสต์ เพื่อการสร้างผลประโยชน์ตอบแทนอย่างยั่งยืนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์



## 2.2 กลยุทธ์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักในการบริหารกองทรัสต์ให้สามารถสร้างผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุด และเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งในรูปผลประโยชน์ตอบแทน สิทธิประโยชน์ต่อหน่วย แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และบริหารโครงสร้างเงินทุนให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์หลัก 4 กลยุทธ์ในการสร้างความเติบโตอย่างยั่งยืนแก่กองทรัสต์ดังต่อไปนี้

### 1. การบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ

เพื่อให้สามารถเข้าใจ และตอบสนองความต้องการของผู้เช่าทุกรายอย่างแท้จริง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างกลุ่ม FPT (เจ้าของทรัพย์สินเดิม) ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และคลังสินค้า ให้เช่า มีประสบการณ์ที่ยาวนาน มีความสัมพันธ์และความเข้าใจผู้เช่าทุกรายเป็นอย่างดี รวมถึงมีทีมงานที่เพียงพอ สามารถให้บริการแก่ผู้เช่าทุกรายได้ทันที นอกจากนี้ ยังมีฐานลูกค้าที่กว้างขวางทั้งใน และนอกประเทศ ทั้งนี้เพื่อผลักดันให้เกิดการขยายตัวทางธุรกิจ และส่งผลให้อัตราการเช่าเติบโตควบคู่กันไป การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT ทำอย่างมืออาชีพ สามารถบริหารให้อัตราการเช่า อัตราค่าเช่า และอัตราการต่ออายุสัญญาเช่ามีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอ ควบคู่กับการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังศึกษาทางเลือกในการเพิ่มประสิทธิภาพอสังหาริมทรัพย์ด้วยการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เช่น โครงการแผงโซลาร์เซลล์บนพื้นที่หลังคาของโรงงาน และคลังสินค้า เป็นต้น

### 2. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการพัฒนาคุณภาพอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์ให้สูงขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า ซึ่งประกอบด้วยการขยายพื้นที่ให้เช่า การติดตั้ง และปรับปรุงส่วน ต่อเติมอาคาร ซึ่งการลงทุนเพื่อการพัฒนาทำให้กองทรัสต์มีโอกาสเพิ่มอัตราการเช่า และ/หรือขยายอายุสัญญาเช่าให้ยาวขึ้น ส่งผลต่อการสร้างรายได้แก่กองทรัสต์ และสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้เช่า

### 3. การลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีเป้าหมายในการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ โดยมีผู้สนับสนุนคือ กลุ่ม FPT ซึ่งได้ให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) โดยหากกลุ่ม FPT จะขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโรงงานและคลังสินค้า จะต้องเสนอขายแก่กองทรัสต์เป็นเบื้องต้น ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยเพิ่มโอกาสการเติบโตในอนาคตจากการลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีกลยุทธ์การลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลอื่น (Third Party) โดยเน้นการลงทุนในโรงงาน และคลังสินค้าในเขตพื้นที่ยุทธศาสตร์อุตสาหกรรมสำคัญของประเทศ ทั้งนี้ไม่ได้จำกัดเพียงแต่การลงทุนในประเทศเท่านั้น ทางกองทรัสต์พร้อมที่จะลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าในต่างประเทศหากสินทรัพย์นั้นมีคุณภาพสูง และสามารถสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาถึงความเหมาะสมและคุณสมบัติของทรัพย์สินที่จะลงทุน โดยจะพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญดังนี้

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

ด้วยกฎการลงทุนของกองทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทจ.49/2555 และสัญญาการก่อตั้งกองทรัสต์ ทางกองทรัสต์สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ในอัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นโอกาสในการพัฒนาทรัพย์สินเองในอนาคต

ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 34 ยูนิต มูลค่ารวมประมาณ 3,191.6 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) พื้นที่ให้เช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 128,634 ตารางเมตร

### 4. การบริหารเงินทุนและความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการจัดการโครงสร้างเงินทุน และต้นทุนการกู้ยืมให้เหมาะสม ซึ่งหลักการบริหารเงินกู้ยืมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยของตลาด ณ ปัจจุบัน รวมถึงการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยในอนาคต เพื่อพิจารณาการ กู้ยืมในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืน และสม่ำเสมอแก่กองทรัสต์ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางแผนการใช้เงินทุนจากหนี้ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อไม่ให้มีความเสี่ยงจากการบริหารการชำระหนี้สิน และไม่ให้เกิดอัตราส่วนการกู้ยืมที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกำหนดไว้ที่ร้อยละ 35 (ในกรณีที่ไม่มีเครดิตเรตติ้งระดับเกรดลงทุน) หรือ

ร้อยละ 60 (ในกรณีมีเครดิตเรตติ้งระดับเกรดลงทุน) นอกจากนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ยังบริหารให้เครดิตเรตติ้งของกองทรัสต์อยู่ในระดับเกรดการลงทุน (Investment grade) ซึ่งปัจจุบันอยู่ที่ระดับ A (Stable Outlook) ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ซึ่งถือว่าเป็นอันดับเรตติ้งที่สูงที่สุดสำหรับกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 29.53 โดยมีอายุเฉลี่ยคงเหลือของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอยู่ที่ 2.49 ปี และอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ร้อยละ 3.23 ต่อปี

โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมมีการเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากในระหว่างปีกองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ โดยใช้เงินกู้ยืมเป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะบริหารอัตราส่วนหนี้สินด้วยการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าวต่อไป

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

### ปี 2564

- **เดือนตุลาคม 2563** กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (เพิ่มเติมจากเดือนกันยายน 2563) โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวน 6 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 18,100 ตารางเมตร จำนวนประมาณ 343.13 ล้านบาท
- **เดือนมกราคม 2564** กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมโดยจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไปซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม จำนวน 241,000,000 หน่วย ทำให้ปัจจุบันมีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายแล้วจำนวน 3,063,387,048 หน่วย โดยเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว จำนวนรวม 2,819.70 ล้านบาท ได้นำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน
- **เดือนมกราคม 2564** กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (เพิ่มเติมจากเดือนกันยายน 2563) โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลภายนอก จำนวน 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 124,634 ตารางเมตร จำนวนประมาณ 2,061.88 ล้านบาท
- **เดือนกุมภาพันธ์ 2564** กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (ส่วนที่เหลือจากเดือนกันยายน 2563) โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 6 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 16,650 ตารางเมตร จำนวนประมาณ 380.89 ล้านบาท
- **เดือนกันยายน 2564** กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่ม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวน 6 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 34,710 ตารางเมตร จำนวนรวมประมาณ 800.00 ล้านบาท

### ปี 2565

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

### ปี 2566

- **เดือนมิถุนายน 2566** กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลภายนอก จำนวน 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 70,733 ตารางเมตร จำนวนประมาณ 1,641.70 ล้านบาท
- **เดือนกรกฎาคม 2566** กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จังหวัดชลบุรี จำนวนประมาณ 16.55 ล้านบาท ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาอาคารโรงงานจำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าประมาณ 1,750 ตารางเมตร โดยคาดว่าจะพัฒนาแล้วเสร็จประมาณเดือนกุมภาพันธ์ 2567 และกองทรัสต์จะนำไปจัดหาประโยชน์โดยให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย ซึ่งผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวเป็นผู้เช่าทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์และมีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินเพิ่มเติม
- **เดือนกันยายน 2566** กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 25 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 57,901 ตารางเมตร จำนวนรวมประมาณ 1,549.90 ล้านบาท



2.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

2.4.1 ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง FPIT ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ จากการมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน กล่าวคือ FPT ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ FPIT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ประมาณร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ในหัวข้อ 7.2.3) และนอกจากนั้น FPT และบริษัท FRASERS PROPERTY THAILAND INTERNATIONAL PTE.LTD. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยทั้งสองบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 คิดเป็นประมาณร้อยละ 26.62 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

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

2.4.2 อสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 พื้นที่ให้เข้าภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับกองทรัสต์<sup>(1)</sup>

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	กองทรัสต์			ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
	จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	จำนวนโรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	จำนวนโรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
1 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	-	38	100,400	11	6	53,237
2 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	7	103	290,875	-	9	29,805
3 นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	-	15	32,300	-	-	-
4 นิคมอุตสาหกรรมบางปู	-	13	40,325	-	-	-
5 นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	9	6	39,000	-	-	-
6 นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	-	42	116,003	-	1	2,750
7 เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	-	23	56,850	-	1	2,550
8 นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 1)	-	19	39,250	-	-	-
9 นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 2)	-	9	21,025	-	-	-
10 นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)	-	13	38,100	-	-	-
11 สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - อยุรยา	3	68	179,706	1	7	55,085
12 สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี	-	5	13,250	-	3	9,200
13 นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	-	1	1,300	-	-	-
14 เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	-	4	9,125	-	3	6,550
15 นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ)	-	3	11,000	-	25	27,350

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	กองทรัสต์			ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
	จำนวน คลังสินค้า (ยูนิต)	จำนวน โรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	จำนวน คลังสินค้า (ยูนิต)	จำนวน โรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
16 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	82	-	258,260	26	-	55,773
17 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	10	-	76,477	-	-	-
18 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	9	-	124,634	10	2	124,962
19 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	28	-	106,692	-	-	-
20 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ)	7	-	35,430	-	-	-
21 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 บี)	12	-	28,968	4	-	11,400
22 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ)	11	-	34,700	2	-	5,462
23 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	21	-	69,404	-	-	-
24 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	36	-	99,385	8	-	20,248
25 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	9	-	33,916	6	-	15,075
26 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะปราจีนบุรี)	8	-	14,832	-	-	-
27 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	22	-	99,768	-	-	-
28 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	15	-	89,616	2	-	20,100
29 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	8	-	19,600	17	-	219,488
30 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	24	-	80,012	-	-	-
31 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3)	8	-	15,350	-	-	-
32 โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า	1	-	18,354	-	-	-
33 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ทิพย์ 9)	9	-	70,733	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>339</b>	<b>362</b>	<b>2,264,640</b>	<b>87</b>	<b>57</b>	<b>659,035</b>

หมายเหตุ ที่มา FIRM และ FPIT

(1) พื้นที่ให้เช่า หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดซึ่งรวมถึงพื้นที่ที่มีสัญญาเช่า และพื้นที่ว่างที่สามารถหาผลประโยชน์จากการให้เช่าได้



## 2.4.3 แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (CONFLICT OF INTEREST)

ในการเลือกลงทุนในอาคารโรงงานและคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่สร้างแล้วเสร็จและมีผู้เช่าแล้วเป็นหลัก โดยการกำหนดราคาซื้อขายหรือเช่าโรงงานและคลังสินค้า จะอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (หากมี) และการสำรวจความสนใจของนักลงทุน (Book Building) (หากมี) ณ ช่วงเวลาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยหากเป็นการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ อาทิเช่น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหากเป็นรายการที่มีขนาดใหญ่ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) นอกจากนี้ ในการเลือกลงทุนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ที่มาจากผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอีกด้วย (Concentration Risk)

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่า ทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมด รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ในกองทรัสต์ที่ยังว่างอยู่หรือกำลังจะว่างให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม FPT หรือกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนด ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่า จะสามารถควบคุมให้กลุ่ม FPIT ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ โดยค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

จากการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจาก

- **ความสามารถและชื่อเสียงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อคำนึงถึงความสามารถด้านการตลาด ความสามารถในการหาและบริหารผู้เช่า ความสามารถในการบริหารต้นทุนการดูแลรักษาทรัพย์สินรวมถึงชื่อเสียงและทรัพยากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเหมาะสม

- **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายย่อย และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินของกองทรัสต์**

ตามผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง FPIT เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เนื่องจากทรัพย์สินส่วนใหญ่ที่กองทรัสต์ลงทุนมีกลุ่ม FPT เป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม กลุ่ม FPT จึงมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินเป็นอย่างดี รวมถึงเนื่องจากกลุ่ม FPT เป็นผู้จัดหาผู้เช่ารายย่อยที่เช่าทรัพย์สินดังกล่าว กลุ่ม FPT จึงมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายย่อย และคาดว่าจะสามารถบริหารความต้องการของผู้เช่ารายย่อย และดูแลรักษาทรัพย์สินได้ดีกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ

## 2.5 ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

### อาคารคลังสินค้า

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



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น)



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น)



## อาคารโรงงาน

สำหรับอาคารโรงงานที่กองทรัสต์ลงทุน ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยบ่อน้ำ ยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้ ขนาดของอาคารโรงงานส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 1,125 ถึง 15,950 ตารางเมตร พื้นที่อาคารโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 5 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้อาคารโรงงานมีพื้นที่ใช้สอยได้สูงสุดและมีพื้นที่สำนักงานในตัว



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงาน



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงาน

## ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินปัจจุบัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้แก่ กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังสินค้า จำนวน 339 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้ารวมประมาณ 1,334,805 ตารางเมตร และประเภทอาคารโรงงาน จำนวน 362 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานรวมประมาณ 929,835 ตารางเมตร คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 701 ยูนิต (“ทรัพย์สินปัจจุบัน”) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,264,640 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1. อาคารคลังสินค้า

- 1.1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 230 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 779,184 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการดังต่อไปนี้
  - 1.1.1. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 บี) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 2 หลัง 12 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 28,968 ตารางเมตร
  - 1.1.2. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 เอ) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 6 หลัง 7 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 35,430 ตารางเมตร
  - 1.1.3. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 2 เอ) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 4 หลัง 11 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 34,700 ตารางเมตร
  - 1.1.4. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 4 หลัง 21 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 69,404 ตารางเมตร
  - 1.1.5. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 11 หลัง 36 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 99,385 ตารางเมตร
  - 1.1.6. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี จำนวน 3 หลัง 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 33,916 ตารางเมตร
  - 1.1.7. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 1 หลัง 8 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 14,832 ตารางเมตร

- 1.1.8. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ออยุธยา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลอุทัย อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 1 หลัง 3 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 18,324 ตารางเมตร
  - 1.1.9. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 11 หลัง 22 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 99,768 ตารางเมตร
  - 1.1.10.โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 5 หลัง 15 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 89,616 ตารางเมตร
  - 1.1.11.โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 2 หลัง 8 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 19,600 ตารางเมตร
  - 1.1.12. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร และตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 8 หลัง 29 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 81,175 ตารางเมตร
  - 1.1.13.โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 3 หลัง 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 20,700 ตารางเมตร
  - 1.1.14. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 3 หลัง 7 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 19,650 ตารางเมตร
  - 1.1.15. โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะแมบ อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น) ประมาณ 18,354 ตารางเมตร
  - 1.1.16. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3) (เดิมชื่อ โครงการคลังสินค้าสหไทย 9) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 11 หลัง แบ่งเป็น 24 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 80,012 ตารางเมตร
  - 1.1.17. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 3) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 2 หลัง 8 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 15,350 ตารางเมตร
- 1.2. **สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 20 ปี 21 ปี และ 22 ปี** (ถึงวันที่ 12 ธันวาคม 2586 วันที่ 21 ธันวาคม 2587 และวันที่ 20 ธันวาคม 2588 ตามลำดับ) นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 16 หลัง 53 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 177,085 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน
  - 1.3. **สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 20 ปี** นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง 10 ยูนิต คงเหลือประมาณ 20 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 76,477 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลศีรษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
  - 1.4. **สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 22 ปี และ 25 ปี** นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2588 และวันที่ 30 สิงหาคม 2591 ตามลำดับ) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าคงเหลือประมาณ 22 ปี และ 25 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2588 และวันที่ 30 สิงหาคม 2591 ตามลำดับ) จำนวน 11 หลัง 28 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 106,692 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
  - 1.5. **สิทธิการเช่าช่วงที่ดินคงเหลือประมาณ 16 ปี** นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2582) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง 9 ยูนิต คงเหลือประมาณ 16 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2582) พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 124,634 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยการเช่าช่วงเป็นการเช่าช่วงจากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด
  - 1.6. **สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 30 ปี** นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 9 หลัง 9 ยูนิต คงเหลือประมาณ 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596) พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 70,733 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการทิพย์ 9 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

## 2. อาคารโรงงาน

- 2.1. กรรมสิทธิ์ที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 337 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 845,735 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการดังต่อไปนี้
- 2.1.1. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 36 หลัง (36 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 81,750 ตารางเมตร
  - 2.1.2. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง ตำบลหนองกะขะ และตำบลบ้านเก่า อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 95 หลัง (95 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 246,975 ตารางเมตร
  - 2.1.3. นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านเลน และตำบลบ้านโพ อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 38 หลัง (38 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 104,303 ตารางเมตร
  - 2.1.4. นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 6 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 18,300 ตารางเมตร
  - 2.1.5. นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม ตำบลบ่อวิน และตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 36 หลัง (36 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 84,775 ตารางเมตร
  - 2.1.6. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านช้าง และตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 64 หลัง (64 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 150,482 ตารางเมตร
  - 2.1.7. นิคมอุตสาหกรรมบางปู ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 13 หลัง (13 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 40,325 ตารางเมตร
  - 2.1.8. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอกองหลวง จังหวัดปทุมธานี จำนวน 21 หลัง (21 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 51,850 ตารางเมตร
  - 2.1.9. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองจิก และตำบลบางกระสัน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 15 หลัง (15 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 32,300 ตารางเมตร
  - 2.1.10. นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงลำปลาทิว เขตลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพมหานคร จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 1,300 ตารางเมตร
  - 2.1.11. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 5 หลัง (5 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 13,250 ตารางเมตร
  - 2.1.12. เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 9,125 ตารางเมตร
  - 2.1.13. นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองสวน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 3 หลัง (3 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 11,000 ตารางเมตร
- 2.2. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 20 ปี และ 22 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586, วันที่ 12 ธันวาคม 2586, วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2587 และวันที่ 17 ธันวาคม 2588 ตามลำดับ) และสิทธิการเช่าอาคารโรงงานคงเหลือประมาณ 20 ปี และ 22 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586, วันที่ 12 ธันวาคม 2586, วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2587 และวันที่ 17 ธันวาคม 2588 ตามลำดับ) จำนวน 19 หลัง (19 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 68,200 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (อมตะนคร) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง ตำบลหนองกะขะ และตำบลบ้านเก่า อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และนิคมอุตสาหกรรมบึงทอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
- 2.3. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 20 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586) และกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน จำนวน 6 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 15,900 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ซึ่งตั้งอยู่ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอกองหลวง จังหวัดปทุมธานี

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



### 3. โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่แล้วเสร็จ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีโครงการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่แล้วเสร็จจำนวน 1 โครงการ โดยในเดือน กรกฎาคม 2566 กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินเนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา ในนิคมอุตสาหกรรมซีที ชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี มูลค่าลงทุนประมาณ 16.55 ล้านบาท และอยู่ระหว่างการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร บนที่ดินแปลงดังกล่าว มูลค่าการลงทุน ไม่เกิน 46.87 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567

### ราคาประเมินของทรัพย์สินปัจจุบัน

มูลค่าของทรัพย์สินปัจจุบัน ตามวิธีการคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการครอบครอง	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินทรัพย์สิน (ล้านบาท) โดยผู้ประเมินอิสระ
<b>ทรัพย์สินที่ลงทุนก่อนปี 2566<sup>(1) (2)</sup></b>			
โรงงาน	กรรมสิทธิ์	19,286.31	21,433.69
	สิทธิการเช่า	1,709.56	1,548.19
คลังสินค้า	กรรมสิทธิ์	15,939.42	15,535.79
	สิทธิการเช่า	8,844.80	8,045.23
<b>ทรัพย์สินที่ลงทุนในปี 2566<sup>(3) (4)</sup></b>			
โรงงาน	กรรมสิทธิ์	815.63	815.63
	กรรมสิทธิ์	738.30	738.30
คลังสินค้า	สิทธิการเช่า	1,683.79	1,683.79
<b>โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในปี 2566<sup>(5)</sup></b>			
โครงการพัฒนาอาคารโรงงานจำนวน 1 ยูนิต		24.36 <sup>(6)</sup>	24.36 <sup>(6)</sup>
<b>รวม</b>		<b>49,042.17</b>	<b>49,824.98</b>

- หมายเหตุ (1) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด  
 (2) แบ่งการประเมินทรัพย์สิน 3 ครั้ง โดยประเมินทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2565 / 1 พฤษภาคม และ 1 สิงหาคม 2566  
 (3) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษารูทิง จำกัด บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์คอนซัลแทนท์ส จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด  
 (4) มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน  
 (5) อยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาโครงการ  
 (6) มูลค่าตามวิธีต้นทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

### ภาระผูกพันในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบัน

-ไม่มี-



โครงการ / วัตถุประสงค์โครงการ / ส่วนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์	
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวน อาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า อาคาร (ตร.ม.)
<b>อาคารคลังสินค้า</b>				
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	กรมสิทธิ์	กรมสิทธิ์	21	69,404
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	กรมสิทธิ์	กรมสิทธิ์	36	99,385
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี)	กรมสิทธิ์	กรมสิทธิ์	8	14,832
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	กรมสิทธิ์	กรมสิทธิ์	15	89,616
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	กรมสิทธิ์	กรมสิทธิ์	8	19,600
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	กรมสิทธิ์	กรมสิทธิ์	9	33,916
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	กรมสิทธิ์	กรมสิทธิ์	9	20,700
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	กรมสิทธิ์	กรมสิทธิ์	24	80,012
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3)	กรมสิทธิ์	กรมสิทธิ์	8	15,350
โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า	กรมสิทธิ์	กรมสิทธิ์	1	18,354
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (กียะ 9)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 30 ปี (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 30 ปี (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596)	9	70,733
<b>รวมอาคารคลังสินค้า</b>			<b>339</b>	<b>1,334,805</b>
				<b>58.9</b>



โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของทกรีสต์	
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวนอาคาร (ยุบิต)	พื้นที่ให้เช่าอาคาร (ตร.ม.)
อาคารโรงงาน				
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 12 ส.ค. 86) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 17 ส.ค. 2588) ตามลำดับ	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 12 ส.ค. 86) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 17 ส.ค. 2588) ตามลำดับ	103	271,225
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี (ถึงวันที่ 27 ก.พ. 87)	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี (ถึงวันที่ 27 ก.พ. 87)	38	100,400
นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (โครงการ 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	19	39,250
นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (โครงการ 2)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 12 ส.ค. 86)	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 12 ส.ค. 86)	9	21,025
นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (โครงการ 3)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 12 ส.ค. 86)	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 12 ส.ค. 86)	13	38,100
นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไทรค)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 11 ส.ค. 86)	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 11 ส.ค. 86)	42	116,003
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 11 ส.ค. 86)	68	161,382
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 11 ส.ค. 86)	23	56,850
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอชลบุรี 1	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	6	18,300
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	15	32,300
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	13	40,325
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	1	1,300
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	5	13,250
เขตอุตสาหกรรมบางพระบุรี	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	4	9,125
นิคมอุตสาหกรรมเอเซีย (สุวรรณภูมิ)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	3	11,000
รวมอาคารโรงงาน			362	929,835
รวมทรัพย์สินปัจจุบันที่ถือครองทกรีสต์ลงทุน			701	2,264,640

หมายเหตุ \* สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน มีเงื่อนไขให้หรือถอนอาคารเมื่อสัญญาเช่าที่ดิน ยกเว้นโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิตติกส์ เซ็นเตอร์ (ทัพย์ 9)

สรุปรายละเอียดปีที่เข้าลงทุน และมูลค่าธุรกรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม		ปีที่เข้าลงทุน (ตามปีปฏิทิน)	ราคาทุน (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่าธุรกรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (หน่วย : ล้านบาท)
อาคารคลังสินค้า				
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี		2560	485.50	533.74
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)		2557, 2558	1,449.60	1,457.50
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)		2558, 2561	1,955.29	1,926.26
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)		2557, 2558, 2560	5,129.25	4,674.30
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)		2564	2,087.51	1,943.10
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ออยุธยา)		2560	294.00	339.69
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 เอ)		2560, 2561	602.08	625.21
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 2 เอ)		2557, 2565, 2566	692.62	669.70
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 บี)		2558, 2561	565.87	530.80
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)		2557, 2562, 2563, 2564	1,845.35	1,670.38
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)		2560	1,229.40	1,411.49
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)		2557, 2558, 2562, 2563, 2566	2,355.18	2,048.33
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปรายินบุรี)		2561	342.55	300.00
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (รังน้อย 1)		2560, 2564	1,893.63	2,062.69
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (รังน้อย 2)		2558, 2563	380.40	375.96
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)		2558, 2565, 2566	747.82	698.00
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)		2561	359.68	358.36
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)		2562	2,127.34	1,742.99
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 3)		2565	311.00	291.10
โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า		2562	668.45	659.72
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ทัพย์ 9)		2566	1,683.79	1,683.79
รวมอาคารคลังสินค้า			27,206.31	26,003.11

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	ปีที่เข้าลงทุน (ตามปีปฏิทิน)	ราคาทุน (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (หน่วย : ล้านบาท)
อาคารโรงงาน			
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	2558, 2560, 2561, 2563	6,827.64	7,688.20
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	2557, 2558, 2560, 2563	2,387.23	2,644.55
นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (โครงการ 1)	2560	882.23	1,000.39
นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (โครงการ 2)	2557, 2560	485.78	480.63
นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง (โครงการ 3)	2557, 2560	963.83	977.32
นิคมอุตสาหกรรมบ้านห้วย (ไทรทอง)	2557, 2560, 2561, 2563, 2564, 2565, 2566	2,481.64	2,789.10
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา	2557, 2558, 2560, 2561, 2564, 2565, 2566	3,467.04	3,775.57
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	2560, 2561, 2563, 2564	1,220.09	1,300.66
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	2557, 2558, 2564	505.29	479.13
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	2560, 2561	730.91	628.68
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	2560, 2561	919.22	1,127.10
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	2564	39.89	37.20
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี	2565	322.43	299.00
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	2565, 2566	200.87	192.57
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ)	2566	377.41	377.41
รวมอาคารโรงงาน		21,811.50	23,797.51



## รูปแบบการลงทุนและประเภทของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

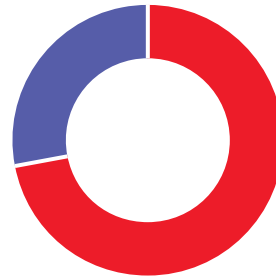
ณ 30 กันยายน 2566

สัดส่วนตามพื้นที่อาคาร



จำแนกพื้นที่ตามประเภททรัพย์สิน

โรงงาน	41%	929,835 ตารางเมตร
คลังสินค้า	59%	1,334,805 ตารางเมตร



จำแนกพื้นที่ตามประเภทกรรมสิทธิ์

กรรมสิทธิ์	72%	1,624,919 ตารางเมตร
สิทธิการเช่า	28%	639,721 ตารางเมตร

## 2.6 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 2.6.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

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

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เนื่องจากมีประสบการณ์ในการบริหารการเช่าพื้นที่อุตสาหกรรมที่เป็นอาคารโรงงานและคลังสินค้ามานานกว่า 18 ปี ทำให้มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าร่วมทั้งมีความเชี่ยวชาญในด้านการตลาดในการหาผู้เช่ารายใหม่ การสร้างและรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าที่เป็นปัจจุบัน ตลอดจนการบริหารรายได้และค่าใช้จ่าย นอกจากนี้ กลุ่ม FPT ยังมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ทั้งที่เป็นทีมงานก่อสร้างซึ่งประกอบด้วย สถาปนิก วิศวกร และผู้จัดการโครงการ ซึ่งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรง อีกทั้งยังมีเจ้าหน้าที่ให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาตและจัดหาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติ และการให้บริการทั่ว ๆ ไปตามที่ลูกค้าต้องการ ซึ่งจะช่วยให้การบริหารทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดแก่กองทรัสต์

โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เข้าชมทรัพย์สินดังกล่าว และการเจรจากับผู้ที่จะเช่าพื้นที่ รวมถึงดูแลการจัดเก็บรายได้ให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยรวมอยู่ในค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

### 2.6.2 ลักษณะของสัญญาเช่า

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

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

### 2.6.3 โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ สามารถแบ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่อาคารโรงงาน และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า โดยสามารถแบ่งรายได้ตามประเภทของสัญญาดังนี้

- อาคารโรงงานประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- อาคารคลังสินค้าประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาบริการส่วนกลาง

ซึ่งรายได้ค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนมีการกระจายตัวในด้านการครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า ดังนี้

#### (ก) การครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่ามาตรฐาน มีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ตลอดสัญญาเช่า และส่วนน้อยเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่ระยะเวลาการเช่ามากกว่า 3 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าคงที่ และ/หรือ มีการขึ้นค่าเช่าตามทีละรอบในสัญญาเช่า โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยเฉลี่ย 2.07 ปี

#### (ข) ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า

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

ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่าของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2566 เป็นดังนี้

#### สัดส่วนผู้เช่าแยกตามอุตสาหกรรม



โลจิสติกส์	32%
อิเล็กทรอนิกส์	23%
ยานยนต์	19%
ค้าปลีก	6%
อื่น ๆ	20%

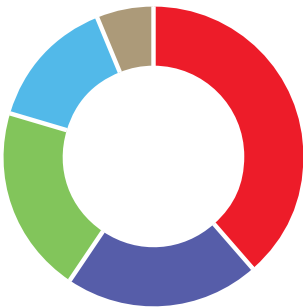
หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(ค) สัญชาติของผู้เช่า

ผู้เช่าในปัจจุบันที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน) ส่วนใหญ่ จะเป็นผู้เช่าสัญชาติญี่ปุ่น รองลงมาเป็นสัญชาติยุโรป เอเชีย (ยกเว้นญี่ปุ่น) ไทย และสหรัฐอเมริกา ตามลำดับ

ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติของผู้เช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2566 เป็นดังนี้

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ



ญี่ปุ่น	39%
เอเชีย (ยกเว้นญี่ปุ่น)	21%
ยุโรป	20%
ไทย	14%
สหรัฐอเมริกา	6%

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(ง) ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ 10 อันดับแรก มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	ประเภทอุตสาหกรรม	สัญชาติ	สัดส่วนของรายได้ทั้งหมด (ร้อยละ)
1	โลจิสติกส์	เยอรมนี	6.72
2	โลจิสติกส์	อินโดนีเซีย	3.27
3	โลจิสติกส์	ญี่ปุ่น	3.16
4	ค้าปลีก	ไทย	2.31
5	อิเล็กทรอนิกส์	สิงคโปร์	1.75
6	โลจิสติกส์	สาธารณรัฐเกาหลี	1.67
7	โลจิสติกส์	ญี่ปุ่น	1.53
8	โลจิสติกส์	ไทย	1.48
9	โลจิสติกส์	ไทย	1.46
10	ค้าปลีก	ไทย	1.31
รวม			24.66

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

สัดส่วนของรายได้ทั้งหมดคำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2566

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) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วน ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ดังนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT)

FPIT เดิมชื่อบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ FPT โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 FPT ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว



FPIT ได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2548 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 11,500 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า และ/หรือ ขาย ซึ่ง FPIT ได้ดำเนินการพัฒนาอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่มีรูปแบบเป็นอาคารคลังสินค้าชั้นเดียว โดยคลังสินค้านี้ตั้งอยู่ภายในโครงการคลังสินค้านิคมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรม ในประเทศไทย โดยผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งให้ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน

**บริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สทไทย)**

บริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อดำเนินการลงทุนก่อสร้างโครงการคลังสินค้าคุณภาพและให้เช่าคลังสินค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณท่าเรือแหลมฉบัง ปัจจุบันสทไทยมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 400 ล้านบาท ซึ่งสทไทยได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยมีได้บริหารในด้านการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

**2.6.5 การรับประกันการมีผู้เช่า**

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (รวมเรียกว่า “กลุ่ม FPT”) รวมถึงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจากบริษัทที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่ม FPT (บริษัทอื่น ๆ) ที่มีการตกลงรับประกันการมีผู้เช่าทรัพย์สินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รวมเรียกว่า “สัญญาลงทุน”) โดย กลุ่ม FPT และบริษัทอื่น ๆ จะชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการในจำนวนเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่ระบุในสัญญาลงทุน โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ที่เข้าเงื่อนไขการรับประกันการมีผู้เช่าดังรายละเอียดต่อไปนี้

**รายละเอียดทรัพย์สินหลักปัจจุบันที่เข้าเงื่อนไขการรับประกันการมีผู้เช่า**

ลำดับที่	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	พื้นที่ที่รับประกัน (ตารางเมตร)	อัตราค่าเช่าที่รับประกัน	ระยะเวลาที่รับประกัน
1	คลังสินค้า	โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 2 เอ)	9,800	อ้างอิงอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามรายงานการประเมินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ระยะเวลาที่รับประกันการมีผู้เช่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง หรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุน (แล้วแต่กรณี) จนครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุนหรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลงหรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุน (แล้วแต่กรณี) จนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน (ระยะเวลารับประกันคงเหลือเท่ากับ 11 เดือน)
2	คลังสินค้า	โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	6,000		
3	คลังสินค้า	โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (พานทอง 1)	3,816		
4	คลังสินค้า	โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ทิพย์ 9)	70,733	อ้างอิงค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการทิพย์ 9	ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 (ระยะเวลารับประกันคงเหลือเท่ากับ 2 ปี 9 เดือน)

หมายเหตุ : ลำดับที่ 1 -3 ผู้รับประกัน คือ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด  
ลำดับที่ 4 ผู้รับประกัน คือ บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด

## 2.7 หุ้นกู้และการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะสั้น (ไม่หักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออก และเสนอขายหุ้นกู้ และการกู้ยืม) ทั้งสิ้น 14,889.70 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### หุ้นกู้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์ FTREIT มีภาระหนี้หุ้นกู้ทั้งสิ้น 11,340 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้จำนวนรวม 11.34 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทหุ้นกู้ / ครั้งที่ออก	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน (บาท)
<b>หุ้นกู้ปลอดภาษีและไม่มียกเลิกประกัน</b>				
<b>ครั้งที่ 1/2560</b>				
ชุดที่ 2	คงที่ร้อยละ 4.18 ต่อปี	7 ปี	5 เมษายน 2567	1,000,000,000
<b>ครั้งที่ 1/2561</b>				
ชุดที่ 3	คงที่ร้อยละ 3.65 ต่อปี	7 ปี	28 มิถุนายน 2568	380,000,000
ชุดที่ 4	คงที่ร้อยละ 4.06 ต่อปี	10 ปี	28 มิถุนายน 2571	1,260,000,000
<b>ครั้งที่ 2/2561</b>				
ชุดที่ 7	คงที่ร้อยละ 4.19 ต่อปี	10 ปี	19 ธันวาคม 2571	600,000,000
<b>ครั้งที่ 1/2562</b>				
ชุดที่ 2	คงที่ร้อยละ 3.14 ต่อปี	7 ปี	8 สิงหาคม 2569	500,000,000
<b>ครั้งที่ 1/2563</b>				
ชุดที่ 1	คงที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี	7 ปี	3 เมษายน 2570	450,000,000
ชุดที่ 2	คงที่ร้อยละ 3.30 ต่อปี	10 ปี	3 เมษายน 2573	550,000,000
<b>ครั้งที่ 1/2564</b>				
ชุดที่ 1	คงที่ร้อยละ 1.69 ต่อปี	3 ปี	24 มิถุนายน 2567	850,000,000
ชุดที่ 2	คงที่ร้อยละ 2.54 ต่อปี	5 ปี	24 มิถุนายน 2569	700,000,000
ชุดที่ 3	คงที่ร้อยละ 3.30 ต่อปี	7 ปี	24 มิถุนายน 2571	700,000,000
ชุดที่ 4	คงที่ร้อยละ 3.97 ต่อปี	10 ปี	24 มิถุนายน 2574	250,000,000
<b>ครั้งที่ 2/2564</b>				
ชุดที่ 1	คงที่ร้อยละ 1.84 ต่อปี	3 ปี	16 ธันวาคม 2567	1,000,000,000
<b>ครั้งที่ 1/2565</b>				
ชุดที่ 1	คงที่ร้อยละ 3.05 ต่อปี	3 ปี	31 พฤษภาคม 2568	1,000,000,000
ชุดที่ 2	คงที่ร้อยละ 3.85 ต่อปี	5 ปี	31 พฤษภาคม 2570	600,000,000
<b>ครั้งที่ 1/2566</b>				
ชุดที่ 1	คงที่ร้อยละ 3.12 ต่อปี	3 ปี	14 มีนาคม 2569	1,000,000,000
ชุดที่ 2	คงที่ร้อยละ 3.51 ต่อปี	5 ปี	14 มีนาคม 2571	150,000,000
ชุดที่ 3	คงที่ร้อยละ 3.80 ต่อปี	7 ปี	14 มีนาคม 2573	350,000,000
<b>รวมหุ้นกู้</b>				<b>11,340,000,000</b>

ดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีกำหนดชำระทุก 6 เดือน ตลอดอายุของหุ้นกู้ และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายพร้อมเงินต้นในวันที่ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ หุ้นกู้นี้ได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น กำหนดอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้ การละเว้นการกู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

### เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์ FTREIT มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 3,549.70 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"> <li>ไม่จำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Negative Pledge)</li> <li>เงื่อนไขสำคัญที่กองทรัสต์ต้องไม่ปฏิบัติ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคารผู้ให้เงินกู้แบบเป็นลายลักษณ์อักษร (Consent) ในเรื่องดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>กู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันต่อบุคคลอื่นเพิ่มขึ้นจากหนี้หรือภาระผูกพันที่ผู้กู้มีอยู่ ณ วันทำสัญญาฉบับนี้</li> <li>จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน ประเภทอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ยกเว้นเป็นการดำเนินงานปกติของกองทรัสต์</li> <li>ก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สิน หรือรายได้ของกองทรัสต์</li> </ol> </li> <li>การดำรงอัตราส่วนภาระหนี้ต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม ไม่เกินร้อยละ 60 และอันดับเครดิตของกองทรัสต์ไม่ต่ำกว่าที่ระดับการลงทุน หรือ BBB</li> </ol>

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินและการออกหุ้นกู้เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากเป็นการบริหารโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้ผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้น โดยการกู้ยืมเงินจะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ในระดับหนึ่งซึ่งดีกว่าการระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อมาลงทุนทั้งหมด อนึ่ง สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อส่วนทุนนั้นจะไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงของการกู้ยืมเงินด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ได้ทำการกู้ยืมถือว่ามีความสมเหตุสมผลต่อสถานะการณ์ในปัจจุบัน

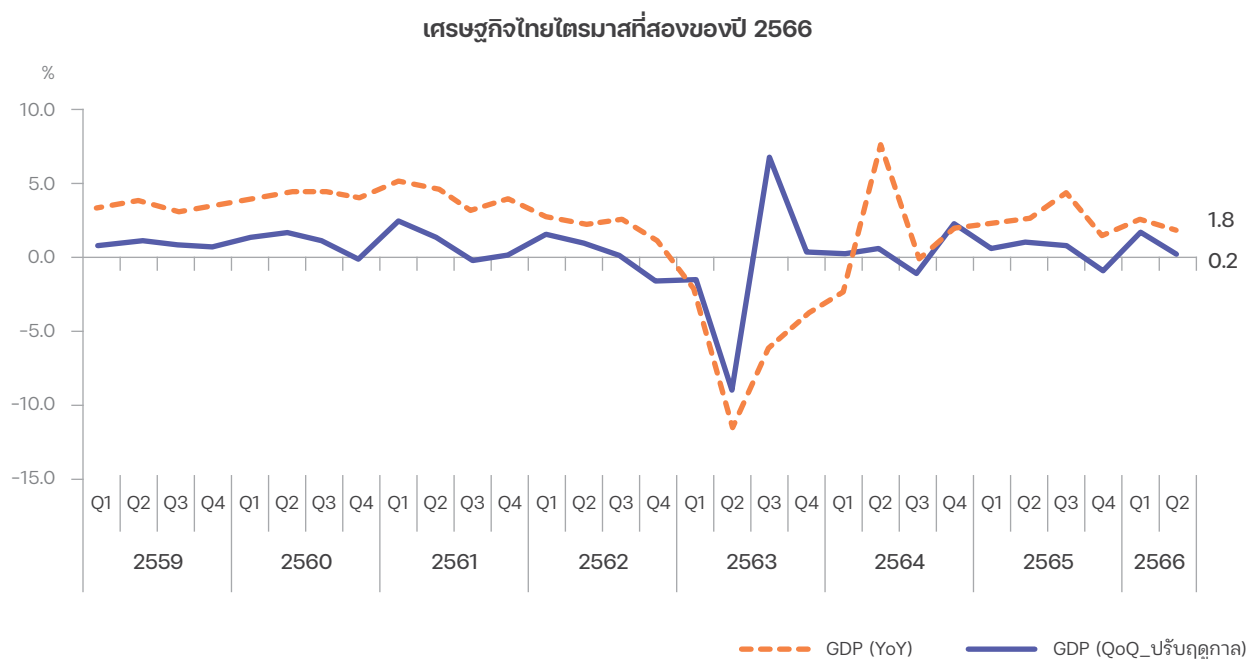
ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2566

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีสัดส่วนของเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 29.53



### 3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

#### 3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ไตรมาสที่สองและตลอดปี 2566



ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สองของปี 2566 ขยายตัว 1.8% ชะลอลงจากการขยายตัว 2.6% ในไตรมาสแรกของปี 2566 และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สองของปี 2566 ขยายตัวจากไตรมาสแรกของปี 2566 0.2% รวมครึ่งแรกของปี 2566 เศรษฐกิจไทยขยายตัว 2.2% อันเป็นผลมาจากการบริโภคภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้น อย่างไรก็ตามการลงทุนภาคเอกชนและการส่งออกบริการชะลอตัวลง โดยเฉพาะการส่งออกสินค้า การลงทุนภาครัฐและการใช้จ่ายภาครัฐบาลปรับตัวลดลง

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยตลอดปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วง 2.5-3.0% โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชน การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ตลอดจนการขยายตัวต่อเนื่องของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ โดยคาดว่าจะการบริโภคและลงทุนรวมจะขยายตัว 5.0% และ 1.6% ตามลำดับ ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะเฉลี่ยอยู่ในช่วง 1.7-2.2% และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลประมาณ 1.2% ของ GDP

#### การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน

การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัว 7.8% เติบโตขึ้นจาก 5.8% ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของเกือบทุกหมวดสินค้า สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นของการจ้างงานและฐานรายได้นอกภาคเกษตร การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และดัชนีความเชื่อมั่นที่อยู่ในระดับสูงที่สุดในรอบ 14 ไตรมาส

#### การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล

การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล ลดลง 4.3% ต่อเนื่องจากการลดลง 6.3% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยรายจ่ายการโอนเพื่อสวัสดิการทางสังคมที่ไม่เป็นตัวแทนเงินสำหรับสินค้าและบริการในระบบตลาดลดลง 25.1% ต่อเนื่องจากการลดลง 40.6% ในไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่ค่าซื้อสินค้าและบริการลดลง 2.6% อย่างไรก็ตามค่าตอบแทนแรงงาน (ค่าจ้าง เงินเดือน) ขยายตัว 0.3%

## การลงทุนรวม

การลงทุนรวม ขยายตัว 0.4% ชะลอตัวลงจาก 3.1% ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอตัวของการลงทุนภาคเอกชน 1.0% เทียบกับการขยายตัว 2.6% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนเครื่องจักรเครื่องมือขยายตัว 0.8% ชะลอตัวลงจาก 2.8% ในไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่การลงทุนก่อสร้างขยายตัว 2.0% เติบโตขึ้นจาก 1.1% ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนการลงทุนภาครัฐลดลง 1.1% เทียบกับการขยายตัว 4.7% ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของการลงทุนรัฐวิสาหกิจ 3.7% ขณะที่การลงทุนรัฐบาลเพิ่มขึ้น 0.5%

## การส่งออกสินค้า

การส่งออกสินค้า มีมูลค่า 70,262 ล้านดอลลาร์ สรอ. ลดลง 5.6% ต่อเนื่องจากการลดลง 4.5% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยปริมาณการส่งออกลดลง 5.8% ต่อเนื่องจากการลดลง 6.4% ในไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่ราคาส่งออกเพิ่มขึ้น 0.3% ชะลอตัวลงจาก 2.0% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยกลุ่มสินค้าที่มีมูลค่าส่งออกลดลง ได้แก่ เครื่องจักรและอุปกรณ์ ชิ้นส่วนและอุปกรณ์ยานยนต์ อาหารสัตว์ ยางพารา เป็นต้น ขณะที่กลุ่มสินค้าที่มีมูลค่าส่งออกเพิ่มขึ้น ได้แก่ ชิ้นส่วนเครื่องใช้ไฟฟ้า น้ำตาล รถมอเตอร์

## การผลิตสินค้าอุตสาหกรรม

ทางด้านภาคการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม ปรับตัวลดลง 3.3% ต่อเนื่องจากการลดลง 3.0% ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของทุกกลุ่มการผลิต โดยเฉพาะกลุ่มการผลิตเพื่อส่งออกที่ได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของการส่งออกที่สำคัญ สอดคล้องกับการลดลงของดัชนีผลผลิตภาคอุตสาหกรรมที่ 5.6%

## การขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า

ทางด้าน การขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 7 ที่ 7.5% แต่ชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับการขยายตัว 12.1% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยบริการขนส่งเพิ่มขึ้น 7.3% เทียบกับการขยายตัว 12.3% ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของบริการขนส่งทางอากาศ ทางบก และทางน้ำ สำหรับบริการสนับสนุนการขนส่งเพิ่มขึ้น 7.9% เทียบกับ 4.1% ในไตรมาสก่อนหน้า

ที่มา : รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สองของปี 2566 และแนวโน้มปี 2566, สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, วันจันทร์ที่ 21 สิงหาคม 2566

## แนวโน้มเศรษฐกิจของประเทศไทย ปี 2567

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2567 คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวในช่วง 2.2% - 4.2% โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

- (1) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว โดยคาดว่าในปี 2567 จะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำนวน 34.5 ล้านคน ขยายตัวที่ประมาณ 24.6% ซึ่งจะเป็นผลดีต่อภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้อง เกิดการจ้างงานและเพิ่มรายได้ประชาชน
- (2) การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ 2.1% - 4.1% ต่อปี
- (3) การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มขยายตัวตามอุปสงค์ในตลาดโลกและเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยคาดว่า การส่งออกสินค้าจะขยายตัวที่ประมาณ 3.4%-5.4% ต่อปี ส่งผลดีต่อความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจ
- (4) การลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.5% - 4.5% ต่อปี

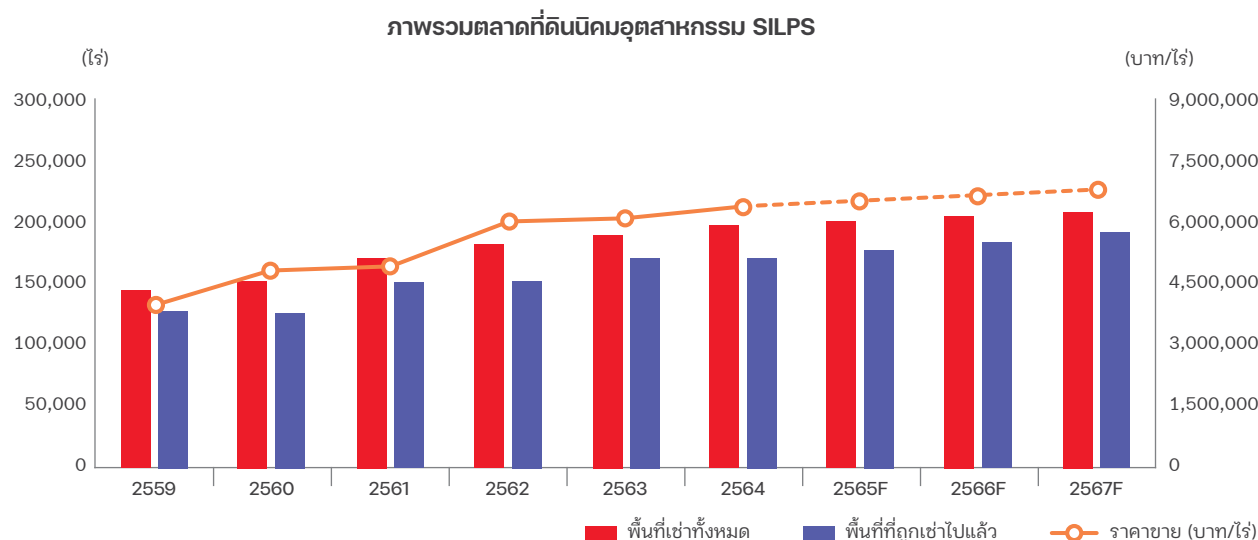
ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 2.2 ต่อปี เติบโตขึ้นจากปีก่อนหน้าตามอุปสงค์ภายในประเทศที่ขยายตัวดี ขณะที่เสถียรภาพภายนอกประเทศ คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุล 8.3 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.5 ของ GDP

หมายเหตุ : การประมาณเศรษฐกิจปี 2567 ดังกล่าว ยังไม่ได้รวมผลกระทบของมาตรการเศรษฐกิจที่อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการ โดยเฉพาะนโยบายโครงการเติมเงิน 10,000 บาทผ่าน Digital Wallet

ที่มา : ข้าราชการกระทรวงการคลัง กลุ่มสารสนเทศการคลัง สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง ฉบับที่ 125/2566 วันที่ 27 ตุลาคม 2566

## 3.2 ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรม

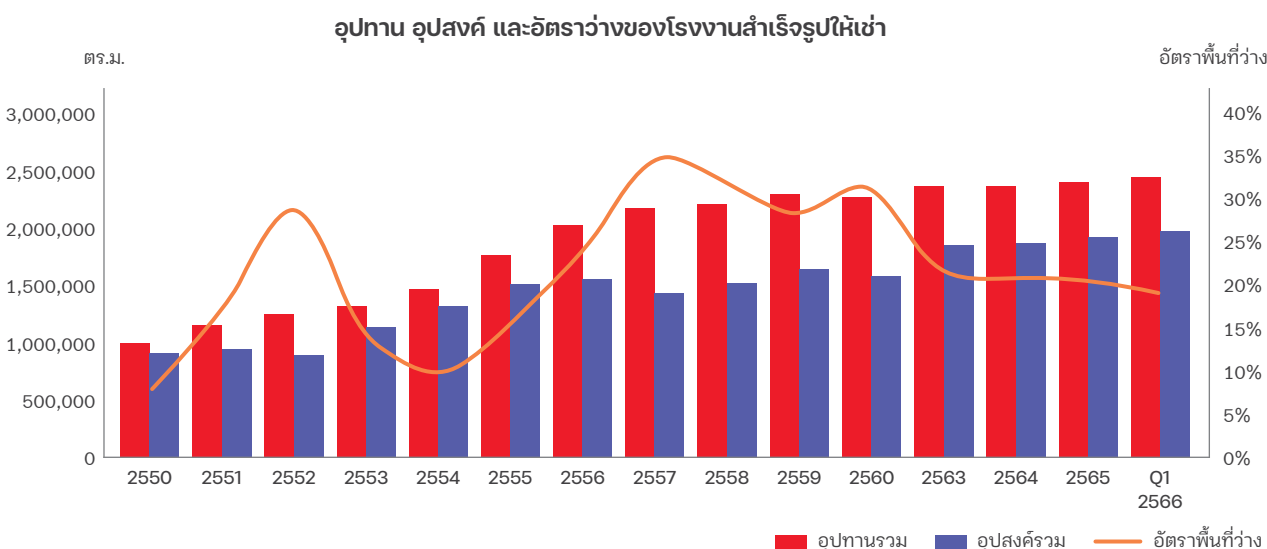
### ตลาดธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม



ที่มา : บริษัท เน็กซ์ เรียลเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

จากภาพรวมตลาดการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม แสดงให้เห็นว่าในปี 2562 ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับปี 2561 สืบเนื่องจากการเร่งดำเนินการก่อสร้างของโครงการโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ โดยเฉพาะในส่วนของพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) รวมถึงการประกาศคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เรื่องกำหนดเขตส่งเสริมโดยในปัจจุบัน มีรายชื่อเขตส่งเสริมที่ประกาศแล้วจำนวน 24 เขต ในบริเวณ EEC ซึ่งสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนชาวไทยและต่างชาติเป็นอย่างมาก ณ ช่วงสิ้นปี 2564 มีที่ดินพร้อมขายสะสมในนิคมฯ ขึ้นนำทั้งหมด 200,127 ไร่ ถูกขายไปแล้ว 173,058 ไร่ คิดเป็นอัตราการขาย 86% โดยมีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 6.2 ล้านบาทต่อไร่

### ตลาดธุรกิจโรงงานให้เช่า



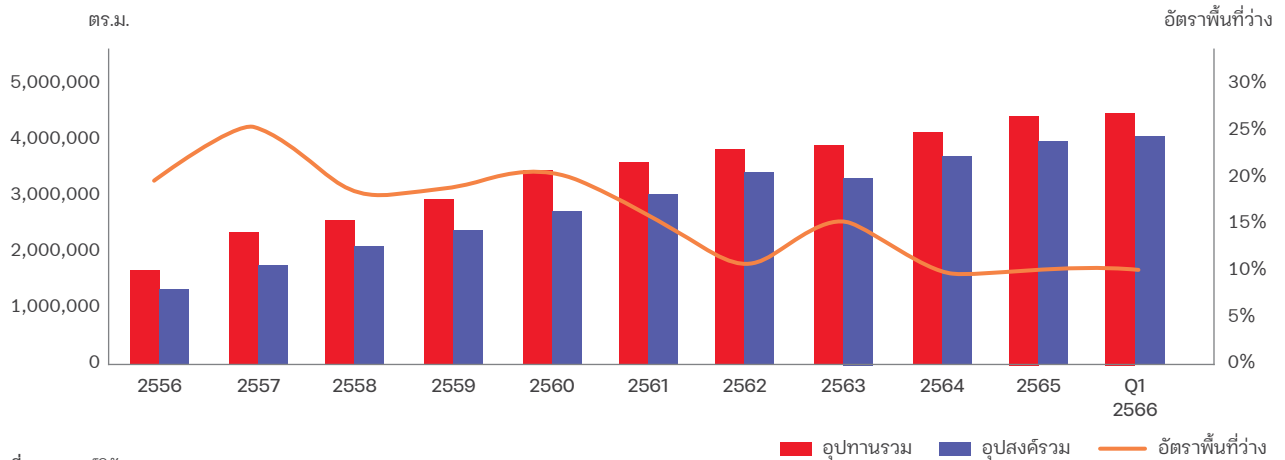
ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE

ในไตรมาสที่ 1/2566 จากข้อมูลศูนย์วิจัย CBRE ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามีอุปทานอยู่ประมาณ 2,420,744 ตร.ม. โดยมีพื้นที่ 34,062 ตร.ม. ที่เข้ามาเพิ่มในตลาดจากผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศ เช่นกลุ่มอมตะและกลุ่มปิ่นทอง ซึ่งมองเห็นและมั่นใจในอุปสงค์ที่ทยอยเข้ามาในตลาดเพิ่มมากขึ้นจากกลุ่มบริษัทในประเทศและต่างประเทศ ทางด้านอุปสงค์ปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่คิดเป็น 1,961,359 ตร.ม. หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็น 3.3% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า หรือ 4.3% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ อัตราการว่าง (Vacant Rate) ปรับตัวลดลงจาก 20.4% ในไตรมาสที่ 4/2565 มาเท่ากับ 19.0% ในไตรมาสที่ 1/2566



## ตลาดธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า

### อุปทาน อุปสงค์ และอัตราว่างของคลังสินค้า

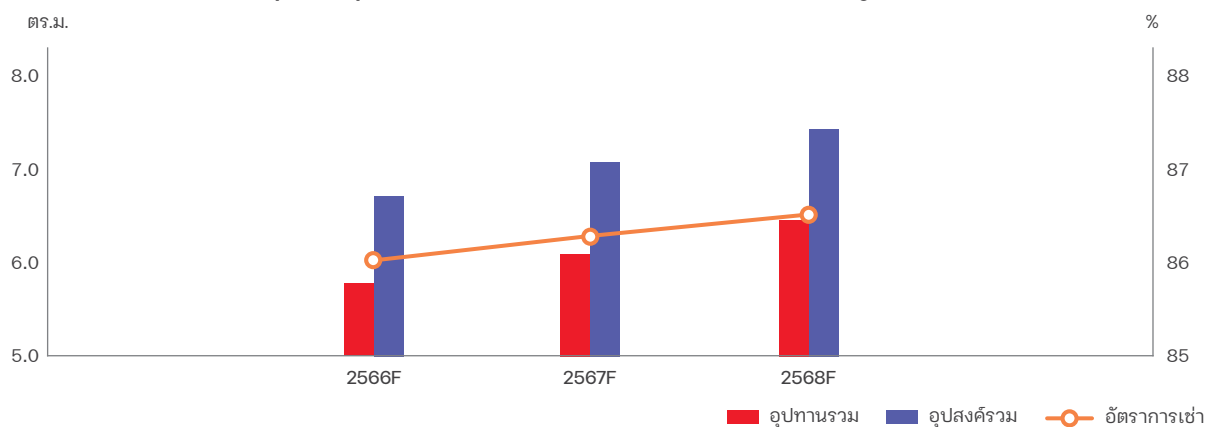


ในไตรมาสที่ 1/2566 ตลาดธุรกิจคลังสินค้ามีอุปทานเท่ากับ 4,492,571 ตร.ม. หรือปรับตัวเพิ่มขึ้น 71,918 ตร.ม. หรือ 1.6% จากไตรมาสก่อนหน้า หรือ 8.0% จากปีก่อนหน้า อุปทานที่เพิ่มขึ้นมาจากผู้พัฒนาธุรกิจคลังสินค้านำสำคัญ เช่นกลุ่ม WHA และกลุ่มเพรเซอร์ส ซึ่งพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าเข้าสู่ตลาดกว่า 52,918 ตร.ม. และ 19,000 ตร.ม. ตามลำดับ ทั้งนี้ทางด้านอุปสงค์ของธุรกิจดังกล่าว ณ ไตรมาส 1/2566 มีจำนวนเท่ากับ 4,042,080 ตร.ม. ปรับตัวเพิ่มขึ้น 1.6% จากไตรมาสก่อนหน้า หรือ 7.1% จากปีก่อนหน้า ทั้งนี้อัตราการว่าง (Vacant Rate) มีอัตราที่ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า (ไตรมาสที่ 4/2565) ที่อัตราว่าง 10% หรือคิดเป็นพื้นที่เช่าเท่ากับ 450,491 ตร.ม.

ทั้งนี้ภาพรวมปี 2566 ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตในอัตราไม่สูงมากนัก โดยแรงหนุนธุรกิจมาจากการบริโภคภาคเอกชนที่คาดว่าจะขยายตัว 5.2% และการเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-Commerce ที่ระดับ 13-15% จากปีก่อน (ที่มา : สมาคมผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ไทย) ขณะที่ภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัวกดดันให้มูลค่าส่งออกและนำเข้าในภาพรวมคาดว่าจะหดตัว -1.5% และ -0.6% แต่ทั้งนี้ศูนย์วิจัยกรุงศรียังคงประเมินความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าทั่วไปปี 2566 จะอยู่ที่ 5.8 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้น 7.0% จากปี 2565 จากกลุ่มสินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมบางกลุ่มยังสามารถขยายตัวได้ดี (พิจารณาจากข้อมูลเดือนมกราคม-กรกฎาคม) และสินค้า เช่น กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ที่ยังคงมีมูลค่าส่งออกเพิ่มขึ้น ขณะที่อุปทานรวมอยู่ที่ 6.7 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้น 6.8% จากปีก่อน และอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ระดับ 86.0%

ทั้งนี้ปี 2567-2568 คาดว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าโดยรวมจะเติบโตต่อเนื่องตามทิศทางเศรษฐกิจไทยที่มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่ผู้ประกอบการคลังสินค้านำมีแนวโน้มให้บริการทั้งแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่ม และแบบ Ready built เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดได้อย่างรวดเร็ว

### อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่าของอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป

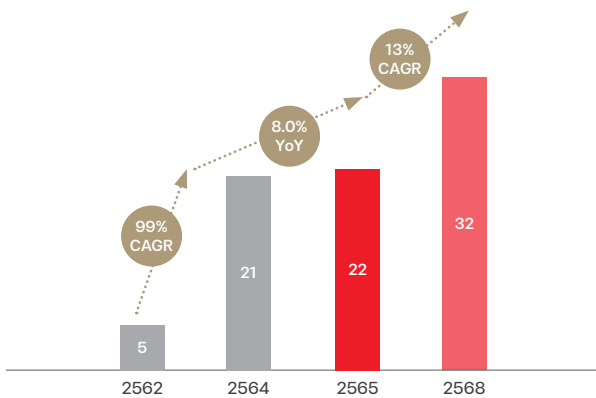


ทั้งนี้ทางศูนย์วิจัยกรุงศรีประมาณการความต้องการเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.6% ต่อปี โดยเป็นผลจาก

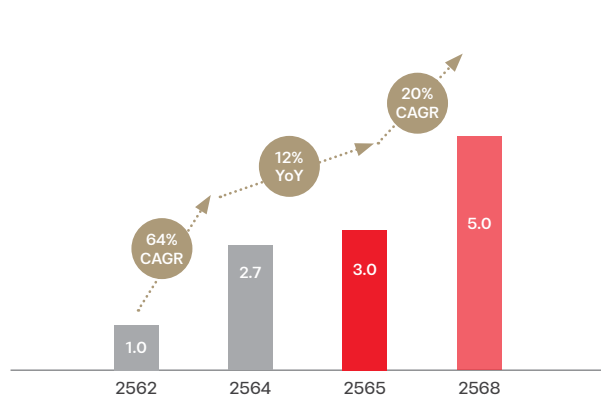
1. การฟื้นตัวต่อเนื่องของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย (IMF คาดว่าเศรษฐกิจโลกปี 2567 - 2568 จะเติบโต 3.0% และ 3.2% ตามลำดับ ขณะที่วิจัยกรุงศรีคาดเศรษฐกิจไทยจะเติบโต 3.6% และ 3.4% ในช่วงเดียวกัน) จะช่วยหนุนการฟื้นตัวของภาคการค้าระหว่างประเทศ
2. การพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรมหนุนการลงทุนเติบโตต่อเนื่อง โดยเฉพาะแนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ระยะที่ 2 (ปี 2566-2570) ซึ่งสานต่อการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างภูมิภาค อาทิ มอเตอร์เวย์สาย 77 ส่วนต่อขยาย เชื่อมโครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3 ท่าเรือมาตาทุตเฟส 3 และโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน รวมถึงความต้องการหลีกเลี่ยงการลงทุนในประเทศที่มีความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ จะจูงใจให้นักลงทุนต่างชาติย้ายฐานการผลิตหรือต่อยอดการลงทุนในไทยมากขึ้น (อาทิ บริษัท SONY จะย้ายฐานผลิตกล้องดิจิทัลสำหรับตลาดญี่ปุ่น สหรัฐฯ และยุโรปออกจากจีนมายังไทย) ช่วยเพิ่มความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อจัดเก็บสินค้าก่อนจำหน่ายและส่งออก
3. การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-Commerce และโลจิสติกส์ โดย E-Conomy SEA 2022 ประเมินว่าช่วงปี 2565-2568 ตลาด E-Commerce ของไทยและการส่งสินค้าแบบเร่งด่วนในไทยจะเติบโตเฉลี่ย 13% และ 20% ต่อปี ตามลำดับ เอื้อให้มีการเช่าใช้พื้นที่เพื่อรวบรวมสต็อกสินค้าก่อนส่งมอบ โดยเฉพาะคลังสินค้าพร้อมจัดส่ง (E-Commerce Fulfillment) ซึ่งผู้ให้บริการ Fulfillment มีแนวโน้มขยายธุรกิจต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ

### อัตราการเติบโตของธุรกิจอีคอมเมิร์ซของประเทศไทย (พันล้านดอลลาร์)

#### ตลาดอีคอมเมิร์ซ



#### ตลาดขนส่งธุรกิจออนไลน์



ผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายการลงทุนพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.3% ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นที่ช้ากว่าอุปสงค์ ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2567 และ 2568 จะเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 86-87% ทั้งนี้ ผู้ประกอบการมีแนวโน้มลงทุนคลังสินค้าสมัยใหม่ที่สร้างตามคำสั่งลูกค้า (Build-to-suit) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวและมีการปรับขึ้นค่าเช่าได้ตามช่วงเวลารวมถึงคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-built warehouses) ที่ตอบสนองความต้องการเช่าแบบเร่งด่วนได้ทันที และคลังสินค้าแบบพร้อมส่ง (Fulfillment Center) เพื่อขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่ม B2B2C ทั้งในประเทศและภูมิภาคใกล้เคียง นอกจากนี้ยังมีแนวโน้มพัฒนาคลังสินค้าขนาดเล็กในเมืองเพื่อตอบสนองความต้องการของภาคอุตสาหกรรมที่ต้องการใช้พื้นที่ในเมืองและเพิ่มความรวดเร็วในการขนส่ง โดยมีการปรับใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ในการบริหารจัดการคลังสินค้า รวมถึงการประหยัดพลังงานและแรงงาน เช่น การจัดเก็บสินค้าด้วยหุ่นยนต์ การค้นหาสินค้าด้วยเซ็นเซอร์ และการใช้อุปกรณ์กักเก็บพลังงานเพื่อลดค่าไฟฟ้า ซึ่งจะช่วยให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้ง่าย ขณะที่ระยะสัญญาเช่าจะยาวนานกว่าคลังสำเร็จรูปแบบดั้งเดิม







## 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 หรือ ผิดสัญญา หรือ เกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิก หรือ ผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำการหรือดเนินการหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ ในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง กองทรัสต์อาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้องซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายและใช้เวลาในการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการรวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าวนอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อนึ่ง ในการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้มีการกำหนดค่าเสียหายที่กองทรัสต์จะได้รับในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสมและเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในบางกรณีค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าชดเชยให้แก่กองทรัสต์ดังกล่าว อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยมูลค่าทางเศรษฐกิจของความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากการผิดสัญญาและอาจจะน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

#### 4.1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

เนื่องจากทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมีช่วงระยะเวลาการเช่าประมาณ 16 ถึง 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าซึ่งกองทรัสต์จะสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้ในระหว่างช่วงระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่ารายย่อยในการทำสัญญาเช่าคลังสินค้า และโรงงาน อย่างไรก็ดี เนื่องจากการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเท่านั้น นอกจากนี้ เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานระยะสั้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าที่มีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าได้

#### 4.1.3 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุน ในปัจจุบัน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว อาทิเช่น การหาผู้เช่ารายใหม่ การต่อสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลางกับผู้เช่าปัจจุบัน การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษา หรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหาดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หาก FPIT ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทรัสต์ได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่

บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของ FPIT ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในหน้าที่งานที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แทนได้ในระหว่างสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

#### 4.1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุน ในขณะที่ตัว FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FPIT ซึ่ง FPT และ FPIT ก็ยังคงเป็นเจ้าของโรงงานและคลังสินค้าในโครงการนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน นอกจากนี้ FPT และ FPIT ยังเป็นผู้เสนอขายโรงงานและคลังสินค้าให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งบทบาทต่าง ๆ ของ FPT และ FPIT ที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกโรงงานและคลังสินค้านำเสนอขายให้กับกองทรัสต์ และการจัดหาผู้เช่าใหม่ ประกอบกับการที่ กลุ่ม FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ และ FPIT ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จึงอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และหาผู้เช่าให้ทรัพย์สินที่เป็นของกองทรัสต์ FPT และ FPIT

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้อโรงงานและคลังสินค้า และบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบและมีประวัติ ดังนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลโดยจัดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการนำเสนอข้อมูลโรงงานหรือคลังสินค้าของ FPT และ FPIT หรือ กองทรัสต์ อย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอค่าเช่าของโรงงานและคลังสินค้าที่สามารถเทียบเคียงกันได้ เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง และรูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง โดยจะกำหนดให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเพื่อให้ลูกค้าแต่ละรายมีข้อมูลของโรงงานหรือคลังสินค้าที่สามารถให้เข้าได้ในเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน
- ในการนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าที่สนใจเข้าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอข้อมูลอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่ว่างอยู่ โดยไม่ระบุความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้น ๆ ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้การนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินทั้งหมดมีความเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงานหรือนำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจเช่าทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นรายเดือนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในรายงานดังกล่าวจะระบุทำเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย และรายละเอียดของอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า ซึ่งมาตรการดังกล่าวช่วยให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถตรวจสอบความโปร่งใสในการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้านการหาผู้เช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ FPIT จะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้มีรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมที่เหมาะสม
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้
  - กรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย และ
  - กรณีอัตราการเช่าทรัพย์สินที่บริหารโดย FPIT ต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลา 3 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย

ทั้งนี้ ในบางกรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาดำเนินการซ่อมแซมด้วยตัวเอง และเบิกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมเล็กน้อย หรือเป็นงานที่จะต้องใช้เวลาในการซ่อมแซม หรือ งานที่จะต้องทำในเวลาที่ยากลำบาก อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การซ่อมแซมดังกล่าวมีมูลค่าสูง ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะพิจารณาให้ผู้เชี่ยวชาญทำการถอดแบบราคามาประกอบการพิจารณาเบื้องต้น

#### 4.1.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 29.53 โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ (ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้) มีจำนวนรวม 14,889.70 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยหุ้นกู้ จำนวน 11,340.00 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 3,549.70 ล้านบาท

ทั้งนี้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน เกี่ยวกับการชำระคืนดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด นอกจากนี้ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องถึงกำหนดชำระโดยพลันหรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้เป็นต้น

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินต้นของหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบัน (Refinancing) อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ ไม่ได้ตกลงทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ หรือได้ขอเสนอในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ได้ แต่มีเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ 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

นอกจากนี้ นโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐฯ (FED) ที่ปรับอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นในช่วงปีที่ผ่านมา เป็นเหตุให้ธนาคารแห่งประเทศไทย (สพท.) ทอยปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 จนถึงปัจจุบัน อัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 2.00 ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงินได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ และส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินและกำไรของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ต้องจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งการปรับตัวขึ้นของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง

### 4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

#### 4.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง

ปัจจุบันการแข่งขันในธุรกิจระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น ทั้งในเรื่องของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจจะมีแหล่งเงินทุน และปัจจัยสนับสนุนอื่น ๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทำให้อัตราการเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่าลดลง

อย่างไรก็ตาม บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เข้ามาเป็นเวลานาน รวมทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพมาตรฐานสูง และมีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ ทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการของผู้เช่าใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี

#### 4.2.2 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ

การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยและภาพรวมเศรษฐกิจของโลกรวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ นโยบายของรัฐบาลในด้านการค้าการลงทุน และการต่างประเทศ นโยบายทางการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย และนโยบายด้านการคลังของรัฐบาล ราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ มูลค่าของการอุปโภคและบริโภคภายในประเทศ และความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ เป็นปัจจัยที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจเช่าคลังสินค้าและโรงงานของผู้เช่ารายย่อยในปัจจุบันและผู้ที่จะเช่าในอนาคต โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการจากต่างประเทศซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมทั้งความผันผวนดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจของประเทศไทย และปัจจัยมหภาคอื่น ๆ รวมทั้งความไม่แน่นอนทางการเมืองเป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเสริมสร้างจุดแข็งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้เป็นທີ່ประจักษ์แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งที่เป็นบริษัทในประเทศและต่างประเทศ อาทิ การเลือกทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง การให้บริการประเภทต่าง ๆ อย่างครบวงจรที่ช่วยให้การดำเนินธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยมีความต่อเนื่องเป็นต้นเพื่อสร้างความได้เปรียบและสามารถรักษาลูกค้าไว้ได้ในยามที่เศรษฐกิจถดถอย นอกจากนี้ ภาครัฐและหน่วยงานต่าง ๆ ยังมีการสนับสนุนภาคอุตสาหกรรมและการลงทุนในประเทศไทยด้วยมาตรการต่าง ๆ อาทิ การขอส่งเสริมการลงทุนผ่านสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยเฉพาะการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจากต่างประเทศย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม หากเศรษฐกิจโลกหรือเศรษฐกิจในภูมิภาคได้รับผลกระทบและเข้าสู่ภาวะถดถอย หรือมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่ออุปสงค์ของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อย สถานะทางการเงินของกองทรัสต์ และราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมปัจจัยทางเศรษฐกิจดังกล่าว และไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเงินของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตหรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเงินของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อยที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

#### 4.2.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

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

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทประกันภัยจำกัดขอบเขตความรับผิดชอบสำหรับการทำประกันภัยคุ้มครองความเสียหายจากอุทกภัย ดังนั้น มูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จึงอาจลดลงได้หากมีความเสียหายส่วนที่การทำประกันภัยไม่คุ้มครอง นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถที่จะจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาซ่อมแซม หรือทำการก่อสร้างเพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เสียหายส่วนที่ประกันภัยไม่คุ้มครองได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดหาการประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์ อนึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีทรัพย์สินหลักบางส่วนตั้งอยู่ในทำเลที่เคยได้รับผลกระทบจากอุทกภัยในปี 2554 ซึ่งมีพื้นที่ให้เข้าที่ดินประมาณร้อยละ 23.63 ของพื้นที่ให้เข้าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ และมีสัดส่วนรายได้คิดเป็นประมาณร้อยละ 22.63 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ เดือนกันยายน 2565 ที่กองทรัสต์ได้รับทั้งหมด โดยผลกระทบจากภัยธรรมชาติเป็นเหตุการณ์ที่ไม่ปกติและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น อุทกภัยที่เกิดขึ้นในปี 2554 ทั้งนี้ ภาครัฐและผู้ประกอบการแต่ละนิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรมที่เคยได้รับผลกระทบได้มีการวางแผน การบริหารจัดการ และการดำเนินการป้องกันอย่างเหมาะสม ซึ่งปัจจุบันไม่มีผลกระทบในพื้นที่ดังกล่าว และคาดว่าจะมีโอกาสค่อนข้างน้อยที่จะเกิดผลกระทบดังกล่าวในอนาคต



#### 4.2.4 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยแรงด้านสาธารณสุขอื่น

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ A ที่เกิดขึ้นในสัตว์ปีก หรือไข้หวัดนก (Influenza A H5N1) โรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (Severe Acute Respiratory Syndrome “SARS”) โรคทางเดินหายใจตะวันออกกลาง (“Middle East Respiratory Syndrome “MERS”) โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต โรคติดต่อ หรือโรคระบาดรุนแรง ส่งผลต่อเศรษฐกิจโลกเกิดการชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในบางอุตสาหกรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

#### 4.2.5 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยบางรายอาจไม่ต่ออายุสัญญา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายย่อยเดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือ ผู้เช่ารายย่อยบางรายเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง ซึ่งเงื่อนไขข้อนี้ต่อกองทรัสต์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน กรณีและเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานปกติผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์จะหารือกับผู้เช่ารายย่อยล่วงหน้า ซึ่งหากจะไม่ต่อสัญญาเช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า หรือหากจะต่อสัญญาเช่าจะทำสัญญาเช่าที่ต่ออายุก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า อีกทั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทำให้สามารถดำเนินการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

#### 4.2.6 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย

ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือสัญญาบริการส่วนกลาง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น ฐานะการเงินของผู้เช่ารายย่อยอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัสต์ ทั้งนี้ โดยปกติผู้เช่ารายย่อยจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางประมาณ 3 ถึง 6 เดือน (ตามแต่เงื่อนไขในแต่ละสัญญา) ซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมาย เนื่องจากผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลาง หรือ ผิดสัญญานั้น ระยะเวลาในทางปฏิบัติที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออก และ/หรือ ระยะเวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่อาจมากกว่า 6 เดือนขึ้นไป ในสถานการณ์ปัจจุบัน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในสภาวะปกติจะใช้เวลาประมาณ 3 ถึง 6 เดือน ซึ่งใกล้เคียงกับระยะเวลาการวางเงินประกันการเช่าของผู้เช่ารายย่อย

#### 4.2.7 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อยในด้านสัดส่วนการเช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ผู้เช่ารายย่อยที่มีมูลค่าการเช่าสูงสุด 10 อันดับแรก ของทรัพย์สินปัจจุบันคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.66 ของรายได้ที่รับจากการให้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน (สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2566) ซึ่งกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยรายสำคัญที่ไม่สามารถชำระค่าเช่า ตลอดจนการยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม สัดส่วนรายได้ของผู้เช่ารายย่อย 10 อันดับแรก ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเวลาก่อนการควมรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่กองทรัสต์ที่มีสัดส่วนดังกล่าวสูงถึงร้อยละ 55

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

อย่างไรก็ดี FPIT ในฐานะผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เชื่อว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนปัจจุบันเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อีกทั้งโดยทั่วไปลักษณะของการประกอบธุรกิจของผู้เช่า จะมีการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจ (Cluster) ของคู่ค้าที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน ประกอบกับภาคภูมินโยบายกระชับความสัมพันธ์กับต่างประเทศ โอกาสที่ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่าจะมีความเป็นไปได้น้อย และการหาผู้เช่าเพื่อทดแทนน่าจะทำได้ไม่ยาก อนึ่ง กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพิงรายได้จากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

#### 4.2.8 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด

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

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์สามารถนำซากที่ได้จากการรื้อถอนอาคารคลังสินค้าไปจำหน่ายเพื่อนำมาชดเชยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนได้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีเวลาในการดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนตามสัญญาถึง 180 วัน ในการดำเนินการดังกล่าว จึงอยู่ในวิสัยที่สามารถดำเนินการได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ การรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเพิ่มขึ้นและอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในปีที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลง

#### 4.2.9 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประโยชน์ประกอบการของกองทรัสต์

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

#### 4.2.10 ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิบางประการของผู้เข้าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าที่มีมาพร้อมกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

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

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

ทั้งนี้ FPIT และ/หรือ FPT ตกลงที่จะชดเชยเงินประกันการเข้าตามทีกล่าวข้างต้นจนกว่าจะมีการยกเลิกสิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) และสิทธิในการย้ายไปยังพื้นที่เช่าที่มีขนาดใหญ่ขึ้น (Option to Swap) ภายใต้สัญญาบริการลูกค้าที่ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายเดิมนั้น ซึ่งรวมถึงกรณีที่มีการใช้สิทธิของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการลูกค้าที่มีการให้สิทธิดังกล่าวที่มีการต่ออายุภายหลังวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินนั้น หรือจนกว่าจะมีการยกเลิกการเช่ากับผู้เช่าพื้นที่รายเดิมนั้น

จากข้อตกลงที่กองทรัสต์มีกับ FPIT และ/หรือ FPT ในการชดเชยให้แก่กองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น กองทรัสต์จะไม่สามารถได้รับผลกระทบในเรื่องเงินประกันการเข้าจากการที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว แต่หากผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่ใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาบริการลูกค้าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่รายเดิม อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการทำงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการสัญญาบริการลูกค้าที่มีการให้สิทธิดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการต่ออายุสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่าพื้นที่รายเดิมนั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจเจรจากับผู้เช่าพื้นที่ หรือมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจรจากับผู้เช่าพื้นที่เพื่อขอปรับเปลี่ยนเงื่อนไขดังกล่าว โดยไม่ให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) และสิทธิในการย้ายไปยังพื้นที่เช่าที่มีขนาดใหญ่ขึ้น (Option to Swap) แก่ผู้เช่าพื้นที่ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวได้ โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 4.3 ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ประกอบด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า

- **ทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า**  
มูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือจากสาเหตุอื่นนอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อหมดระยะเวลาการเช่า ปัจจุบันกองทรัสต์มีทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่ารวม 639,721 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 28.2 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
- **ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์**  
มูลค่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์

### 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ



ส่วนที่

3

# การจัดการและ การกำกับดูแลกองทรัสต์



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)



## 7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 7.1 หน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

#### 7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)

จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	29,213,377,906 บาท	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.0231 บาท
จำนวนเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	31,118,590,048 บาท	ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
จำนวนหน่วยทรัสต์	3,063,387,048 หน่วย	สิทธิการลงคะแนน	1 เสียง ต่อ 1 หน่วย

### 7.2 ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 7.2.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	การถือหน่วยทรัสต์ (สัดส่วน %)
1. กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)*	815,428,298	26.62
2. สำนักงานประกันสังคม	352,253,773	11.50
3. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	167,265,556	5.46
4. ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	123,535,978	4.03
5. กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	99,750,582	3.26
6. กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	82,613,405	2.70
7. Principal Property Income Fund	61,448,324	2.00
8. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	52,427,442	1.71
9. Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd.	48,800,000	1.59
10. กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล	47,078,456	1.54
<b>รวม</b>	<b>1,850,601,814</b>	<b>60.41</b>

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

#### 7.2.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	การถือหน่วยทรัสต์ (สัดส่วน %)
1. กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)*	815,428,298	26.62
2. สำนักงานประกันสังคม	352,253,773	11.50

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

## 7.2.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นยกรัสดของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

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

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

### 2. บริษัท มิทซุย แอนด์ โค (เอเชียแปซิฟิก) จำกัด (“มิทซุย”)

มิทซุยซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของกองทรัสต์ และปัจจุบันถือหุ้นร้อยละ 30 ของจำนวนทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ มิทซุยเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลในประเทศสิงคโปร์ และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มิทซุย แอนด์ โค จำกัด (Mitsui & Co., Ltd.) (ญี่ปุ่น) ซึ่งมีเครือข่ายธุรกิจที่ใหญ่ที่สุดของโลกบริษัทหนึ่ง ดำเนินธุรกิจหลากหลายประเภท เช่น การค้าขาย การลงทุน และการให้บริการ ทั้งนี้ มิทซุย มิได้มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับ FPT แต่อย่างใด

## 7.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

### 7.3.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยมากกว่าปีละ 2 ครั้งได้ ทั้งนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณีหรืออัตราอื่นใดที่ สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง หมายถึง กำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

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

2. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย

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

### 7.3.2 ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นยกรัสด

1. ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นยกรัสดของทรัสต์ใดเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น โดยให้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นยกรัสดรายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นยกรัสดโดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นยกรัสดที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

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

### 7.3.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการลดทุน (5 ปีบัญชีย้อนหลัง)

รอบผลการดำเนินงาน	วันจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วย	ผลตอบแทน (บาท : หน่วย)	ประเภทผลตอบแทน
1 ต.ค. 2561 - 31 ธ.ค. 2561	14 มี.ค. 2562	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
1 ม.ค. 2562 - 31 มี.ค. 2562	7 มิ.ย. 2562	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
1 เม.ย. 2562 - 30 มิ.ย. 2562	12 ก.ย. 2562	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
1 ก.ค. 2562 - 30 ก.ย. 2562	11 ธ.ค. 2562	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
1 ต.ค. 2562 - 31 ธ.ค. 2562	11 มี.ค. 2563	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
1 ม.ค. 2563 - 31 มี.ค. 2563	8 มิ.ย. 2563	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
1 เม.ย. 2563 - 30 มิ.ย. 2563	3 ก.ย. 2563	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
1 ก.ค. 2563 - 30 ก.ย. 2563	2 ธ.ค. 2563	0.1680	ประโยชน์ตอบแทน
1 ต.ค. 2563 - 31 ธ.ค. 2563	3 มี.ค. 2564	0.1680	ประโยชน์ตอบแทน
1 ม.ค. 2564 - 31 มี.ค. 2564	2 มิ.ย. 2564	0.1680	ประโยชน์ตอบแทน
1 เม.ย. 2564 - 30 มิ.ย. 2564	1 ก.ย. 2564	0.1690	ประโยชน์ตอบแทน
1 ก.ค. 2564 - 30 ก.ย. 2564	2 ธ.ค. 2564	0.1690	ประโยชน์ตอบแทน
1 ต.ค. 2564 - 31 ธ.ค. 2564	3 มี.ค. 2565	0.1700	ประโยชน์ตอบแทน
1 ม.ค. 2565 - 31 มี.ค. 2565	1 มิ.ย. 2565	0.1750	ประโยชน์ตอบแทน
1 เม.ย. 2565 - 30 มิ.ย. 2565	1 ก.ย. 2565	0.1750	ประโยชน์ตอบแทน
1 ก.ค. 2565 - 30 ก.ย. 2565	2 ธ.ค. 2565	0.1870	ประโยชน์ตอบแทน
1 ต.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2565	2 มี.ค. 2566	0.1870	ประโยชน์ตอบแทน
1 ม.ค. 2566 - 31 มี.ค. 2566	1 มิ.ย. 2566	0.1870	ประโยชน์ตอบแทน
1 เม.ย. 2566 - 30 มิ.ย. 2566	31 ส.ค. 2566	0.1870	ประโยชน์ตอบแทน
1 ก.ค. 2566 - 30 ก.ย. 2566	2 ธ.ค. 2566	0.1870	ประโยชน์ตอบแทน

## 8. โครงสร้างการจัดการ

### 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

#### 8.1.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัท”) Fraser’s Property Industrial REIT Management (Thailand) Company Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 944 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 (เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด) ดำเนินธุรกิจในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยปัจจุบันเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”)

#### 8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ และผู้บริหาร

##### (1) รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

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

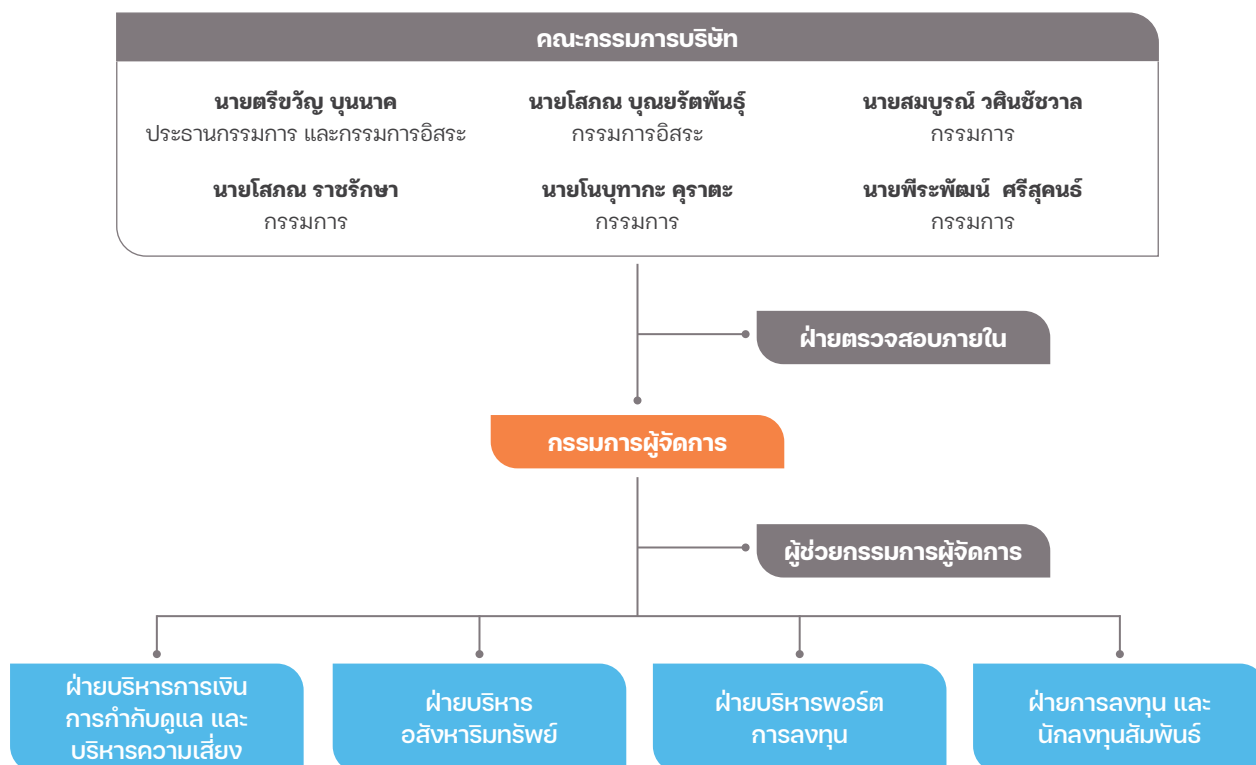
##### (2) โครงสร้างการจัดการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โครงสร้างการจัดการของบริษัท ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้าง ดังนี้



## แผนผังโครงสร้างการจัดการ

บริษัท เพอร์เซอส์ พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แบนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด



### (3) คณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 6 ท่าน ดังนี้

- |                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| 1. นายตรีวิทย์ บุนนาค     | ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ |
| 2. นายโสภณ บุญยรัตพันธุ์  | กรรมการอิสระ                  |
| 3. นายสมบูรณ์ วศินัชชาล   | กรรมการ                       |
| 4. นายโสภณ ราชรักษา       | กรรมการ                       |
| 5. นายโนบุทากะ คุราตะ     | กรรมการ                       |
| 6. นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ | กรรมการ                       |

### (4) กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการยกเว้นกรรมการอิสระเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

### (5) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อตัวบริษัทเอง และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหาร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

#### หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น

- (2) กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (4) ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
- (5) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (6) มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
- (7) พิจารณออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (8) แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน ดูแลการปฏิบัติงาน และรับทราบรายงานการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายใน
- (9) กรรมการอิสระพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (10) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (11) รายงานข้อมูล ตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร” ต่อบริษัทตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด
- (12) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการท่านเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- (13) ในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำหรือความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอกเกี่ยวกับการดำเนินกิจการ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
- (14) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น
- (15) กรรมการใหม่ควรเข้ารับการปฐมนิเทศความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยคณะผู้บริหาร / ผู้ที่ได้รับมอบหมาย

#### หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทรัสต์

- (1) กำหนดนโยบายที่สำคัญของกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เช่าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- (2) พิจารณออนุมัติการซื้อ/ขายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามนโยบายของบริษัท
- (3) พิจารณออนุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวนข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (4) ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีกรรายงานผลประกอบการของกองทรัสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่าง ๆ ที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร
- (5) พิจารณออนุมัติงบการเงินรายไตรมาสและประจำปีของกองทรัสต์
- (6) พิจารณออนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- (7) พิจารณออนุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- (8) พิจารณออนุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- (9) พิจารณออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (10) กรรมการอิสระ พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (11) พิจารณออนุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์
- (12) ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- (13) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับข้อร้องเรียน/ข้อพิพาท ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน/ข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล
- (14) คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ตามความเหมาะสม
- (15) หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่ข้อมูลในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย
- (16) รายงานข้อมูลการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ตาม “แบบ 59 REIT/IFT” ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตามเกณฑ์ที่ ก.ล.ต. กำหนด

## (6) ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีดังนี้

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 1. นายธนรัชต์ บุญญะโกศล       | กรรมการผู้จัดการ   |
| 2. นางสาววิศรา เตชะกุลวิโรจน์ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                             |
| 3. นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชบัญชา | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - การเงิน กำกับดูแลกิจการ และบริหารความเสี่ยง และเลขานุการบริษัท |

## (7) ผู้มีอำนาจควบคุม

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

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

## (8) กรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามพร.บ. หลักทรัพย์)
- (2) ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานรวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัท หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งโดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (3) ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ
- (4) ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (5) พร้อมทั้งจะใช้ดุลพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่ทำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายจัดการ
- (6) สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัท
- (7) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
- (8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือ กฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงิน ในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดเป็นธรรมชาติเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
- (10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัท ดังต่อไปนี้

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

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอรวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่อง ดังต่อไปนี้

- (1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- (2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ มีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

## (9) กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ในการควบคุมติดตามบังคับบัญชาและดูแลการทำงานของ บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

- (1) รับผิดชอบดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทเพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้างและการเลิกจ้างพนักงานของบริษัท และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทนโบนัส และสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงาน
- (3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท
- (4) เป็นตัวแทนบริษัทตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (5) มีอำนาจในการออก แก้ไขเพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบคำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัท
- (6) มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (7) มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วงและ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วงและ/หรือการมอบหมายดังกล่าว ให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการ สามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

### 8.1.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ดังต่อไปนี้

#### 1. หน้าที่โดยทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

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

#### 2. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูล

- (1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์



- (2) ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ร้องขอ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องชี้แจง ส่งเอกสาร หรือ 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 รายงานประเมินมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับและรายจ่าย สิทธิเรียกร้องและหนี้ที่ต้องชำระ รายงานสถานะตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

### 3. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (1) จัดให้มี และ/หรือ ดำเนินการให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นอย่างเหมาะสมตามแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (3) ดำเนินการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และตรวจสอบและสอบถาม (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- (4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (5) ดูแลรักษารายทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง ฟื้นฟู และบำรุงรักษารายทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- (6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยประกันภัยจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
- (7) ให้ความช่วยเหลือทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึง การตกลงดำเนินการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินหลัก
- (8) ในกรณีมีการขาย ชื้อ หรือ ทำธุรกรรมใด ๆ อันเป็นการหารายได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ เพื่อให้ทรัสต์สามารถ ขาย ชื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้
- (9) จัดเตรียมแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินของกองทรัสต์ประจำปี

### 4. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- (1) อำนาจความสะดวกให้กับทรัสต์ หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ รวมถึงผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลที่สามในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- (2) พิจารณาตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือทรัสต์ เมื่อมีการทำหรือต่อสัญญาเช่า และสัญญาบริการใหม่หรือเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง (แล้วแต่กรณี)
- (3) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (4) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ รวมถึงเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (5) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี
- (6) เบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์

- (7) จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (8) ใช้สิทธิเรียกร้อง ดำเนินกระบวนการพิจารณา ต่อสู้ หรือใช้สิทธิทางกฎหมายอื่น ๆ แทนทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นครั้งคราว
- (9) ให้คำแนะนำทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสภาวะดังกล่าว

## 5. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวโดยผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และขอให้ทรัสต์กำหนดเงื่อนไขในการทำธุรกรรมดังกล่าว ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ให้ความเห็นชอบหรือหากธุรกรรมดังกล่าวไม่มีเหตุผลและความจำเป็นเพียงพอ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินธุรกรรมดังกล่าว

## 6. หน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

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

## 7. หน้าที่อื่น ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งที่ปรึกษาซึ่งไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเท่านั้น ทั้งนี้ แต่หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปทำให้ที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น และดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

## 8.1.4 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

### การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ อาจมีขึ้นด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดผลแล้ว
- 3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ทั้งนี้ ตามประกาศที่ สช. 29/2555
- 4) การให้ความเห็นชอบของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบ
- 5) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนให้เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์มีมติให้เลิกกิจการบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรืออยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการหรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้น เพื่อบริหารทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งหมดหรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ

- 8) เมื่อทรัสต์ถือครองผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ / หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง และไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วันหลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจากทรัสต์ให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศที่จ. 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 ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ และมอบหนังสือดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เก็บรักษาไว้

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการดังกล่าว หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ หากความเสียหาย เกิดขึ้นกับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ยังไม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อาจเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้

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

## 8.1.5 การบริหารจัดการ

บริษัทได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัท ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 5 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัท เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายงานต่าง ๆ มีหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

### (1) ฝ่ายการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์

ฝ่ายการลงทุนและนักลงทุนสัมพันธ์ ดูแลงานด้านการลงทุนในทรัพย์สินหลักและงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ ดังนี้

#### งานด้านการลงทุน

หน้าที่หลัก คือ การจัดการให้กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีคุณภาพ และปริมาณที่เหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหุ้น

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของงานด้านการลงทุน มีดังนี้

1. กำหนดกลยุทธ์ วางแผน ศึกษาความเป็นไปได้ และพิจารณาตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่การลงทุนและการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมทั้งการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินหลักให้สามารถสร้างรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่กองทรัสต์ (Asset Enhancement Initiative: AEI) โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์

2. ดำเนินการให้การลงทุนและการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมทั้งการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินหลักสำเร็จลุล่วงตามแผนงาน ซึ่งทำงานร่วมกับที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ
3. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมทั้งการปรับปรุงทรัพย์สินหลัก โดยจะเข้าไปมีส่วนร่วมในการสอบทานสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สิน และความสมเหตุสมผลของราคาประเมิน

### งานด้านนักลงทุนสัมพันธ์

หน้าที่หลัก คือ การให้ข้อมูลของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน/นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ รวมถึงการดูแลเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนจากนักลงทุนด้วย

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ มีดังนี้

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

## (2) ฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุน

ฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุน มีหน้าที่หลักในการพิจารณานำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ออกจัดหาผลประโยชน์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุน มีดังนี้

1. การพิจารณาแผนการตลาดตลอดจนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งครอบคลุมทั้งในการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สิน การพิจารณาอัตราค่าเช่า การบริหารจัดการกลุ่มทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Asset Portfolio Management) เช่น การผสมผสานของผู้เช่าในธุรกิจ/สัญชาติที่หลากหลาย ความเหมาะสมของธุรกิจผู้เช่าในแต่ละที่ตั้งของทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวจะต้องดำเนินการ โดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการมีบุคคลเกี่ยวข้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่า
2. การทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่า ซึ่งครอบคลุมเงื่อนไขหลัก เช่น ระยะเวลาการเช่า อัตราค่าเช่า หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เช่าและผู้ให้เช่า เป็นต้น
3. ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในการขอหรือต่อใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า (ถ้ามี)
4. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุน รายงานประเมินค่าทรัพย์สินถูกต้องและมีความสมเหตุสมผล ทั้งส่วนของสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคา รวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ในรายงาน

## (3) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่หลักในการดูแลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานและสามารถจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนให้บริการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เสียหายเมื่อผู้เช่าร้องขอ

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

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



#### (4) ฝ่ายบริหารการเงิน การกำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง

##### งานด้านบริหารการเงิน

หน้าที่หลัก คือ บริหารโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ จัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อสนับสนุนการลงทุนหรือกิจกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ จัดทำและบริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ การบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีคุณภาพที่ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของงานด้านบริหารการเงิน มีดังนี้

1. จัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมจากตลาดเงินและตลาดทุนให้แก่กองทรัสต์ เช่น การกู้เงินระยะยาวหรือระยะสั้น การออกหุ้นกู้ การเพิ่มทุนโดยการออกและการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เป็นต้น โดยคำนึงถึงโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมของกองทรัสต์
2. จัดทำงบประมาณ และบริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์
3. บริหารจัดการกระแสเงินสดของกองทรัสต์
4. พิจารณาตัดสินใจเกี่ยวกับการจ่ายเงินปันผล เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์
5. พิจารณาตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์
6. ดูแลการรายงานทางการเงิน การจัดทำงบการเงิน และการเบิกจ่ายเงินของกองทรัสต์ ซึ่งบริษัทได้ว่าจ้างบุคคลอื่นให้ทำหน้าที่ โดยฝ่ายบริหารการเงินทำหน้าที่ประสานงานและกำกับดูแลให้การปฏิบัติงานดังกล่าวเป็นไปอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และโปร่งใส สอดคล้องกับระเบียบที่เกี่ยวข้อง และฝ่ายบริหารการเงินทำหน้าที่นำเสนอรายงานทางการเงิน และงบการเงินเพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท

##### งานด้านกำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง

หน้าที่หลัก คือ การดูแลงานด้านกฎหมาย และกำกับดูแลให้กองทรัสต์และบริษัทมีการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ออกโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงงานดูแลเกี่ยวกับข้อพิพาทด้วย

รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของงานด้านกำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง มีดังนี้

1. ดูแลงานนิติกรรมสัญญา กำหนดและเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่าง ๆ ด้านกฎหมาย เพื่อรักษาสีทธิของกองทรัสต์ และดูแลให้การจัดทำสัญญาต่าง ๆ เป็นไปอย่างถูกต้อง
2. จัดทะเบียนทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่สำนักงานที่ดิน ทั้งในด้านการโอน รับโอน สิทธิต่าง ๆ ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนหรือจำหน่ายไป จัดทะเบียนการเช่า รวมทั้งการรังวัดขอบเขตที่ดิน
3. พ้องร้อง ดำเนินคดี ผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่ากำหนด โดยร่วมกับที่ปรึกษากฎหมายจากภายนอก
4. ดูแลให้กองทรัสต์มีการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งกฎข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
5. ให้ความรู้แก่ผู้บริหารของบริษัท เพื่อให้ผู้บริหารมีการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามกฎข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
6. ร่วมตรวจสอบการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ว่าเป็นรายการเกี่ยวโยงหรือไม่ และดูแลให้การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงเป็นไปตามข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
7. ดูแลให้กรรมการและผู้บริหารมีการเปิดเผยข้อมูลส่วนตัวที่เป็นต่อบริษัท ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยการเปลี่ยนแปลงของข้อมูล (ถ้ามี) เพื่อให้บริษัทสามารถดูแลติดตามคุณสมบัติของกรรมการและผู้บริหาร และควบคุมดูแลการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลเกี่ยวโยงได้อย่างถูกต้อง
8. ดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ลงทุนตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
9. จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท/ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ โดยมีการจัดเตรียมระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุม ตลอดจนจัดบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ โดยให้เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
10. ประสานงานกับผู้ตรวจสอบภายในที่บริษัทว่าจ้าง เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างไม่ติดขัด
11. รับเรื่องร้องเรียน/ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกอื่นในกรณีทั่วไปที่ไม่ใช่เรื่องเกี่ยวกับนักลงทุน (ถ้ามี) เพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ/กรรมการอิสระ (แล้วแต่กรณี) เพื่อหาทางดำเนินการแก้ไข หรือชี้แจงต่อผู้ร้องเรียน
12. ดำเนินการจัดการเมื่อมีเหตุการณ์กรณีพิพาทเกิดขึ้น โดยแจ้งต่อกรรมการผู้จัดการ และนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแนวทางในการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท หรือดำเนินการทางกฎหมายตามความเหมาะสม

(5) ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ผู้ตรวจสอบภายในซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่ดูแลตรวจสอบให้การปฏิบัติหน้าที่ของทุกฝ่ายงานของบริษัท มีการดำเนินการเป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติการในเรื่องต่าง ๆ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของคณะกรรมการบริษัท

- รายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายตรวจสอบภายใน มีดังนี้
- ก. กำหนดแผนงานการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายงานต่าง ๆ ในทุกต้นปี
  - ข. ดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ตามแผนงานที่กำหนดไว้ และรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัท
  - ค. ดูแลให้การทำการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ถ้ามี) เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
  - ง. สอบทานความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายใน

บริษัทว่าจ้างบุคคลอื่นให้ทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงเป็นผู้ประสานงาน เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถทำหน้าที่ตามที่กล่าวข้างต้นได้อย่างไม่ติดขัด รวมทั้งดำเนินการให้มีการนำเสนอรายงานการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัท

จำนวนบุคลากรในฝ่ายต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

ลำดับ	ฝ่าย	จำนวนในปัจจุบัน
1	กรรมการผู้จัดการ	1
2	ฝ่ายการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์	2
3	ฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุน	1
4	ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	6
5	ฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง	5
6	ฝ่ายตรวจสอบภายใน	ว่าจ้างบุคคลภายนอก
7	ฝ่ายสนับสนุนงานทั่วไป	
รวม		16

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

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

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

FPIT เดิมชื่อบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ FPT โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 FPT ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว FPIT ก่อตั้งเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2548 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 11,500 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพระดับสากล เพื่อให้เช่า และ/หรือขาย ซึ่ง FPIT ได้ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่เป็นอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตั้งอยู่ในโครงการคลังสินค้า นิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรม ในประเทศไทย

## 8.2.2 บริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สทไทย)

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

## 8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์นั้นได้มาโดยวิธีการให้เช่าหรือวิธีการอื่นใด และบริหารจัดการ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูลแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์กฎระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
2. จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนรวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. ประสานงาน เรียกเก็บติดตามทวงถามให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินค่าเช่า 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. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายย่อยปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่ารายย่อยเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด
5. บำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา อย่างไรก็ตามในกรณีที่ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์สูงกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องขอความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ซึ่งความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวจะไม่ถูกระงับไว้โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
6. จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควร
7. บริหารจัดการและควบคุมดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมตลอดถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหาร (Preventive Maintenance) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน และซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์
8. ประสานงานกับผู้เช่ารายย่อยเพื่อจัดหาและคงไว้ซึ่งประกันวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ และประกันภัยความเสียหายที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก โดยให้การประกันภัยทั้งสองกรณีเป็นไปตามรายละเอียดและขอบเขตความคุ้มครองที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีหน้าที่จัดให้มีการต่ออายุกรมธรรม์และติดต่อ ประสานงานกับผู้รับประกันภัยในนามของกองทรัสต์ ในการเรียกร้องใด ๆ ภายใต้กรมธรรม์ที่เกี่ยวข้อง
9. พิจารณาตรวจสอบสภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกองทรัสต์รวมถึงส่งรายงานการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่ ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการหรือเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี
10. สำรวจโอกาสในการลงทุนและแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงทรัพย์สินและ/หรือสิทธิการเช่าที่มีแนวโน้มให้ผลตอบแทนทางการลงทุนที่ดี ให้ข้อมูลที่จำเป็นเกี่ยวกับทรัพย์สินและ/หรือสิทธิการเช่าดังกล่าวแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาการลงทุน ติดตามดูแลธุรกรรมการซื้อขายและ/หรือรับโอนสิทธิ และอำนวยความสะดวกในการเข้าซื้อทรัพย์สินและ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวของกองทรัสต์

11. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องการขายและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงดำเนินการในนามของกองทรัสต์ในการจัดหาผู้ซื้อและ/หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลสรุปของผู้เช่ารายย่อย และกำหนดระยะเวลาการขายและ/หรือโอน รวมถึงข้อมูลใด ๆ ที่จะทำให้ผู้ซื้อ และ/หรือผู้เช่ามีความสนใจในการซื้อ/เช่าอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น และติดตามดูแลธุรกรรมการซื้อขายและ/หรือโอนสิทธิ และอำนวยความสะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแก่ผู้ซื้อและ/หรือผู้เช่า
12. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย ซื้อ หรือ ทำธุรกรรมใด ๆ อันเป็นการนำมาซึ่งรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงช่วยเหลือตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถ ขาย ซื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้
13. รวบรวม ตรวจสอบ และส่งมอบข้อมูลและเอกสารทั้งหมดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญญาต่าง ๆ ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์กับบุคคลภายนอกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่ออำนวยความสะดวกและช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์รวมถึงการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการดำเนินการที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการก่อสร้างและการได้มาซึ่งส่วนต่อขยายในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ
14. จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองหรืออยู่ในความควบคุมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือทรัสต์สามารถตรวจสอบได้ ภายในวันและเวลาทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากได้รับการร้องขอจากผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) โดยไม่ชักช้าเมื่อได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว
15. ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยหรือสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ และจัดเตรียมหนังสือรับรองการหัก ณ ที่จ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องและนำส่งให้กับกรมสรรพากร
16. จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับ-รายจ่าย เงินค้างรับ และเงินค้างจ่าย และบัญชีทดลองรายเดือนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
17. จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำไตรมาสในเรื่องสถานะตลาดซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเคลื่อนไหวของสถานะตลาดและจำนวนของลูกค้ายี่เข้ามาเยี่ยมชมอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละไตรมาสภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันหลังจากวันสิ้นสุดไตรมาสในแต่ละไตรมาส
18. ดำเนินการและ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่ารายย่อยได้รับการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา โทรศัพท์ การกำจัดขยะ การบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่าง ๆ การรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
19. ดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
20. ประสานงานและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่ารายย่อยในการขอรับใบอนุญาตเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม แล้วแต่กรณี
21. ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งภาษีโรงเรียนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในนามของกองทรัสต์
22. รับและรักษาไว้ซึ่งใบอนุญาต (ของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นใด) เกี่ยวกับการก่อสร้างส่วนขยายใด ๆ ต่อจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำให้เกิดพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นในอสังหาริมทรัพย์นั้น
23. ดำเนินการอื่นใดตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงกันเป็นครั้งคราวไป เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



## 8.3 ทรัสตี

### 8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

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

### 8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

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

### 8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสตี

ทรัสตีต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ ด้วยความเอาใจใส่ ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสตีอย่างเป็นธรรม มีการบริหารจัดการ และควบคุมดูแลการปฏิบัติงานอย่างเหมาะสม และมีประสิทธิภาพ ภายใต้ระบบบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอ ตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันนั้นพึงกระทำ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสตีโดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสตี ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสตีมีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสตีต้องเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสตีและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากการแก้ไขไม่เป็นไปตามที่กล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสตีและตาม พ.ร.บ. ทรัสตีเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสตีโดยรวม นอกจากนั้น กรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสตี หรือ การจัดการทรัสตีที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ พ.ร.บ. ทรัสตีเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสตี มีข้อกำหนดไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสตีให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสตี หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสตีเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
- (2) ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสตีดูแลจัดการกองทรัสตี ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสตี และการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสตี สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้
  - (ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสตีกระทำโดยผู้จัดการกองทรัสตีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสตีตั้งอยู่

- (ข) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมและการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- (ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจัดทำบัญชีทรัพย์สินในกองทรัสต์ รวมทั้งการมีมาตรการที่เพียงพอในการให้ความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (3) ควบคุมดูแลผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการจัดทำและส่งงบการเงิน และรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังต่อไปนี้
  - (ก) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว
  - (ข) งบการเงินประจำงวดการบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว
  - (ค) รายงานเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน
  - (ง) รายงานการเปิดเผยข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์

โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมถึงคำนึงถึงมาตรฐานที่คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสอบบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นชอบไว้ด้วย นอกจากนี้ ให้รายงานและชี้แจงเหตุผลต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่ชักช้า เมื่อมีเหตุการณ์ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เปิดเผยแพร่สารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด และจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

- (4) กำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้ลำเอียงผิด รวมทั้งต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสมเหตุผลเพื่อให้มั่นใจได้ว่าได้ให้คำแนะนำที่เหมาะสมกับผู้ลงทุนหรือตัดสินใจเพื่อผู้ลงทุนอย่างเหมาะสม
- (5) ดูแลให้กระบวนการเพิ่มทุนและลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ซึ่งดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) ดูแลการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (7) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่ทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
- (8) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการทางธุรกิจ กู้ยืมเงินเพื่อกองทรัสต์ ก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เข้าทำสัญญา และดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (9) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (10) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (11) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ดำเนินการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (12) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การดำเนินการเกี่ยวกับการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และควบคุมดูแลการใช้สิทธิซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (13) ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารอสังหาริมทรัพย์แทน จะดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจนและมีระบบในการกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ
- (14) กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์จากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) ภายในระยะเวลาที่สมควร เพื่อตรวจสอบรายการดังกล่าว

- (15) กำหนดและติดตามตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลให้ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง
- (16) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำการธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (17) เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง เพื่อตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่เกี่ยวข้องที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องลงมติว่าเป็นกรณีที่ไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงต้องทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (18) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่รู้ หรือ พิจารณารู้ถึงกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- (19) บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (20) แยกการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (21) ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นและอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อป้องกัน ยังยั้ง หรือ จำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ในการจัดให้มีการจัดการกองทรัสต์รายใหม่
- (22) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้คำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (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 ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะมีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ ต้องกำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

- (24) ชำระเงิน หรือ ทรัพย์สินอื่นรวมทั้งการให้สิทธิ หรือ การจำกัดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมาย
- (25) จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยมีข้อมูลที่เกี่ยวข้องและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้ รวมทั้งมีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้ และมีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืน หรือ ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธินั้นไว้ให้ชัดเจน
- (26) ในกรณีที่มิเหตุในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว และจะแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ จะดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมเป็นสำคัญ

## 8.4 ชื่อ ที่อยู่ และโทรศัพท์ของนายทะเบียนหลักทรัพย์ ผู้สอบบัญชี และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 8.4.1 นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ 02-009-9999

### 8.4.2 ผู้สอบบัญชี

นางสาวยุวณัฐ เทพทรงวังจจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5371

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

ชั้น 48 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ 02-677-2000

### 8.4.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์ 121 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ 02-641-3800

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เลขที่ 25 อาคารกรุงเทพประกันภัย ชั้น 31 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ 02-286-8899

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 88 อาคารเดอะ پارค ชั้น 10 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ 02-624-6400

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด

เลขที่ 719 เคพีเอ็น ทาวเวอร์ ชั้น 12 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์ 02-717-0801

## 8.5 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

### 8.5.1 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับของผู้จัดการกองทรัสต์

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

### 8.5.2 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

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



## 9. การกำกับดูแลกิจการ

### 9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการ เนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นต่อการบริหารกองทรัสต์และสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งยังช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นักลงทุน และสาธารณชนได้รับทราบและตรวจสอบการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ได้สะดวก รวดเร็ว เท่าเทียมกันและเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าระบบการบริหารจัดการที่ดี การมีคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารที่มีวิสัยทัศน์ มีความรับผิดชอบต่อนักที่มีกลไกการควบคุม การถ่วงดุลอำนาจ และกระบวนการกำกับดูแลกิจการเป็นส่วนสำคัญและจำเป็นต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เติบโตอย่างยั่งยืนและนำมาซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการกำกับดูแลกิจการของกองทรัสต์คำนึงถึงหลักสำคัญดังต่อไปนี้

#### 1. สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงหน้าที่ในการส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายให้ได้รับสิทธิขั้นพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนดดังนี้

- 1.1 สิทธิให้ความเห็นชอบอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกันหรือการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินที่มีขนาดรายการเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- 1.2 สิทธิในการซื้อ ขายหน่วยทรัสต์  
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิในการซื้อ ขาย หน่วยทรัสต์ได้อย่างอิสระ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (Thailand Securities Depository: TSD) ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหลักทรัพ์ของกองทรัสต์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการดำเนินการเกี่ยวกับทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “นายทะเบียนหลักทรัพ์”)
- 1.3 สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์  
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายของกองทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามารถออกเสียงลงมติโดยเสมอภาคกันตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่ นอกจากนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดเตรียมบัตรลงคะแนนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายขณะลงทะเบียนก่อนการประชุม และได้นำระบบบาร์โค้ด (Barcode) มาใช้ในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระการประชุม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแสดงผลการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทุกวาระที่มีการลงมติให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทราบผลการลงคะแนนทันที
- 1.4 สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนอย่างเท่าเทียมกัน  
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายของกองทรัสต์มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 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

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของกองทรัสต์อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

1. เลขานุการบริษัทร่วมกับฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง จัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุม พร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุม ไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม
2. เรื่องที่นำเสนอเป็นวาระต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้แก่ ผลประกอบการของกองทรัสต์ บประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แผนธุรกิจและการลงทุน การจัดหาเงินทุน ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
3. ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่ง กรรมการแต่ละคนสามารถลงคะแนนเสียงได้คนหนึ่งเสียง โดยกรรมการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น
4. ในการประชุม ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปรายปัญหาสำคัญ และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม
5. จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐาน ต่อไป

### 9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการกำหนดให้มีนโยบายที่ใช้ในการควบคุมเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายใน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้เกิดความเสมอภาค และยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และป้องกันไม่ให้ผู้ที่สามารถเข้าถึงข้อมูลสำคัญหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ

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

โดยเลขานุการบริษัทจะแจ้งผ่านทางอีเมลให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบสำหรับระยะเวลาในการห้ามซื้อขาย (Silent Period) ทั้งนี้ หากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามจะถือเป็นความผิดทางวินัยตามระเบียบของผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจมีโทษตามกฎหมาย

### 9.5 การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## หลักการสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

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

## ผู้รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

กรรมการผู้จัดการได้มอบหมายให้ฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง และหน่วยงาน นักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้รับผิดชอบเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการเปิดเผยข้อมูลต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท หรือ กรรมการผู้จัดการ (แล้วแต่กรณี) ก่อนดำเนินการเปิดเผย

## ช่องทางการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

เพื่อให้การสื่อสารข้อมูลมีประสิทธิภาพ โปร่งใสและทันเหตุการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีช่องทางการเปิดเผยข้อมูลที่หลากหลาย ดังนี้

- (1) การรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นช่องทางหลักในการเปิดเผยข้อมูลอย่างเป็นทางการของกองทรัสต์
- (2) การสื่อสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ([www.ftreit.co.th](http://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](mailto:ftreit.ir@frasersproperty.com)

## 9.6 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

### หลักการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ และการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์คราวอื่นให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
- (2) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้
  - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
  - (ข) การออกตราสารหนี้ หรือ หลักทรัพย์ประเภทหนี้
  - (ค) การเพิ่มทุน หรือ การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
  - (จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - (ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
  - (ช) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
  - (ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นการเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ณ) การเลิกกองทรัสต์
  - (ญ) เหตุอื่นใดตามที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
  - (ฎ) เหตุอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จะประกาศกำหนด
- (3) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

## สิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกรายได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีเลขานุการบริษัท และฝ่ายบริหารการเงิน กำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง ปฏิบัติตามนโยบายเพื่อดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## กระบวนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

## การลงมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

การลงมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีทั่วไป ต้องได้รับเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน การลงมติเพื่อพิจารณารายการสำคัญดังต่อไปนี้ ต้องได้รับเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

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

## 9.7 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

### 9.7.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้ด้วย

- (1) จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สิน ที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้
  - 2.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย
    - (ก) สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าเกิน 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท



- (ข) สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
  - (ค) จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
  - (ง) ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- 2.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ
- (ก) การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
  - (ข) การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

### 9.7.2 หลักเกณฑ์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลักษณะที่เป็น โรงงาน คลังสินค้า และ/หรือสำนักงาน เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองเป็นการลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
- (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. หรือ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (3) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น
- (5) อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 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) ข้างต้นผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับที่กองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราส่วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
  - (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง
- (9) กรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีเกินกว่าร้อยละ 5 ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

### 9.7.3 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

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

### 9.7.4 การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

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

### 9.7.5 การคัดเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

- (1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มงานกับผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) เป็นผู้ที่ไม่มียกเว้นข้อห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม
- (3) คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับมอบหมาย

### 9.7.6 การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนและสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## 9.8 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คราวละ 5 ปี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ (ยกเว้นการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการทีย 9 ที่สัญญาแต่งตั้งมีอายุ 3 ปี) อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

## 9.9 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์แต่งตั้ง ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

### 1. การกำกับดูแลรายเดือน

- (1) ฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุนดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอสรุปรายงานการติดต่อเข้ามทรัพย์สินของลูกค้าเป้าหมาย (Potential Clients) พร้อมรายชื่อและเบอร์โทรศัพท์ของลูกค้าเป้าหมาย รายงานการให้เข้าทรัพย์สินหลัก รายงานการซ่อมแซมทรัพย์สิน
- (2) ดำเนินการตรวจสอบความครบถ้วนของค่าเช่าที่ได้รับชำระเข้าในบัญชีของกองทรัสต์กับรายงานค่าเช่าที่ลูกค้าต้องชำระในแต่ละเดือน
- (3) ดำเนินการตรวจสอบรายงานยอดค่าเช่าค้างชำระ และตรวจสอบเอกสารการติดตามค่าเช่าที่ค้างชำระและฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุนควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามขั้นตอนดำเนินการกรณีลูกค้าค้างชำระ และตรวจสอบรายงานสรุปความคืบหน้าการติดตามทวงถาม พร้อมทั้งสำเนาหนังสือทวงถาม (ถ้ามี)
- (4) ฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุนดำเนินการตรวจสอบเอกสารที่ใช้ในการทำตลาดเพื่อหาผู้เช่า เพื่อให้มั่นใจว่าเอกสารดังกล่าวไม่เอื้อต่อการก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการหาผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการตรวจสอบอย่างน้อยในเรื่องของการนำเสนอทรัพย์สินให้เข้าในแต่ละที่ตัวอย่างเท่าเทียมกันโดยไม่ให้ความสำคัญกับชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ และตรวจสอบในเรื่องของการกำหนดราคาให้เข้าทรัพย์สินว่าเป็นการกำหนดราคาที่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งหรือไม่ ฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุนจะทำการติดต่อลูกค้าเป้าหมาย ตามข้อ (1) โดยการสุ่ม เพื่อตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลาง ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินหลักรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ

### 2. การกำกับดูแลราย 6 เดือน

ในทุก ๆ 6 เดือน หรือเมื่อเห็นสมควร ฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุนประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแจ้งนโยบายแผนการตลาด กลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมให้ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพการแข่งขัน และภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง และประเด็นปัญหาต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้เช่าทรัพย์สิน

### 3. การกำกับดูแลรายปี

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

### 4. การซ่อมแซมทรัพย์สิน

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงรายชื่อผู้ซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนการอนุมัติให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการซ่อมแซม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินตามมาตรฐาน โดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ โดยแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

- (1) กรณีงานซ่อมแซม บำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายไม่เกินวงเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างได้เอง  
ในทุก ๆ เดือน ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของรายการซ่อมแซมบำรุงรักษาโดยตรวจสอบจากเอกสารสรุปการขอเบิกค่าใช้จ่ายพร้อมรายละเอียดงาน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (2) กรณีงานซ่อมแซม บำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายมากกว่าวงเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ
  - (ก) กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งขออนุมัติจากฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นในหลักการก่อนได้ ผ่านทางโทรศัพท์ หรือ E-mail
  - (ข) กรณีไม่ใช่เรื่องเร่งด่วน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งหนังสือขออนุมัติมายังฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยระบุรายละเอียดของทรัพย์สิน เช่น เลขที่อาคาร ชื่อผู้เช่าทรัพย์สิน รูปภาพทรัพย์สินที่เสียหาย และวงเงินที่จะขออนุมัติ โดยแนบเอกสารประกอบการขออนุมัติที่แสดงให้เห็นถึงความจำเป็นและเหมาะสมของค่าใช้จ่ายที่เสนอมาดังกล่าว เช่น รูปภาพความเสียหายของทรัพย์สิน หรือเอกสารแสดงการเปรียบเทียบราคาของผู้ให้บริการกับผู้ให้บริการรายอื่น ๆ เป็นต้น
  - (ค) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำหนังสืออนุมัติวงเงินค่าใช้จ่ายแจ้งกลับไปยังผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งสำเนาหนังสือฉบับดังกล่าวเก็บไว้เป็นหลักฐาน ประกอบการส่งเอกสารเพื่อขอเบิกค่าใช้จ่ายต่อไป

## 9.10 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

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

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้ง บริหารจัดการให้อัตรากำไรใช้พื้นที่การเช่า และอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่ดีในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



## 9.11 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์จากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองทรัสต์ โดยแบ่งเป็น 5 ส่วน โดยแต่ละส่วนไม่เกินอัตราที่กำหนด ดังต่อไปนี้

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

## 9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกกรรมการเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นกรรมการ และผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

- (1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท (แล้วแต่กรณี)
- (2) เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม

## 9.13 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวน 1,845,000 บาท และค่าบริการอื่น ๆ จำนวน 17,900 บาท คิดเป็นค่าตอบแทนรวมทั้งสิ้น 1,862,900 บาท

9.14 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ

1. ความรับผิดชอบในการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

ตลอดปี 2566 จัดให้มีการประชุมทั้งสิ้น 9 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง <sup>4, 5</sup>	จำนวนครั้งที่เข้าร่วม / จำนวนครั้งที่จัดประชุม ปี 2566
1	นาย ตรีขวัญ บุณนาค	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ <sup>3</sup>	9 / 9
2	นาย โสภณ บุญยรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ <sup>3</sup>	9 / 9
3	นาย โสภณ ราชรักษา	กรรมการ	9 / 9
4	นาย โนบุทากะ คุราตะ <sup>1</sup>	กรรมการ	8 / 8
5	นาย อิโรอากิ ซากาเนะ <sup>2</sup>	กรรมการ	1 / 1
6	นาย พิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการ	9 / 9
7	นาย สมบูรณ์ วตินัชवाल	กรรมการ	9 / 9

หมายเหตุ 1. นาย โนบุทากะ คุราตะ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการแทน นาย อิโรอากิ ซากาเนะ มีผลตั้งแต่วันที่ 5 พฤศจิกายน 2565  
2. นาย อิโรอากิ ซากาเนะ ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2565  
3. ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ และกรรมการอิสระมีจำนวน 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด  
4. ไม่มีกรรมการท่านใดดำรงตำแหน่งผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์  
5. กรรมการทุกท่านไม่เคยเป็นพนักงาน ผู้ถือหุ้น หรือ หุ้นส่วนของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย แปซิฟิก จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้สอบบัญชีภายนอกที่ตรวจสอบงบการเงินให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์

2. นโยบายสิทธิมนุษยชน

กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์ของ FTREIT) (“กลุ่มบริษัท”) มีนโยบายสิทธิมนุษยชนเพื่อเป็นกรอบการดำเนินงานให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ตระหนักถึงความสำคัญ และปฏิบัติต่อทุกคนทั้งในและนอกองค์กรตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเท่าเทียม โดยไม่มีการเลือกปฏิบัติต่อเพศ เพศสภาพ อายุ สีผิว การศึกษา เชื้อชาติ หรือภูมิหลัง พร้อมทั้งสื่อสาร เผยแพร่ ความรู้ ความเข้าใจให้พนักงานทุกคนได้รับทราบด้วยความมุ่งหวังให้พนักงานทุกคนสามารถแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ เพื่อร่วมกันปรับปรุงและพัฒนากระบวนการทำงานให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งจะช่วยผลักดันให้องค์กรสามารถเติบโตก้าวหน้าอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้กลุ่มบริษัทไม่ยอมรับการเลือกปฏิบัติทางเพศทุกรูปแบบ รวมทั้งการล่วงละเมิด คุณค่าทางกาย วาจา และความเสียหายทางจิตวิทยาทุกรูปแบบ โดยพนักงานทุกคนสามารถร้องเรียน หรือแจ้งเบาะแสพฤติกรรมที่เข้าข่ายละเมิดสิทธิมนุษยชน การเลือกปฏิบัติและการล่วงละเมิดได้ผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) ตามที่กำหนดไว้ ซึ่งครอบคลุมมาตรการคุ้มครองผู้ร้องเรียน และกระบวนการสอบสวนข้อเท็จจริง ทั้งนี้ในปี 2566 จำนวนข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการเลือกปฏิบัติ และการล่วงละเมิดทางเพศของทั้งกลุ่มบริษัทเป็นศูนย์

3. การรับเรื่องร้องเรียน และแจ้งเบาะแสดำเนินการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม

กลุ่มบริษัทมีการจัดทำนโยบายการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม รวมถึงจัดให้มีช่องทางแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนต่างๆ สำหรับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

นอกจากนี้มีการกำหนดกระบวนการพิจารณาและจัดการข้อร้องเรียน ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่กระบวนการรวบรวมข้อเท็จจริง การสืบสวนสอบสวน พิจารณา และแก้ไขเพื่อไม่ให้เกิดกรณีฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจซ้ำ ตลอดจนส่งเสริมการดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้อง โปร่งใส ยุติธรรม และสามารถตรวจสอบได้

ในปี 2566 มีการประชาสัมพันธ์เรื่องช่องทางการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรมถึงผู้บริหารและพนักงานทุกคนในกลุ่มบริษัท เพื่อเป็นการย้ำให้เกิดการตระหนักในเรื่องดังกล่าว

## 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม และ การจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและมุ่งไปสู่การเป็นกองทรัสต์ที่ปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์






### 10.1 ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดกรอบการบริหารจัดการผู้มีส่วนได้เสีย โดยพิจารณาตามห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจของ FTREIT โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียดังนี้

1	การระบุผู้มีส่วนได้เสีย	พิจารณาจากความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับห่วงโซ่คุณค่าของกองทรัสต์
2	การระบุลำดับผลกระทบของกองทรัสต์ต่อผู้มีส่วนได้เสีย	ประเมินจากผลกระทบ และโอกาสที่เกิดขึ้นทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม
3	การระบุระดับอิทธิพลของผู้มีส่วนได้เสียที่มีต่อกองทรัสต์	ประเมินจากระดับอิทธิพลที่มาจากปัจจัยอื่นๆ เช่น การดำเนินงาน 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 ทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ชุมชน และ หน่วยงานราชการ โดยแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย มีดังนี้

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

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



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

ทั้งนี้ จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และนโยบายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหาร FTREIT ได้เผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ [www.ftreit.co.th](http://www.ftreit.co.th) หัวข้อ “ความยั่งยืน” เลือก “จรรยาบรรณทางธุรกิจ”

## กิจกรรมเพื่อสังคม ในปี 2566

### โครงการมอบเครื่องกรองน้ำ



เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 FTREIT ร่วมกับทีมผู้บริหารและพนักงานของ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) (FPIT) และ บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) (FPT) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ Sponsor ของกองทรัสต์ จัดกิจกรรม “FPIT Give Love” สนับสนุนเครื่องกรองน้ำดื่ม และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องให้กับโรงเรียนวัดหนองขาม (ไตรราษฎร์บำรุง) จ.ชลบุรี ที่มีนักเรียนอยู่ราว 700 คน หลังจากทีกลุ่มบริษัทได้ทำการเข้าสำรวจปัญหาในชุมชนบริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่ที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ และพบว่าโรงเรียนวัดหนองขามยังขาดแคลนน้ำดื่มสะอาดสำหรับนักเรียนและบุคลากร เนื่องจากเครื่องกรองน้ำของโรงเรียนมีสภาพทรุดโทรม และไม่สามารถกรองน้ำได้เพียงพอ

## เปลี่ยนอุปกรณ์ประหยัดพลังงานไฟฟ้า และน้ำ



FTREIT ส่งเสริม และสนับสนุนการลดใช้พลังงานของผู้เช่าเพื่อเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยในปีงบประมาณ 2566 (1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566) FTREIT ดำเนินการเปลี่ยนโคมไฟส่องสว่างในอาคารโรงงาน และคลังสินค้า จากโคมไฟ High Bay ที่ใช้หลอด Metal Halide 400 วัตต์ มาเป็นโคมไฟ LED High Bay 150 วัตต์ ที่ประหยัดพลังงาน และมีอายุการใช้งานยาวนานกว่าให้แก่ผู้เช่า รวม 7,969 ชุด (ปี 2564 - 2565 เปลี่ยนรวม 1,843 ชุด) รวมจำนวนที่ได้ทำการเปลี่ยนตั้งแต่เริ่มโครงการ ทั้งสิ้น 9,812 ชุดโดยประมาณ นอกจากนี้ FTREIT ยังมีการเปลี่ยนโถสุขภัณฑ์มาเป็นแบบประหยัดน้ำ และผู้เช่าเริ่มมีการใช้แผงโซลาร์เซลล์ในหลาย ๆ โครงการ

## ความภูมิใจ และความสำเร็จจากการดำเนินงานในปี 2566



### • ESG100

FTREIT ได้รับคัดเลือกเป็น 1 ใน 100 ของหลักทรัพย์จดทะเบียนที่มีการดำเนินงานโดดเด่นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance หรือ ESG) หรือกลุ่มหลักทรัพย์ ESG 100 ประจำปี 2566 จากสถาบันไทยพัฒน์ ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5



### • GRESB

FTREIT ได้รับการจัดอันดับมาตรฐานการเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนตามมาตรฐานของ GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ในระดับ A ด้วยคะแนนรวม 90 คะแนนทางด้านการเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนของกองทรัสต์ และอยู่ในลำดับที่ 2 จาก 6 ของผู้ที่ได้รับการประเมินทั้งหมดในกลุ่ม “อุตสาหกรรม” ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (Southeast Asia - Industrial) โดย FTREIT เข้าร่วมการประเมินนี้ต่อเนื่องมาเป็นปีที่ 3 และเป็นกองทรัสต์กองเดียวจากประเทศไทยที่อยู่ในกลุ่มนี้



### • The Global Economics

FTREIT คว้ารางวัล Best Real Estate Investment Trust - Thailand 2023 หรือ “สุดยอดกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ประจำปี พ.ศ.2566” จากการคัดเลือกกอง REIT ชั้นนำ 5 กองที่ติดอันดับจากทั่วประเทศ โดย The Global Economics สื่อระดับโลกด้านธุรกิจและการเงิน ตอกย้ำสถานะ FTREIT ในบทบาทผู้นำกองทรัสต์อุตสาหกรรม สะท้อนผ่านผลงานการบริหารจัดการพื้นที่ทรัสต์สินที่มีมากถึง 2.3 ล้านตร.ม. พร้อมคงความสามารถในการรักษาระดับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในระดับสูงได้อย่างต่อเนื่อง สร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

## 10.2 การจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และมุ่งไปสู่การเป็น กองทรัสต์ที่ปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์

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

กองทรัสต์ FTREIT ยังต้องเผชิญกับข้อเท็จจริงที่ไม่อาจปฏิเสธได้ว่าการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่เพิ่มขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่มูลค่าทางธุรกิจของการดำเนินงานของกองทรัสต์ ภัยพิบัติทางธรรมชาติมากมายที่เกิดขึ้นและความแปรปรวนด้านสิ่งแวดล้อม เช่น น้ำท่วม คลื่นความร้อน หรือแม้แต่ต้นทุนด้านทรัพยากรและต้นทุนพลังงานที่ไม่สามารถควบคุมได้ เป็นความเสี่ยงประการหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศอันเป็นผลมาจากภาวะโลกร้อน ดังนั้นตั้งแต่ปี 2565 FTREIT มีความมุ่งมั่นและได้ทำงานร่วมกับ Frasers Property Limited (“FPL”) เพื่อกำหนดและพัฒนาเป้าหมายของแผนงานการปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Carbon Roadmap) และตกลงกำหนดเป้าหมายที่สอดคล้องกับ Science Based Target (SBTi) เพื่อการลดการปล่อยคาร์บอนในการดำเนินงานภายใต้การดูแลและการครอบครองของ FTREIT นอกจากนี้ FTREIT ได้ทบทวนและกำหนดแนวทางการลดคาร์บอนในอุตสาหกรรมของ FTREIT และกำหนดแนวปฏิบัติที่ดีที่สุดที่เป็นไปตามแนวทางของ SBTi 1.5 °C โดย FTREIT มีความมุ่งมั่นในการกำหนดแผนการดังกล่าวให้สอดคล้องกับแนวทาง SBTi ที่จำกัดอุณหภูมิที่สูงขึ้นไว้ไม่เกิน 1.5°C ซึ่งเป็นเป้าหมายในการลดการปล่อยคาร์บอนและทำให้ FTREIT เป็นกองทรัสต์ที่ปล่อยคาร์บอนภายในปี 2593 นอกจากนี้ FTREIT ยังประเมินความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศที่มีเหตุมาจากภาวะโลกร้อน และได้พัฒนารอบการทำงานให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของ Taskforce on Climate-related Financial Disclosure (TCFD) การประเมินความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศนี้จะเป็นการพิจารณาถึงสถานการณ์ที่อุณหภูมิโลกสูงขึ้น 1.5 °C (RCP 2.6) ตามที่ข้อตกลงปารีส (Paris Agreement) กำหนดเป็นสถานการณ์สภาพอากาศที่รุนแรงน้อยแต่ก็จำเป็นที่จะต้องมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเพื่อการลดการปล่อยคาร์บอน และประเมินความเสี่ยงในสถานการณ์ที่อุณหภูมิโลกสูงขึ้น 4 °C (RCP 8.5) ที่ถือว่าเป็นสถานการณ์ที่เลวร้ายที่สุดที่ตั้งสมมติฐานไว้ที่จะกระทบต่อ “ธุรกิจตามปกติ” (กรณีไม่มีการดำเนินการใด ๆ) ซึ่งจะนำมาสู่การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยยะสำคัญในกรณีเหตุการณ์สภาพอากาศสุดขั้ว

### การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทางสภาพภูมิอากาศ หรือ TCFD

การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทางสภาพภูมิอากาศ (TCFD) ถูกก่อตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาการเปิดเผยข้อมูลความเสี่ยงและโอกาสทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศโดยสมัครใจ ซึ่งองค์กรหรือบริษัทต่าง ๆ สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลต่อนักลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักๆเกี่ยวกับความเสี่ยงและโอกาสขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ 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 ด้านดังกล่าวเพื่อช่วยให้นักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียรับทราบและเข้าใจวิธีการรายงานการประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ

องค์ประกอบหลักของกรอบคำแนะนำด้านการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ



ภาพประกอบที่ 1 : องค์ประกอบหลัก (แก่นสำคัญ) ของกรอบคำแนะนำของ TCFD

ด้านธรรมาภิบาล

หลักธรรมาภิบาลขององค์กรที่มีต่อความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ

ด้านกลยุทธ์

ผลกระทบของความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศที่เกิดขึ้นจริงหรือมีโอกาที่จะเกิดขึ้นต่อธุรกิจ กลยุทธ์ และแผนด้านการเงินขององค์กร

ด้านการบริหารความเสี่ยง

กระบวนการที่องค์กรใช้ในการระบุ ประเมิน และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ

ตัวชี้วัดและเป้าหมาย

ตัวชี้วัดและเป้าหมายที่ใช้ในการประเมิน และบริหารความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ

ความสำคัญต่อกองทรัสต์

จากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่ยังคงดำเนินต่อไป ธุรกิจและสภาพแวดล้อมในการดำเนินงานของ FTREIT ยังคงต้องเผชิญกับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนี้ FTREIT ในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กำลังดำเนินการอย่างแข็งขันเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นและการเสริมความแข็งแกร่งให้กับทรัพย์สินของ FTREIT เพื่อให้สามารถรับมือต่อผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงด้านสิ่งแวดล้อมนี้ เนื่องจากความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศถือเป็นอีกหนึ่งความเสี่ยงทางการเงิน จึงมีความสำคัญที่องค์กรจะต้องกำหนดข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศลงในกระบวนการบริหารความเสี่ยงทางการเงินขององค์กรซึ่งในการทำเช่นนั้นจะทำให้ FTREIT สามารถประเมินค่า จัดการ และบรรเทาความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพอากาศได้อย่างชัดเจน

การสร้างความพร้อมและความยั่งยืนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

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

อนึ่ง เพื่อส่งเสริมการตัดสินใจในการพิจารณาการลงทุน ความน่าเชื่อถือ และการรับประกันภัย รวมถึงการตอบสนองความต้องการของนักลงทุนและลูกค้า ในปีนี้ FTREIT จึงเริ่มดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้สอดคล้องกับกรอบคำแนะนำของ TCFD มากขึ้นเป็นต้นไป



## แนวทางการสร้างคุณค่าในการจัดการความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ

### ด้านธรรมาภิบาล

คณะกรรมการของ FIRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ FTREIT มีหน้าที่รับผิดชอบโดยรวมต่อความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ

**แนวทางของ FTREIT :** ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศจะได้รับการดูแลติดตามไปพร้อมกับความเสี่ยงทางธุรกิจอื่น ๆ ขององค์กร ซึ่งจะดำเนินการโดยฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยง และจะมีการรายงานความเสี่ยงต่อคณะกรรมการของบริษัทในทุกไตรมาส พร้อมแผนการรับมือต่อความเสี่ยงโดยได้พิจารณาถึงความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการตลาดของธุรกิจร่วมด้วย คณะกรรมการของบริษัทจะกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงและโอกาส รวมถึงกำหนดทิศทางของแผนการรับมือโดยยังคงเชื่อมโยงความยั่งยืนกับวัตถุประสงค์ของธุรกิจ

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

### ด้านกลยุทธ์

ในการพัฒนาแผนปฏิบัติการปล่อยคาร์บอนเป็นศูนย์ จะมีการบูรณาการในการดำเนินการทั้ง 2 แนวทาง คือ การพัฒนาแผนงานการปล่อยคาร์บอนเป็นศูนย์ควบคู่ไปกับการดำเนินการประเมินความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศ

ในปี 2566 FTREIT ได้เริ่มดำเนินการประเมินความเสี่ยงซึ่งทุกระดับมีส่วนร่วมในการทบทวนข้อมูลเชิงลึกและระบุความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ โดยเฉพาะเพื่อระบุความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศได้อย่างชัดเจน ในการที่จะเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ปล่อยคาร์บอนเป็นศูนย์ได้นั้น FTREIT ตระหนักดีว่าประเด็นด้านความยั่งยืนที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมดในกระบวนการของธุรกิจ (Value Chain) นั้นมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง FTREIT จึงให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคมมากขึ้น โดยได้กำหนดและนำนโยบายที่เกี่ยวข้องกับ ESG มาใช้กับกองทรัสต์ FTREIT ตัวอย่างเช่น จรรยาบรรณทางธุรกิจ ข้อกำหนดด้านธรรมาภิบาลขององค์กร นโยบายด้านการต่อต้านการทุจริต สิทธิมนุษยชน การจัดการห่วงโซ่อุปทาน การจัดการด้านพลังงานสิ่งแวดล้อม สังคมและความหลากหลายทางชีวภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน เป็นต้น นโยบายเหล่านี้และองค์ประกอบและกิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ โดยสามารถดูข้อมูลบนเว็บไซต์ของ FTREIT

### โครงการลดคาร์บอน และ ความพร้อมในการรับมือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศของกองทรัสต์

ในขั้นตอนการวางแผนการดำเนินงาน FTREIT ได้กำหนดวัตถุประสงค์ของแผนงานการปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Carbon Roadmap) และดำเนินการประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศเป็นระยะ ๆ ประการแรก คือ การกำหนดเส้นพื้นฐานของการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (base-line GHG) และติดตามความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศโดยพัฒนาโปรไฟล์การปล่อยคาร์บอนจากทรัพย์สินทั้งหมดของ FTREIT โดยพยายามเก็บข้อมูลอย่างครอบคลุมทั้งใน Scope 1, Scope 2 และ Scope 3 ซึ่งจะมีการนำข้อมูลมาพิจารณาและเปรียบเทียบโดยคำนึงถึงพื้นที่ที่ตั้งและสมมติฐานของสภาพภูมิอากาศที่ต่างกันด้วย จากนั้นจะระบุถึงความเสี่ยงและโอกาสในช่วงการเปลี่ยนผ่าน (Transition risk) และทางกายภาพ (Physical risk) ที่ธุรกิจต้องเผชิญ ประการที่สอง การกำหนดเป้าหมายที่เหมาะสมในการลดการปล่อยคาร์บอนโดยการทำความเข้าใจเป้าหมายการลดการปล่อยคาร์บอนที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากการปล่อยคาร์บอนในระดับเส้นพื้นฐาน วิธีการเติบโตของธุรกิจ และการดำเนินการตามเส้นทางการลดการปล่อยคาร์บอน ตาม SBTi 1.5°C ประการสุดท้าย คือ การระบุแนวทางปรับปรุงและพัฒนาแผนงานเพื่อบรรลุเป้าหมายที่ต้องการ โดยกำหนดเทคโนโลยีและโมเดลธุรกิจที่ดีที่สุดที่มีอยู่และคุ้มค่าที่สุดเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย มาตรการตอบสนองต่อความเสี่ยงและโอกาสด้านสภาพภูมิอากาศที่มีศักยภาพ และสร้างแผนงานเชิงปฏิบัติเพื่อดำเนินการตามกลยุทธ์เหล่านี้

## การบริหารความเสี่ยง

พิจารณาการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศเป็นความเสี่ยงหลักที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจของกองทรัสต์ และได้รวบรวมความเสี่ยงนี้ไว้ในกรอบการบริหารความเสี่ยง โดยปัจจุบันได้รวมความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศนี้ไว้ในทะเบียนความเสี่ยงของ FTREIT แล้ว ซึ่งจะได้รับการตรวจสอบอย่างเหมาะสมเพื่อให้แน่ใจได้ว่าความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องและการเปลี่ยนแปลงเป็นข้อมูลที่เป็นปัจจุบันและมีแผนบรรเทาผลกระทบที่จำเป็นอย่างเหมาะสม

นอกจากนี้มีการระบุและประเมินสภาพภูมิอากาศและความเสี่ยงอื่น ๆ โดยใช้กรอบความเสี่ยงของ FTREIT ระดับความเสี่ยงจะถูกแบ่งออกเป็นระดับต่ำ ปานกลาง หรือสูง โดยพิจารณาจากความสามารถของระบบการควบคุมความเสี่ยง (โอกาสที่จะเกิดขึ้น) และความรุนแรงของผลกระทบ สำหรับความเสี่ยงที่ไม่สามารถยอมรับได้ทั้งหมดจะถูกจัดการโดยมาตรการรับมือต่อความเสี่ยงเพื่อบรรเทาถ่ายโอน ยอมรับ หรือควบคุมตามความเหมาะสมของแต่ละกรณี และจะต้องมีการจัดทำแผนปฏิบัติการทันที สำหรับความเสี่ยงใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบที่สำคัญจะต้องมีการตรวจสอบความเสี่ยงนั้นโดยละเอียด

เพื่อความตระหนักและเข้าใจดียิ่งขึ้นถึงความเสี่ยงทางกายภาพและความเสี่ยงช่วงเปลี่ยนผ่านที่อาจเกิดขึ้นจากภาวะโลกร้อน การประชุมเชิงปฏิบัติการและการประชุมเพื่อแลกเปลี่ยนความเห็นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมได้ถูกจัดขึ้นในช่วงระยะเวลาการศึกษาผลกระทบที่ผ่านมา

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และฝ่ายบริหารพอร์ตการลงทุนยังมีหน้าที่รับผิดชอบในการตรวจสอบความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศที่อาจเกิดขึ้นในระดับสินทรัพย์อย่างเหมาะสม และนอกเหนือจากการดำเนินการด้านการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังพัฒนานโยบายที่เกี่ยวข้องกับ ESG ซึ่งนำมาใช้เป็นแนวทางในการกำหนดแผนธุรกิจ การได้มาซึ่งทรัพย์สิน การตัดสินใจลงทุน และการจัดการทรัพย์สินของ FTREIT ตลอดจนการตัดสินใจจัดซื้อจัดจ้างของ FTREIT ด้วย

## การบริหารความเสี่ยงโดยรวม

การประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศถูกบูรณาการเข้ากับธุรกิจหลักของ FTREIT ซึ่งรวมถึงการดูแลป้องกันความเสียหายต่อทรัพย์สิน การจัดการระบบการทำงานที่เพียงพอและมีประสิทธิภาพ กระบวนการควบคุมภายในและการเงิน การจัดทำข้อมูลและรายงานทางการเงินที่ต้องทำตามข้อกำหนดทางกฎหมายและข้อบังคับ รวมถึงมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง และการกำกับดูแลโดยการตรวจสอบภายนอกและการตรวจสอบภายในด้วย

จากวิธีการดำเนินการตามที่กล่าวข้างต้น สามารถกำหนดความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศได้ตามรายการในตารางด้านล่างนี้

## ความเสี่ยง

ประเภท	ผลกระทบ	แผนบริหารความเสี่ยง
<b>ความเสี่ยงช่วงเปลี่ยนผ่าน (transition risk)</b>		
<b>นโยบายและกฎหมาย</b> การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการลดการปล่อยคาร์บอน เช่น การกำหนดราคาคาร์บอน (Carbon Pricing) และคาร์บอนเครดิตการลด / ห้ามการใช้วัสดุหรืออุปกรณ์ที่เป็นแหล่งกำเนิดของการปล่อยคาร์บอน การเปิดเผยข้อมูลการใช้วัสดุก่อสร้างที่ไม่ปล่อยคาร์บอน ภาษีคาร์บอน และคาร์บอนเครดิต	จากดำเนินงานของ FTREIT การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับการปล่อยคาร์บอนอาจส่งผลให้ต้นทุนวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น (ไม่ว่าจะเป็นสำหรับโครงการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สิน (AEI) และการซ่อมแซม และบำรุงรักษาใด ๆ ) รวมถึงต้นทุนการดำเนินงาน และโดยเฉพาะอย่างยิ่งต้นทุนสาธารณูปโภค	สำหรับ FTREIT ต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นอาจไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสินทรัพย์คุณภาพสูงจากสポンเซอร์ โดยอ้างอิงมูลค่าจากความสามารถในการจัดหาประโยชน์ของสินทรัพย์นั้น ๆ นอกจากนี้ยังได้วางแผนที่จะเริ่มแผนการปรับปรุงสินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยประหยัดต้นทุนการดำเนินงานและค่าสาธารณูปโภคในระยะยาวจากประสิทธิภาพของสินทรัพย์ที่สูงขึ้น

### ชื่อเสียง

ประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมเริ่มได้รับความสนใจและให้ความสำคัญมากขึ้นโดยผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เช่น นักลงทุน ผู้เช่าทรัพย์สิน รวมถึงชุมชนโดยรอบบริเวณทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ อาจต้องการให้ FTREIT ดำเนินการเพิ่มเติมในการลดการปล่อยคาร์บอน และเปิดเผยนโยบายหรือข้อมูลทางด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมต่อสาธารณะ นอกจากนี้ เกณฑ์มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมอาจวัดเปรียบเทียบกับธุรกิจที่ใกล้เคียงกันได้

หาก FTREIT ไม่สามารถตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและการตระหนักถึงความเสี่ยงทางด้านสภาพภูมิอากาศ หรือมีการตอบสนองต่ำกว่ามาตรฐานของเกณฑ์อ้างอิง อาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียง และนำไปสู่ผลกระทบทางการเงินในระยะยาว

กองทรัสต์ติดตามและริเริ่มแผนการปรับปรุงทรัพย์สินภายใต้การบริหารให้เป็นไปตามมาตรฐานอาคารสีเขียว นอกจากนี้ การเข้าร่วมในมาตรฐานระดับโลก เช่น GRESB จะเน้นย้ำการให้ความสำคัญทางด้าน ESG ของกองทรัสต์ต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้เป็นอย่างดี

## ความเสี่ยงทางกายภาพ (Physical Risks)

### ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติทั้งแบบเฉียบพลัน

ความรุนแรงและความถี่ของเหตุการณ์สภาพอากาศที่เพิ่มขึ้น เกี่ยวข้องกับน้ำท่วมรุนแรง พายุ ภัยแล้ง

**น้ำท่วมและลมพายุ :** น้ำท่วมและลมพายุอาจขัดขวางการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความไว้วางใจของผู้เช่าในการบริหารจัดการกองทรัสต์ FTREIT และอาจส่งผลกระทบต่อสืบเนื่องให้เกิดผลกระทบทางการเงิน เช่น การสูญเสียรายได้เนื่องจากการหยุดชะงักและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการซ่อมแซมสินทรัพย์ภายหลังเหตุการณ์

ทรัพย์สินส่วนใหญ่ของ FTREIT ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีประวัติการเกิดเหตุการณ์สภาพอากาศเปลี่ยนแปลงแบบเฉียบพลันไม่บ่อยครั้งหรือมีสิ่งอำนวยความสะดวกในการป้องกันโดยเฉพาะการป้องกันน้ำท่วม

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอย่างใกล้ชิด และจะกำหนดให้เป็นหนึ่งในความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ ซึ่งจะรายงานรายไตรมาสในแผนภูมิความเสี่ยงของ FTREIT

ประเภท	ผลกระทบ	แผนบริหารความเสี่ยง
	<p><b>ภัยแล้ง :</b> น้ำประปาไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ใช้ในการผลิตหรือการบริโภคสุทธิแล้วต้นทุนทุนอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นเนื่องจากการซ่อมแซมหรือดูแลรักษาทรัพย์สินจากภัยพิบัติและอาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินลดลง</p>	

#### การเปลี่ยนแปลงสภาพอากาศที่เกิดขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป

<p>ความผันผวนและการเปลี่ยนแปลงของปริมาณน้ำฝนและความแปรปรวนที่รุนแรงของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบสภาพอากาศ เช่น อุณหภูมิเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ความร้อนจากอุณหภูมิเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อการระบายอากาศในอาคาร ดังนั้นจึงอาจมีความต้องการทำความเย็นที่สูงขึ้น เช่น เครื่องปรับอากาศ เครื่องระบายอากาศ ส่งผลให้เกิดผลกระทบทางการเงินจากค่าไฟฟ้าที่สูงขึ้นซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต</li> <li>• วัสดุก่อสร้างโดยเฉพาะหลังคาและอุปกรณ์ภายนอกอาคาร อาจเสื่อมสภาพเร็วขึ้น ซึ่งส่งผลให้เกิดผลกระทบทางการเงิน เช่น ค่าบำรุงรักษาที่สูงขึ้น</li> </ul>	<p>สำหรับมาตรฐานอาคารของกองทรัสต์ มีการติดตั้งฉนวนคุณภาพดีเพื่อลดความร้อนภายในอาคาร นอกจากนี้ยังได้ริเริ่มการปรับปรุงสินทรัพย์เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสีเขียว ซึ่งจะช่วยลดการใช้พลังงานและน้ำในระยะยาว</p>
---	---	--

#### โอกาส

ประเภท	โอกาส	ประโยชน์
<p><b>โอกาสทางการตลาด (Market)</b></p> <p>การเป็นกองทรัสต์ที่มีการปล่อยคาร์บอนเป็นศูนย์สร้างโอกาสการเข้าถึงแหล่งเงินทุนสีเขียว (green finance) และเงื่อนไขการกู้ยืมที่มีสิทธิพิเศษเพิ่มเติม</p>	<p>ขยายการเข้าถึงโอกาสทางการเงินที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยกองทรัสต์อาจได้รับเงื่อนไขการกู้ยืมพิเศษที่เชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน เช่น อัตราดอกเบี้ย พันธบัตรที่เชื่อมโยงกับความยั่งยืน หรือสินเชื่อที่มีตราสัญลักษณ์สีเขียว</p>	<p>แหล่งการจัดหาเงินทุนที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมจะได้รับเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยที่น่าสนใจ จึงใจให้เกิดการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืน ซึ่งอาจลดต้นทุนทางการเงินในอนาคต สำหรับโอกาสดังกล่าวในปัจจุบัน กองทรัสต์ได้จัดทำแผนงานการปล่อยคาร์บอนเป็นศูนย์โดย PwC สอดคล้องกับนโยบายของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส โดยเป้าหมายของ Frasers Property Limited คือการเป็นบริษัทที่มีการปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์ภายในปี 2593 รวมถึงปรับปรุงคุณภาพสินทรัพย์ให้มีคุณสมบัติการประหยัดพลังงานมากขึ้น และใช้แนวทางการดำเนินกิจการที่ยั่งยืนในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสการเข้าถึงแหล่งเงินทุนดังกล่าวได้ในอนาคต</p>



ประเภท	โอกาส	ประโยชน์
ความต้องการพลังงานหมุนเวียนและอาคารสีเขียวของลูกค้าที่เพิ่มขึ้น รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีคุณสมบัติการประหยัดพลังงานสามารถมอบโอกาสให้กองทรัสต์เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาวจากมาตรฐานธุรกิจใหม่ที่ทำให้ความสำคัญทางด้านสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ	ผู้จัดการกองทรัสต์มองเห็นโอกาสทางธุรกิจและทางการเงินโดยการนำนวัตกรรมที่มากขึ้นในด้านพลังงานหมุนเวียนและคุณสมบัติอาคารสีเขียวมาสู่ทรัพย์สินและบริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถพัฒนามาตรฐานทรัพย์สินและเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน ในขณะเดียวกันก็สร้างความพึงพอใจให้กับผู้เช่าของกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับพลังงานหมุนเวียนและคุณสมบัติที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม สนับสนุนการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า	เพิ่มโอกาสในการรักษาอัตราการใช้ (Occupancy Rate) และเพิ่มโอกาสในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืนในระยะยาว

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศเป็นประเด็นสำคัญที่ได้รับความสนใจเพิ่มมากขึ้นทั่วโลก โดยกองทรัสต์ตระหนักถึงทุกฝ่ายมีหน้าที่รับผิดชอบในการลดการปล่อยคาร์บอน เพื่อป้องกันผลกระทบที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เช่น น้ำท่วม และภัยแล้ง ซึ่งอาจนำไปสู่ความเสียหายต่อทรัพย์สิน ผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินและอาจเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินการธุรกิจผู้เช่า นอกจากนี้ ความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ เช่นการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับการปล่อยคาร์บอนอาจทำให้ต้นทุนการดำเนินงานของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์จึงมุ่งมั่นให้ความสำคัญที่จะสร้างความยั่งยืนทางธุรกิจผ่านการจัดการการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่มีประสิทธิภาพ

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

## 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ความเห็นของฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงเกี่ยวกับความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

จากการพิจารณาระบบกำกับดูแลการปฏิบัติงานภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์เห็นว่า ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของกองทรัสต์มีความเหมาะสม มีบุคลากรที่เพียงพอต่อการดำเนินการตามระบบอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัสต์ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่จะมีผู้นำไปใช้ประโยชน์โดยมิชอบ อีกทั้งผลการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ไม่มีประเด็นปัญหาและข้อกังวลจากผู้ตรวจสอบภายใน นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังจัดให้มีการจัดทำและทบทวนความเสี่ยงของกองทรัสต์รายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

## 12. รายการระหว่างกัน และการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

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



เพอร์เซอส์ พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)

## 12.1 รายการระหว่างกองทรัสต์ (FTREIT) กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

### 12.1.1 รายชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะความสัมพันธ์
1. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ FIRM	<ul style="list-style-type: none"> <li>FIRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ FTREIT</li> </ul>
2. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หรือ FPT	<ul style="list-style-type: none"> <li>FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FIRM โดยถือหุ้นประมาณร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ FIRM</li> <li>FPT และบริษัทในกลุ่มของ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FTREIT โดยถือหุ้นรายใหญ่ประมาณร้อยละ 26.62 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566</li> <li>FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FPIT ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ FTREIT</li> </ul>
3. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด หรือ FPIT	<ul style="list-style-type: none"> <li>FPIT เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับ FIRM โดย FPIT และ FIRM มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ FPT ซึ่ง FPT ถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ FPIT</li> <li>FPIT ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ FTREIT</li> </ul>
4. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ FPIT ซึ่ง FPIT เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับ FIRM โดย FPIT ถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด</li> </ul>
5. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ FPIT ซึ่ง FPIT เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับ FIRM โดย FPIT ถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด</li> </ul>

## 12.1.2 รายการระหว่างกองทรัสต์ (FTREIT) กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์

### ก. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสม ผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ด้านราคา และเงื่อนไข
<p>1. FIRM</p> <p>(1) ทรัสต์แต่งตั้ง FIRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ FTREIT ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FIRM เป็นบริษัทย่อยของ FPT ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เข้าโครงการประเภทโรงงานและอาคารคลังสินค้าที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว ซึ่งสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของ FIRM ได้</li> <li>กรรมการและผู้บริหารของ FIRM เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเข้าใจในธุรกิจประเภทโรงงานและอาคารคลังสินค้าให้เข้าเป็นอย่างดี ดังนั้น FIRM จึงมีความเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FIRM เรียบเกี่ยค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อ 9.11</li> <li>โครงสร้างของค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ และอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ</li> </ul>	
<p>2. FPT และ FPIT</p> <p>(1) กองทรัสต์อาจเข้าลงทุน ทรัพย์สินเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะสรรหาทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ทรัพย์สินของ FPT และ FPIT ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง และมีผู้เข้าที่เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียง ดังนั้น จึงคาดว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</li> </ul>	<p>มูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินจาก FPT และ FPIT จะมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการเข้าลงทุนจะเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งต่าง ๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p>	
<p>(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เนื่องจาก FPT และ FPIT เป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเดิม จึงมีความรู้และความเข้าใจในการบริหารจัดการ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นอย่างดี</li> </ul>	<p>FIRM เป็นผู้ว่าจ้างและชำระค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนในอัตราราคาซึ่งเป็นไปตามอัตราตลาด และมีความเหมาะสม</p>	
<p>3. บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด และ บริษัท เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด</p>	<p>(1) กองทรัสต์ให้เข้าพื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้า</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เพื่อการบริหารพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด</li> </ul>	<p>อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาที่กองทรัสต์ให้เข้าเป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด และมีความเหมาะสมผล</p>



**ข. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา**

ในปีบัญชี 2565 และ 2566 (รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน ของทุกปี) กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขการกำกับดูแลและเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และกิจการที่เกี่ยวข้องเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติ โดยสามารถสรุปดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566
<b>FIRM</b>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	418.31	435.30
ค่านายหน้าจ่ายจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1.87	2.59
ค่านายหน้าจ่ายจากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้เป็นต้นทุนของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	32.01
<b>FPT</b>		
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	-	5.80
ค่าบริการอื่น	3.43	0.17
ค่าสาธารณูปโภค	0.01	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	805.20	813.78
<b>FPIT</b>		
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	4.70	6.81
รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.07	0.07
รายได้อื่น	0.05	0.02
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	18.18	30.64
ค่าบริการส่วนกลาง	30.97	30.61
ค่าสาธารณูปโภค	0.03	0.05
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า)	5.77	5.64
ค่าบริการอื่น	17.29	0.25
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	909.92	736.12
<b>บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด</b>		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.16	0.16
<b>บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด</b>		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.10	0.09

## ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566
<b>FIRM</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	70.81	70.76
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	0.39
<b>FPT</b>		
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	-	0.53
ลูกหนี้รายได้ค่าค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3.39	0.12
<b>FPIT</b>		
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	1.64	1.38
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	21.45	28.95
หนี้สินตามสัญญาเช่า	180.40	176.36
<b>บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด</b>		
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	0.05	0.05
<b>บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด</b>		
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	0.03	0.03

### 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 หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ค) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- (4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ (1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- (ข) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย
- (5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ (2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ (4)

#### 12.1.4 แนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือผู้บริหารของฝ่ายงานที่รับผิดชอบการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

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

## 12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

### 12.2.1 รายชื่อทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับผู้จัดการกองทรัสต์	ลักษณะความสัมพันธ์
1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด หรือ ทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT</li> </ul>
2. บริษัท ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกรุงเทพ”)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ธนาคารกรุงเทพเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ โดยถือหุ้นประมาณร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทรัสต์</li> <li>ธนาคารกรุงเทพเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่สำคัญรายหนึ่งของกองทรัสต์ FTREIT โดยถือหน่วยทรัสต์ประมาณร้อยละ 4.03 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566</li> </ul>

## 12.2.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

### ก. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน

ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์		ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์กับราคา และเงื่อนไข
1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	(1) ทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์	(1) ทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"><li>กองทรัสต์ได้จ้างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์ เพื่อดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติงานที่ ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>อัตราค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ได้รับค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนทรัสต์เป็นไปตามธุรกิจปกติที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทย</li></ul>
		(2) ธนาคารกรุงเทฟ จำกัด (มหาชน) (ธนาคาร)	<ul style="list-style-type: none"><li>กองทรัสต์มีบัญชีเงินฝากที่ใช้สำหรับการดำเนินงานกับธนาคาร และได้เปิดบัญชีในอัตราเดียวกันกับลูกค้ารายอื่นของธนาคาร โดยเป็น อัตราดอกเบี้ยตามปกติของธนาคารหรือ สถาบันการเงินอื่น</li></ul>	
2. ธนาคารกรุงเทฟ จำกัด (มหาชน) (ธนาคาร)	(1) ธนาคารอาจให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นแก่กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไขการให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินของธนาคารเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น	(1) ธนาคารอาจให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นแก่กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไขการให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินของธนาคารเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น		<ul style="list-style-type: none"><li>อัตราค่าธรรมเนียมในการให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่ายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน และการออกและเสนอขายหุ้นกู้ ที่คาดว่าจะจ่ายให้กับธนาคาร เป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ก่อให้เกิดการสูญเสียประโยชน์ และไม่ก่อให้เกิดการจ่ายปันผล และ/หรือการจ่ายปันผลอื่น ๆ</li></ul>
		(2) ธนาคารอาจได้รับการพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่ายเพื่อการเสนอขาย และจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน และการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FIREIT	<ul style="list-style-type: none"><li>ธนาคารมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับตลาดทุน รวมถึงกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดีและมีความเชี่ยวชาญในการให้บริการทำหน้าเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่าย เพื่อการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน และการออกและเสนอขายหุ้นกู้</li></ul>	



## ข. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในปีบัญชี 2565 และ 2566 (รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน ของทุกปี) กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ โดยรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติและเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และกิจการที่เกี่ยวข้องเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติ โดยสามารถสรุปดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	21.26	21.84
<b>ธนาคารกรุงเทพ</b>		
ดอกเบี้ยรับ	0.16	0.26
ต้นทุนทางการเงิน	14.12	3.48

## ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	1.83	3.86
<b>ธนาคารกรุงเทพ</b>		
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	78.59	71.64
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.02	0.09
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	3.33
หุ้นกู้	330.00	330.00

## 12.2.3 นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคตจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

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

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ข้างต้น ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

ส่วนที่

4

## ฐานการเงินและ ผลการดำเนินงาน



## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

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

### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงิน ของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
<b>2566</b> (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566)	นางสาวยุวรัช เทพทรงวังจ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5371 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
<b>2565</b> (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565)	นางสาวยุวรัช เทพทรงวังจ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5371 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
<b>2564</b> (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564)	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
<b>งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566</b> (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
<b>งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565</b> (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
<b>งบการเงินตรวจสอบ ปี 2564</b> (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## 13.2 จบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : พันบาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2564 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2565 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2566 ตรวจสอบ
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	44,758,330	46,319,379	49,824,979
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	300,000	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	800,057	331,282	279,665
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	130,695	148,529	149,605
ดอกเบี้ยค้างรับ	920	352	993
ลูกหนี้บริษัทประกันภัย	-	-	29,433
ลูกหนี้อื่น	3,899	1,633	1,913
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	15,175	2,728	-
สินทรัพย์อื่น	56,952	87,456	113,724
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>46,066,028</b>	<b>46,891,359</b>	<b>50,400,312</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	800,000	1,752,010	3,549,700
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	79,871	100,541	146,236
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	99,314	94,706	109,272
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	27,141	26,466	638
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,163,241	1,157,629	1,282,488
หนี้สินตามสัญญาเช่า	183,927	180,404	176,365
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,737,644	-	-
หุ้นกู้	9,034,419	10,331,788	11,332,132
หนี้สินอื่น	29,539	40,331	35,374
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>13,155,096</b>	<b>13,683,875</b>	<b>16,632,205</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนจดทะเบียน	29,213,378	29,213,378	29,213,378
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	31,118,590	31,118,590	31,118,590
กำไรสะสม	1,792,342	2,088,894	2,649,517
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>32,910,932</b>	<b>33,207,484</b>	<b>33,768,107</b>
<b>หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ</b>			
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.7433	10.8401	11.0231
<b>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)</b>	<b>3,063,387,048</b>	<b>3,063,387,048</b>	<b>3,063,387,048</b>



### 13.3 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2564 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2565 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2566 ตรวจสอบ
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,239,355	3,594,487	3,725,205
รายได้ดอกเบี้ย	4,579	2,810	2,795
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	111,479	4,696	12,620
รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	15,214	20,933	9,990
รายได้อื่น	46,032	22,072	28,524
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,416,659</b>	<b>3,644,998</b>	<b>3,779,134</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	214,402	284,461	409,621
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	395,474	418,313	435,302
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	21,047	21,264	21,840
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,876	4,577	5,123
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,957	1,855	1,863
ค่าใช้จ่ายรอตตัดบัญชีตัดจ่าย	14,025	12,447	2,728
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	22,226	22,081	9,146
ต้นทุนทางการเงิน	370,666	361,103	399,988
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,045,674</b>	<b>1,126,101</b>	<b>1,285,611</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>2,370,985</b>	<b>2,518,897</b>	<b>2,493,523</b>
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	4,602	3,661
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(218,699)	(116,273)	354,853
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>2,152,286</b>	<b>2,407,226</b>	<b>2,852,037</b>

### 13.4 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย : พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2564 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2565 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2566 ตรวจสอบ
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(251,285)	1,499,398	(168,776)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	497,123	(1,968,173)	(117,160)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>245,838</b>	<b>(468,775)</b>	<b>(51,616)</b>
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	554,219	800,057	331,282
<b>เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด</b>	<b>800,057</b>	<b>331,282</b>	<b>279,666</b>

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 (“งวดบัญชีปี 2564”) งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 (“งวดบัญชีปี 2565”) และงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 (“งวดบัญชีปี 2566”)

### 14.1 สรุปผลการดำเนินงานในงวดบัญชีปี 2566

ในงวดบัญชีปี 2566 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนมิถุนายน สิงหาคม และกันยายน ซึ่งเป็นทรัพย์สินจาก บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด และกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีจำนวนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็น 701 ยูนิต (กองทรัสต์มีการขายอาคารโรงงาน จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 3,150 ตร.ม.) และมีพื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 2,264,640 ตร.ม. เพิ่มขึ้นประมาณ 5.9% โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงาน 929,835 ตร.ม. และพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้า 1,334,805 ตร.ม. หรือคิดเป็นประมาณ 41.1% และ 58.9% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ และแบ่งเป็นการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์ 1,624,919 ตร.ม. และการลงทุนแบบสิทธิการเช่า 639,721 ตร.ม. หรือคิดเป็นประมาณ 71.8% และ 28.2% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีอัตราเช่า 85.5% ลดลงจาก 86.1% ณ วันสิ้นงวดบัญชีของปี 2565 อย่างไรก็ตาม อัตราเช่าเฉลี่ยในงวดบัญชีปี 2566 อยู่ที่ 86.2% ใกล้เคียงกับปี 2565 และมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือประมาณ 2.1 ปี นอกจากนี้ กองทรัสต์มีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่า (Renewal Rate) อยู่ที่ประมาณ 81.8%

#### ข้อมูลสำคัญเปรียบเทียบระหว่างงวดบัญชีปี 2565 และ 2566

	ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	เปลี่ยนแปลง (%)
จำนวนอสังหาริมทรัพย์ (ยูนิต)	668	701	+4.9
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	46,319	49,825	+7.6
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	2,139,156	2,264,640	+5.9
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	1,840,780	1,937,309	+5.2
อัตราเช่า (%)	86.1	85.5	-0.7

### 14.2 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

#### 14.2.1 สินทรัพย์

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 FTREIT มีมูลค่าทรัพย์สินรวมจำนวน 46,891.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 825.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 1.8% เมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,561.0 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมมูลค่าประมาณ 1,728.5 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2565 แต่มีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 109.9 ล้านบาท จากการสอบทานและประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี และมีการจำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 ยูนิต มูลค่ายุติธรรม 57.6 ล้านบาท นอกจากนี้ เงินลงทุนและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 768.8 ล้านบาท ในขณะที่ทรัพย์สินอื่นเพิ่มขึ้นจำนวนประมาณ 30.5 ล้านบาท

## 14.2.2 หนี้สิน

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 FTREIT มีหนี้สินรวมจำนวน 13,683.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 528.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 4.0% เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 511.7 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ จำนวน 1,297.3 ล้านบาท และเงินกู้ยืม ลดลงจำนวน 785.6 ล้านบาท โดยการกู้ยืมตามข้างต้นมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ การชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ครบกำหนด รวมทั้งชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวก่อนกำหนด

### เงินกู้ยืมและหุ้นกู้

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้สุทธิรวมทั้งสิ้น 14,881.8 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 2,798.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ทั้งนี้ อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อยู่ที่ 25.8% และ 29.5% ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ 35% (สำหรับเครดิตต่องค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน) และ 60% (สำหรับเครดิตต่องค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน) อนึ่ง การดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้สำหรับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขของการกู้ยืมตามสัญญาที่กองทรัสต์ได้ทำกับสถาบันการเงิน

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2566

### อัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมที่สำคัญ

อัตราส่วน	ณ 30 กันยายน	
	2565	2566
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (เท่า)	0.44	0.53
อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (%) <sup>(1) (2)</sup>	25.77	29.53
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.18	5.14
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (%)	18.64	36.28
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า) <sup>(3)</sup>	8.01	7.24

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

### 14.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 33,207.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 296.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 0.9% เมื่อเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 โดยสาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น 296.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากกำไรของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

## 14.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

### 14.3.1 รายได้จากการลงทุน

รายได้รวมของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2566 มีจำนวน 3,779.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 134.1 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 3.7% จากปีก่อนหน้า โดยมีรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 3,725.2 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากกองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินเดิม ได้แก่ อาคารโรงงาน ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 84.8% ในปี 2565 เป็น 86.1% ในปี 2566 และจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจาก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2566 รวมถึงการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากทรัพย์สินที่ทยอยลงทุนเพิ่มเติม ในงวดบัญชีปี 2565 เต็มทั้งปี และรายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่าจำนวน 12.6 ล้านบาท ซึ่งมาจากทรัพย์สินที่ลงทุน จากกลุ่มบริษัท FPT โดยเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาลงทุน

รายได้รวมของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2565 มีจำนวน 3,645.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 228.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.7% จากปีก่อนหน้า โดยมีรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 3,594.5 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินเดิม ได้แก่ อาคารโรงงาน ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 84.8% จาก 83.4% ในงวดบัญชีปี 2564 และจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2565 รวมถึงในงวดบัญชีปี 2565 มีการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินที่ทยอยลงทุนเพิ่มเติม ในงวดบัญชีปี 2564 เต็มทั้งปี และรายได้จากการยืมเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 20.9 ล้านบาท โดยมีสาเหตุจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้ผู้เช่าบางรายยกเลิกการเช่าทรัพย์สินก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า FTREIT จึงมีการยืมเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า

### 14.3.2 ค่าใช้จ่าย

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

ค่าใช้จ่ายของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2565 มีจำนวน 1,126.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 80.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 7.7% จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการเช่าและบริการ และค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการและจำนวนทรัพย์สินจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม



### 14.3.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ

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

กำไรจากการลงทุนสุทธิของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2565 มีจำนวน 2,518.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 147.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 6.2% จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น ตามที่กล่าวข้างต้น อนึ่ง ในงวดบัญชีปี 2565 กองทรัสต์มีขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 111.7 ล้านบาท ทำให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 2,407.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 254.9 ล้านบาท หรือ 11.8%

## 14.4 แนวโน้มในอนาคต

ถึงแม้ภาพรวมของเศรษฐกิจโลกยังคงเผชิญกับความท้าทายในหลากหลายมิติ ไม่ว่าจะเป็นมิติด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังคงมีความขัดแย้งอย่างต่อเนื่อง การดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดของหลายๆ ประเทศ แรงกดดันของความผันผวนทางด้านต้นทุนพลังงาน แนวโน้มเศรษฐกิจไทยยังคงมีทิศทางขยายตัวจากปี 2566 โดยมีปัจจัยสำคัญจากภาคการท่องเที่ยว การบริโภคของภาคเอกชน และการเติบโตของภาคการส่งออกที่ส่งผลเชิงบวกต่อการลงทุนของภาคเอกชนในอนาคต นอกจากนี้การย้ายฐานการผลิตจากนโยบาย China Plus One ยังคงเป็นมุมมองเชิงบวกต่อภาพรวมของ FTREIT ในอนาคต

สำหรับปีงบประมาณ 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีแผนการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องทั้งจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย และภายนอกกลุ่ม ตลอดจนการวางแผนโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานะตลาดเงินและตลาดทุน เพื่อรองรับโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าว นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะเตรียมความพร้อมรองรับความต้องการเช่าทรัพย์สินด้วยการปรับปรุงและดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมให้เช่า และตอบสนองต่อแนวโน้มธุรกิจที่มุ่งเน้นทางด้านความยั่งยืน (Sustainability) การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่าเดิมอย่างต่อเนื่อง การร่วมเป็นพันธมิตรกับผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพและมั่นคง รวมถึงวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ในการรองรับความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจ และการแข่งขันในตลาดของการให้เช่าทรัพย์สินที่สูงขึ้น ทั้งนี้ เพื่อมุ่งเน้นสร้างผลตอบแทนจากการให้เช่าทรัพย์สินและจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างสม่ำเสมอและยั่งยืนต่อไป

## 15. ความเห็นของทรัสต์



**BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.**  
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

7 พฤศจิกายน 2566

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม  
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้แต่งตั้ง บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้  
อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงาน  
ในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด  
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

(นายวิชชัย เหลืองสุรวงษ์)

ผู้อำนวยการอาวุโส

(นายฐเกียรติ วิริยะก่อกิจกุล)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

## 16. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัทของทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม  
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรีสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียด เงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรีสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรีสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และ 5

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

## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

## ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล

คือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

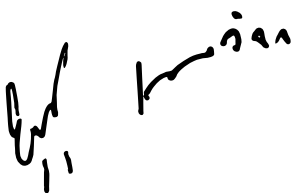


- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(ยวณัฐ เทพรังวณิช)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 5371

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

3 พฤศจิกายน 2566

## 17. งบการเงิน

### งบแสดงฐานะการเงิน

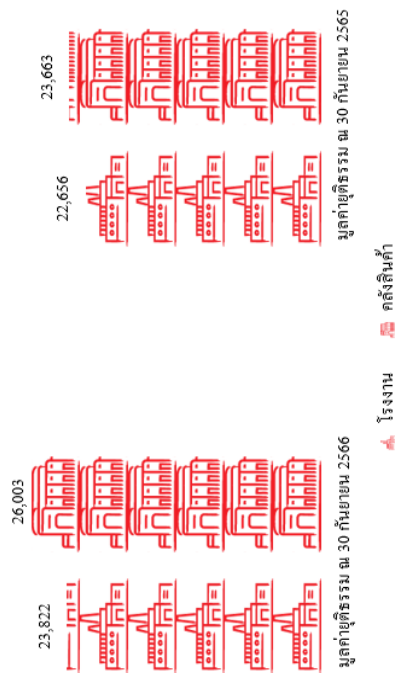
		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2566	2565
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า			
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	49,824,978,799	46,319,379,400
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6, 13	279,665,390	331,281,812
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	4, 13	149,604,566	148,528,572
ดอกเบี้ยค้างรับ	13	992,535	352,267
ลูกหนี้บริษัทประกันภัย	13, 19	29,433,342	-
ลูกหนี้อื่น	13	1,913,070	1,633,258
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	7	-	2,728,043
สินทรัพย์อื่น		113,724,144	87,455,566
รวมสินทรัพย์		50,400,311,846	46,891,358,918

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

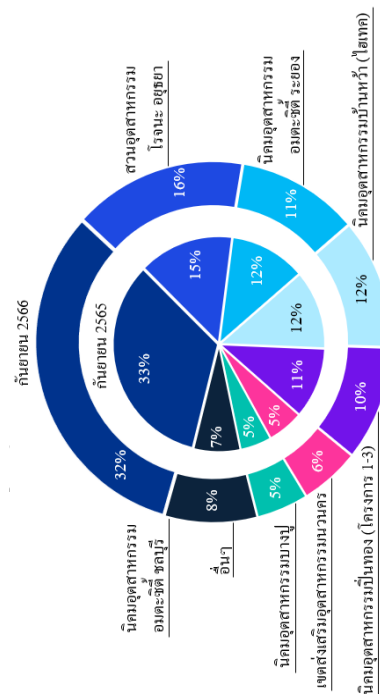
		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2566	2565
		(บาท)	
<b>หนี้สิน</b>			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2, 4, 8	3,549,700,000	1,752,010,000
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2, 13	146,235,999	100,541,231
คอกเบี้ยค้างจ่าย	2, 13	109,272,254	94,705,920
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		638,176	26,466,264
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	2, 4, 13	1,282,488,454	1,157,629,405
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2, 4, 8, 13	176,364,608	180,403,903
หุ้นกู้	2, 4, 8, 9, 13	11,332,131,850	10,331,787,808
หนี้สินอื่น		35,373,507	40,330,615
รวมหนี้สิน		16,632,204,848	13,683,875,146
สินทรัพย์สุทธิ		33,768,106,998	33,207,483,772
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนจดทะเบียน		29,213,377,906	29,213,377,906
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		31,118,590,048	31,118,590,048
กำไรสะสม	11	2,649,516,950	2,088,893,724
สินทรัพย์สุทธิ		33,768,106,998	33,207,483,772
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		11.0231	10.8401
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		3,063,387,048	3,063,387,048

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

มูลค่ายุติธรรมตามประเภทสินทรัพย์ (ล้านบาท)

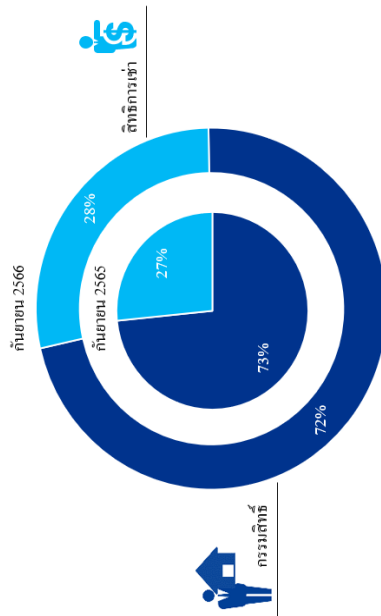


มูลค่าทรัพย์สินของโรงงานตามสถานที่ตั้ง

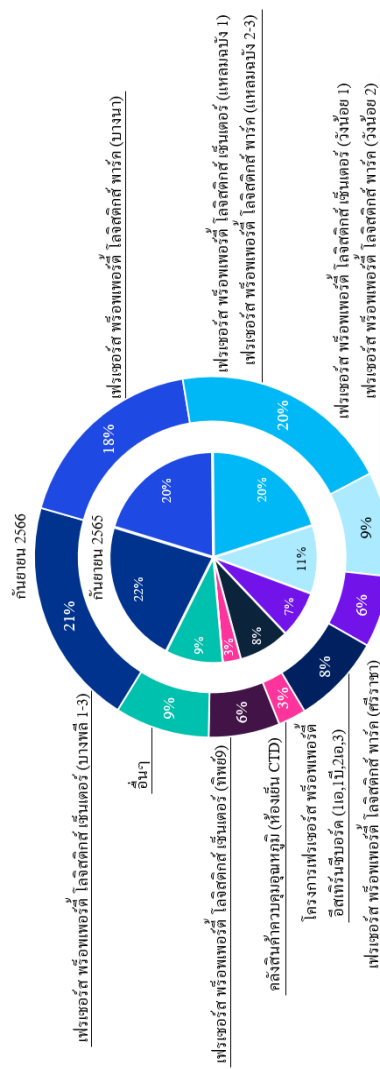


หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

## ขนาดพื้นที่ตามกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (ตารางเมตร)



มูลค่าพิธีกรรมของคลังสินค้าตามสถานที่ตั้ง





## การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทเงินลงทุน

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 5)									
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน									
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายเอเชียทรา-กัตฮีบ	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายเอเชียทรา-กัตฮีบ	81,750	1,980,491,177	2,267,534,056	4.55	81,750	1,980,491,177	2,260,579,621	4.88
	ตำบลนาตาพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	39,250	882,229,880	1,000,389,096	2.01	39,250	917,000,000	1,007,931,681	2.18
	นิคมอุตสาหกรรมเบ็نگอ 1 ถนนสายเอเชีย-แหลมธัมม์ ตำบลนาหนองขาม	12,300	299,179,903	326,330,468	0.65	12,300	299,179,903	316,932,243	0.68
	อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	33,225	859,034,804	889,634,000	1.79	33,225	859,034,804	858,475,400	1.85
	นิคมอุตสาหกรรมเบ็่งอ 2 ถนนสายเอเชีย-แหลมธัมม์ ตำบลนาหนองขาม	104,303	2,279,739,525	2,594,402,621	5.21	104,953	2,269,255,543	2,508,144,629	5.41
	อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	150,482	3,278,045,391	3,607,171,110	7.24	139,382	2,963,772,907	3,146,676,096	6.79
	นิคมอุตสาหกรรมเบ็่งอ 3 ถนนสายเอเชีย-แหลมธัมม์ ตำบลบ่อวิน	18,300	505,287,630	479,132,600	0.96	18,300	505,287,630	452,721,000	0.98
	และตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	246,975	6,312,376,196	7,223,459,606	14.50	246,975	6,288,020,459	7,113,045,515	15.36
	นิคมอุตสาหกรรมไบเทค ถนนสายเอเชีย ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน								
	จังหวัดพระนครศรีอยุธยา								
	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ถนน โรจนะ-รังษี้อย ตำบลบ้านช้าง และตำบลอุทัย								
	อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา								
	นิคมอุตสาหกรรมตำบลบ้านอ้อชลบุรี 1 ถนนสายเอเชียทรา-กัตฮีบ								
	ตำบลบ่อวิน อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี								
	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนเทพรัตน ตำบลบ้านเก่า ตำบลนาทอง								
และตำบลหนองกะขะ อำเภอพนาทอง และตำบลดอนหัวฬ่อ									
อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี									
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนอุดมสุขทาง ตำบลคลองจิก									
อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา									
นิคมอุตสาหกรรมบางปู ถนนสุขุมวิท ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ									
จังหวัดสมุทรปราการ									
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง									
อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี									
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง แขวงลำปลาทิว เขตลาดกระบัง									
กรุงเทพมหานคร									
เขตอุตสาหกรรมบิณฑ์บุรี ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 (ถนนพหลโยธิน - นครราชสีมา)									
ตำบลหนองกี่ อำเภอบ้านพริกบุรี จังหวัดบุรีรัมย์									
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ประจันบุรี ทางหลวงหมายเลข 304 ตำบลหัววัว อำเภอศีขรภูมิมหาโพธิ์									
จังหวัดบุรีรัมย์									
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) ตำบลคลองสาม อำเภอบางมอ									
จังหวัดสมุทรปราการ									
		845,735	20,126,296,215	22,273,679,959	44.70	822,985	19,387,879,424	21,100,460,826	45.55

การแสดงผลละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทเงินลงทุน

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	30 กันยายน 2566			30 กันยายน 2565		
		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
กรรมสิทธิ์ที่ดินและการคลังสินค้า							
โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี) ตำบลบ้านดง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี		19,650	485,500,000	533,740,163	1.07	485,500,000	535,631,615
โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีทีอีเอ็มซีเบอร์ด 2 อ ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ และถนนสายหนองห้อย-พื้นที่สงัดนอก		34,700	692,620,026	669,697,075	1.34	479,528,016	459,348,363
ตำบลอ่าววน อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี		89,616	1,893,632,644	2,062,695,067	4.14	1,893,632,644	2,125,453,013
โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ วั่น้อย 1 ถนนพหลโยธิน ตำบลพยอม		19,600	380,399,645	375,960,222	0.76	380,399,645	356,000,000
อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา		35,430	602,080,180	625,206,309	1.26	602,080,180	591,028,277
ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ และถนนสายหนองห้อย-พื้นที่สงัดนอก		28,968	565,870,079	530,797,333	1.07	565,870,079	517,500,000
โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีทีอีเอ็มซีเบอร์ด 1 บี ถนนสายฉะเชิงเทรา-วั่นหิน ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง		99,768	1,845,351,618	1,670,376,594	3.35	1,845,351,618	1,712,786,839
โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ศรีราชา ตำบลบางพระ และตำบลสุริยาศีติ์ อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี		69,404	1,229,400,000	1,411,486,538	2.83	1,229,400,000	1,360,519,403
โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แหลมฉบัง 1 ตำบลหนองขาม		99,385	2,355,176,950	2,048,333,248	4.11	1,916,036,201	1,710,704,476
อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี		33,916	747,821,537	697,997,385	1.40	661,755,970	627,559,164
โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พานทอง 1 ตำบลพานทอง		80,012	2,127,338,446	1,742,992,723	3.50	2,127,338,446	1,719,000,000
อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี							
โครงการสห ไทย พร็อพเพอร์ตี้ แหลมฉบัง 3 K9 ถนนผู้ขนานทางหลวงพิเศษสายกรุงเทพมหานคร-พัทลุง (ทล.7)							
ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี							

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนใช้ในการจัดกลุ่มตามประเภทเงินลงทุน

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	30 กันยายน 2566				30 กันยายน 2565			
		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
<b>กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)</b>									
โครงการฟรังก์เซอร์ส หรืออพเพอร์ตี บังนา ถนนพหลโยธิน ตำบลบางลำพรดิน ตำบลบางลำตรและ ตำบลบางวัดเกษมราษฎร์ อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โครงการห้องเย็น CTD - รั้วน้อย ตำบลชะแมบ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โครงการฟรังก์เซอร์ส หรืออพเพอร์ตี โฉฉีตักส์ เซ็นเตอร์ (โรงงาน อุตสาหกรรม 2 ถนนโรงงาน-รั้วน้อย ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา นิคมอุตสาหกรรมตำบลบึงฉอเลาะ หมู่ที่ 1 ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ ตำบลบึงฉอเลาะ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โครงการฟรังก์เซอร์ส หรืออพเพอร์ตี โฉฉีตักส์ เซ็นเตอร์ (โรงงาน ปรักฉีนบุรี) ถนนสายฉะเชิงเทรา-กบินทร์บุรี ตำบลหัวไร่ อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี	81,175	1,776,842,689	1,955,924,877	3.93	81,175	1,776,842,689	1,947,581,470	4.20	
	18,354	668,454,696	659,725,614	1.32	18,354	668,454,696	664,800,342	1.44	
	18,324	294,000,000	339,690,205	0.68	18,324	294,000,000	315,000,000	0.68	
	20,700	359,684,210	358,362,097	0.72	20,700	359,684,210	346,200,000	0.75	
	14,832	342,545,860	300,000,000	0.60	14,832	342,545,860	290,800,000	0.63	
โครงการฟรังก์เซอร์ส หรืออพเพอร์ตี อีทีทีเอ็มเซ็นเตอร์ 3 ตำบลตลาดโพธิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	15,350	310,999,956	291,100,000	0.58	15,350	310,999,956	310,999,956	0.67	
		779,184	16,677,718,536	16,274,085,450	32.66	747,883	15,939,420,210	15,590,912,918	33.66
<b>สิทธิการใช้</b>									
<b>สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน</b>									
สวนอุตสาหกรรม โรงงาน 2 ถนนโรงงาน-อุทัย ตำบลบ้านดั่ง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	10,900	189,000,000	168,400,000	0.34	10,900	189,000,000	167,400,000	0.36	
	5,000	80,900,000	77,000,000	0.15	5,000	80,900,000	78,700,000	0.17	
	15,900	269,900,000	245,400,000	0.49	15,900	269,900,000	246,100,000	0.53	
<b>สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง</b>									
โครงการฟรังก์เซอร์ส หรืออพเพอร์ตี บังนา ถนนพหลโยธิน ตำบลบางลำพรดิน ตำบลบางลำตรและตำบลบางวัดเกษมราษฎร์ อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	177,085	3,352,403,739	2,718,378,104	5.46	177,085	3,349,373,499	2,828,152,407	6.11	
	177,085	3,352,403,739	2,718,378,104	5.46	177,085	3,349,373,499	2,828,152,407	6.11	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

การแสดงผลละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทเงินลงทุน

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	30 กันยายน 2566				30 กันยายน 2565			
		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน									
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ถนนเอเชีย ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา		11,700	201,900,000	194,700,000	0.39	11,700	201,900,000	195,400,000	0.42
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนสายเทพรัตน ตำบลพานทองและ หนองชะ อำเภอฟานทอง และตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี		24,250	539,622,407	489,096,333	0.98	24,250	539,622,407	481,760,867	1.04
นิคมอุตสาหกรรมมีนทอง 2 ถนนสายหนองหิ้ง-เกษมฉิม ตำบลหนองขาม อำเภอสหัสขันธ์ จังหวัดกาฬสินธุ์		8,725	186,600,000	154,300,000	0.31	8,725	186,600,000	160,200,000	0.35
นิคมอุตสาหกรรมมีนทอง 3 ถนนสายหนองหิ้ง-เกษมฉิม ตำบลบ่อวิน อำเภอสหัสขันธ์ จังหวัดกาฬสินธุ์		4,875	104,800,000	87,682,500	0.18	4,875	104,800,000	86,100,000	0.19
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายตะขิงทรา-สัฒิ์หีบ ตำบลนาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง		18,650	406,741,917	377,012,571	0.76	18,650	406,741,917	386,157,886	0.83
		68,200	1,439,664,324	1,302,791,404	2.62	68,200	1,439,664,324	1,309,618,753	2.83
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า									
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางพลี 1 ถนนเทพรัตน ตำบลศรีมะเข็ญใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ		76,477	1,449,601,143	1,457,500,703	2.92	76,477	1,449,601,143	1,414,341,610	3.05
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางพลี 2 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ		124,634	2,087,509,328	1,943,098,762	3.90	124,634	2,087,509,328	1,919,188,816	4.14
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางพลี 3 ถนนเทพรัตน ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ		106,692	1,955,288,238	1,926,260,980	3.87	106,692	1,955,288,238	1,910,604,070	4.13
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (กึ่งฯ) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ		70,733	1,683,786,437	1,683,786,437	3.38	-	-	-	-
		378,536	7,176,185,146	7,010,646,882	14.07	307,803	5,492,398,709	5,244,134,496	11.32
		2,264,640	49,042,167,960	49,824,978,799	100.00	2,139,156	45,878,636,166	46,319,379,400	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์									

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2566	2565
		(บาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	13	3,725,205,362	3,594,486,679
รายได้คอกเบี้ย	13	2,794,881	2,810,427
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	13	12,620,230	4,696,325
รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		9,989,643	20,932,461
รายได้อื่น	13, 19	28,523,437	22,071,636
รวมรายได้		3,779,133,553	3,644,997,528
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	13	409,621,284	284,461,149
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	12, 13	435,302,099	418,312,721
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12, 13	21,840,408	21,264,031
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	5,122,834	4,577,421
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,862,900	1,855,500
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจ่าย	7	2,728,043	12,446,700
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13	9,145,558	22,080,602
ต้นทุนทางการเงิน	13	399,987,974	361,102,882
รวมค่าใช้จ่าย		1,285,611,100	1,126,101,006
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,493,522,453	2,518,896,522
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	11	3,661,131	4,602,064
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	5, 11	354,853,165	(116,272,797)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		358,514,296	(111,670,733)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		2,852,036,749	2,407,225,789

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2566	2565
(บาท)			
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	11	2,493,522,453	2,518,896,522
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		358,514,296	(111,670,733)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		2,852,036,749	2,407,225,789
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	11, 14	(2,291,413,523)	(2,110,673,703)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		560,623,226	296,552,086
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 / 2564		33,207,483,772	32,910,931,686
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน		33,768,106,998	33,207,483,772
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์			
(มูลค่าหน่วยละ 9.5363 บาท)			
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 / 2564 (หน่วย)		3,063,387,048	3,063,387,048
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน (หน่วย)		3,063,387,048	3,063,387,048

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
หมายเหตุ	2566	2565
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,852,036,749	2,407,225,789
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของ		
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	5 (354,853,165)	116,272,797
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจำหน่าย	7 2,728,043	12,446,700
รับดอกเบี้ย	2,154,613	3,378,631
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	300,000,000
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	5 (3,257,722,467)	(1,731,280,423)
กำไรจากเหตุการณ์อสังหาริมทรัพย์	(157,662)	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์-สุทธิ	78,661,131	55,802,064
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(3,661,131)	(4,602,064)
เงินชดเชยได้รับและค่าขายเศษซากจากเหตุการณ์อสังหาริมทรัพย์	19 10,080,000	-
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการลดลง (เพิ่มขึ้น)	5,731,447	(12,401,165)
ลูกหนี้อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	1,851,463	(6,193,327)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(26,268,578)	(30,503,009)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	38,315,321	23,428,041
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายลดลง	(25,828,088)	(674,671)
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น (ลดลง)	124,859,049	(5,611,286)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(4,957,108)	10,791,486
ดอกเบี้ยรับ	(2,794,881)	(2,810,427)
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(8,938,716)	3,026,418
ต้นทุนทางการเงิน	399,987,974	361,102,882
เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(168,776,006)	1,499,398,436

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2566	2565
		(บาท)	
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
จ่ายดอกเบี้ย		(377,025,944)	(353,108,872)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น		3,782,800,000	4,002,010,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น		(1,985,110,000)	(3,050,000,000)
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว		-	(1,742,700,000)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(9,683,421)	(9,291,738)
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้		1,497,592,472	2,595,591,116
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้		(500,000,000)	(1,300,000,000)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	14	(2,291,413,523)	(2,110,673,703)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>		<b>117,159,584</b>	<b>(1,968,173,197)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 / 2564		331,281,812	800,056,573
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน</b>	<b>6</b>	<b>279,665,390</b>	<b>331,281,812</b>
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>			
เจ้าหนี้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		7,588,247	208,800
ลูกหนี้บริษัทประกันภัย	19	29,433,342	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2566

## 1 ข้อมูลทั่วไป

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

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

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ (ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 21.46) และสำนักงานประกันสังคม ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย (ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 11.50)

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน



## 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีภาระหนี้ที่จะครบกำหนด รวมถึงมีภาระผูกพันที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายใน 1 ปี รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 6,441.22 ล้านบาท (2565: 3,230.36 ล้านบาท) คู่มือฯ ข้อ 4, 13 และ 18 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนบริหารจัดการภาระหนี้รวมถึงมีภาระผูกพันดังกล่าว โดยกองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่เบิกใช้ คู่มือฯ ข้อ 8 รวมถึงคาดว่าจะได้รับเงินจากการดำเนินงาน การออกหุ้นกู้ใหม่ การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากสถาบันการเงิน การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ซึ่งปัจจุบันกองทรัสต์อยู่ระหว่างการดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

## 3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

### (ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์จัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ 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

(ง) **ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ**

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

(จ) **ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย**

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและรายจ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกส่วนได้เสีย

กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียเป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งจำนวน ยกเว้นค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 จะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี ตามนโยบายการบัญชีเดิม

(ฉ) **สัญญาเช่า**

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

## ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะเป็นส่วนที่ตอบสนองแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยตัวราคาค่าทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3 (ข) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งงูจิในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กองทรัสต์กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

## ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ฉ)

### (ข) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

## (ข) ประเมินการหนีสิน

ประเมินการหนีสินจะรับรู้ที่ต่อเมื่อกองทรัสต์มีการผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประเมินการหนีสินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันเพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนีสิน ประเมินการหนีสินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

## (ค) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนีสินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนีสินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนีสิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนีสินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนีสินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนีสินนั้น

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนีสินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนีสินและสถานะการเป็นหนีสินด้วยราคาเสนอขาย

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



## (ญ) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

## (ฉ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลานึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

## (ง) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการค้ำยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

## (จ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

## (ช) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ค) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

#### 4 ความเสี่ยงทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	มูลค่า	มูลค่ายุติธรรม			
	ตามบัญชี	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม

(พันบาท)

หนี้สินทางการเงิน

ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน

ตัดจำหน่าย

เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,282,488	-	-	1,206,343	1,206,343
หุ้นกู้	11,332,132	-	11,113,481	-	11,113,481

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	มูลค่า	มูลค่ายุติธรรม			
	ตามบัญชี	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม

(พันบาท)

หนี้สินทางการเงิน

ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน

ตัดจำหน่าย

เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,157,629	-	-	1,096,890	1,096,890
หุ้นกู้	10,331,788	-	10,060,534	-	10,060,534

ตารางดังต่อไปนี้แสดงเทคนิคการประเมินมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน

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

### ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากผู้เช่าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นผู้เช่าของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

### ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของผู้เช่าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ผู้เช่าดำเนินธุรกิจอยู่

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของผู้เช่ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขมาตรฐานในการชำระเงิน

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้ำอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย และสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ณ วันที่ 30 กันยายน	2566	2565
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	14,162	28,582
เกินกำหนดชำระ		
น้อยกว่า 3 เดือน	15,108	13,046
3 - 6 เดือน	-	-
มากกว่า 6 เดือน	143	2,718
ลูกหนี้ที่อยู่ในขั้นตอนการฟ้องร้องดำเนินคดี	66,468	72,460
<b>รวม</b>	<b>95,881</b>	<b>116,806</b>
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	120,636	105,442
<b>รวม</b>	<b>216,517</b>	<b>222,248</b>
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(66,912)	(73,719)
<b>สุทธิ</b>	<b>149,605</b>	<b>148,529</b>

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2566	2565
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 / 2564	73,719	79,152
เพิ่มขึ้น	-	1,882
กลับรายการ	(6,807)	(7,315)
<b>ณ วันที่ 30 กันยายน</b>	<b>66,912</b>	<b>73,719</b>

### ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ จึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

### ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ไม่มีความเสี่ยงด้านตลาดที่เกี่ยวกับผลตอบแทนของเงินลงทุนในตราสาร เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีเงินลงทุนในตราสารทุนและตราสารหนี้

### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุ ข้อ 8 และ 9) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์กำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าเพียงพอเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดที่เหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลบตามสัญญา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	กระแสเงินสดตามสัญญา				
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
		(พันบาท)			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,549,700	3,609,746	-	-	3,609,746
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,282,488	456,780	743,799	81,909	1,282,488
หนี้สินตามสัญญาเช่า	176,365	9,792	41,934	188,352	240,078
หุ้นกู้	11,332,132	2,192,859	8,536,732	1,829,100	12,558,691
<b>รวม</b>	<b>16,340,685</b>	<b>6,269,177</b>	<b>9,322,465</b>	<b>2,009,361</b>	<b>17,691,003</b>



กระแสเงินสดตามสัญญา					
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	มูลค่า	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี		
	ตามบัญชี	หรือน้อยกว่า	แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
					(พันบาท)
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,752,010	1,780,004	-	-	1,780,004
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,157,629	486,640	601,169	69,820	1,157,629
หนี้สินตามสัญญาเช่า	180,404	9,683	40,601	199,477	249,761
หุ้นกู้	10,331,788	827,691	7,344,470	3,528,413	11,700,574
รวม	<u>13,421,831</u>	<u>3,104,018</u>	<u>7,986,240</u>	<u>3,797,710</u>	<u>14,887,968</u>

### นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

## 5 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	หมายเหตุ	2566	2565
			(พันบาท)
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 / 2564		46,319,379	44,758,330
ซื้อ / เช่า		3,237,717	1,719,665
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์		27,386	8,857
จำหน่าย		(66,800)	(51,200)
ตัดจำหน่ายจากผลกระทบเหตุการณ์อัคคีภัย	19	(39,356)	-
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม		354,853	(116,273)
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน			
ในอสังหาริมทรัพย์จากการจำหน่าย		(8,200)	-
ณ วันที่ 30 กันยายน		<u>49,824,979</u>	<u>46,319,379</u>

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2566	2565
	(พันบาท)	

**จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน**

รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,725,205	3,594,487
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา		
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่าและบริการ	92,590	49,649
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่มีรายได้ค่าเช่าและบริการ	116,093	49,479

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินในเดือนพฤศจิกายน 2565 เดือนพฤษภาคมและสิงหาคม 2566 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับที่ 3

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
<ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ 2.5% - 3.0% (2565: 2.5%)</li> <li>อัตราการเช่า 70.0% - 97.0% (2565: 70.0% - 97.0%)</li> <li>อัตราคิดลด 8.0% - 9.5% (2565: 8.0% - 9.5%)</li> <li>อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน 6.0% (2565: 6.0%)</li> </ul>	<p>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)</li> <li>อัตราการเช่าสูงขึ้น (ลดลง)</li> <li>อัตราคิดลดที่ต่ำลง (สูงขึ้น)</li> <li>อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนต่ำลง (สูงขึ้น)</li> </ul>

สัญญาสำคัญในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

**2566**

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

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

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

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

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

## 2565

เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2565 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี และเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรีกับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 475.42 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2565 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นซิเบอร์ 3 กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 310.09 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2565 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 133.10 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2565 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นซิเบอร์ 2 เอ และ โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พานทอง 1 กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 599.83 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2565 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร และสวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยู่ชยากับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 196.68 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 60.00 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4.20 ล้านบาท

### การรับประกันรายได้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ตกลงที่จะรับประกันรายได้กับกองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงชดเชยค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าที่ว่าง สำหรับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือที่ว่าง หรือพื้นที่เช่าที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งค่าบริการส่วนกลางน้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกันสำหรับทรัพย์สินที่ขายและให้เช่าแก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ หรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้าของพื้นที่เช่าที่ชดเชยสิ้นสุดลง จนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อย (ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นกับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ก็ตาม) โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่รับประกันเป็นอัตราที่ตกลงตามสัญญา

### สัญญาเช่า

#### ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์เช่าที่ดิน คลังสินค้า และโรงงานหลายแห่งเป็นระยะเวลา 27 - 28 ปี ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายปีตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2566

2565

(พันบาท)

#### จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

5,644

5,769

ในปี 2566 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 9.68 ล้านบาท (2565: 9.29 ล้านบาท)

## ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคาร โรงงานและอาคารคลังสินค้าหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่ตามมาสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ขกเล็กไม่ได้โดยเฉลี่ยเป็นเวลา 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่ ยกเว้นสัญญาเช่าบางฉบับที่กำหนดให้ผู้เช่าชำระคืนค่าประกันภัยที่ออกโดยกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2566	2565
	(พันบาท)	
<b>จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน</b>		
กำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	3,661	4,602
<b>ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 30 กันยายน</b>	2566	2565
	(พันบาท)	
ปีที่ 1	3,026,465	2,726,290
ปีที่ 2	1,906,267	1,723,398
ปีที่ 3	992,200	804,109
ปีที่ 4	452,429	412,812
ปีที่ 5	337,650	258,480
หลังจากปีที่ 5	756,911	595,491
<b>รวม</b>	<b>7,471,922</b>	<b>6,520,580</b>

## 6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	30 กันยายน 2566		30 กันยายน 2565	
		อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
<b>เงินสดในมือ</b>	76	-	75	-
<b>เงินฝากกระแสรายวัน</b>				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	6,422	-	6,967	-
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	4,206	-	9,080	-



	30 กันยายน 2566		30 กันยายน 2565	
		อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
<b>เงินฝากออมทรัพย์</b>				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	67,435	0.30 - 0.60	69,512	0.125 - 0.30
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	196,222	0.30 - 0.90	170,442	0.30
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	4,919	0.35 - 0.45	75,206	0.35
ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน)	45	0.55	-	-
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน)	340	0.60 - 0.85	-	-
<b>รวม</b>	<b>279,665</b>		<b>331,282</b>	

## 7 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

	2566	2565
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 / 2564	2,728	15,175
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างปี	(2,728)	(12,447)
ณ วันที่ 30 กันยายน	-	2,728

หากกองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์จะมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิคงเหลือเท่ากับ 33,768.11 ล้านบาท (2565: 33,204.76 ล้านบาท) และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคงเหลือเท่ากับ 11.0231 บาทต่อหน่วย (2565: 10.8392 บาทต่อหน่วย)

## 8 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

	หมายเหตุ	2566	2565
		(พันบาท)	
<b>หนี้สินที่ไม่มีหลักประกัน</b>			
เงินกู้ยืมระยะสั้น		3,549,700	1,752,010
หนี้สินตามสัญญาเช่า		176,365	180,404
หุ้นกู้	9	11,332,132	10,331,788
<b>รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย</b>		<b>15,058,197</b>	<b>12,264,202</b>

## การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

	เงินกู้ยืมอื่น	หนี้สินตามสัญญาเช่า (พันบาท)	รวม
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564	11,572,063	183,927	11,755,990
การเปลี่ยนแปลงจากกระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	511,735	(3,523)	508,212
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 / 1 ตุลาคม 2565	12,083,798	180,404	12,264,202
การเปลี่ยนแปลงจากกระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	2,798,034	(4,039)	2,793,995
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	14,881,832	176,365	15,058,197

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 3,111.00 ล้านบาท (2565: 13,648.00 ล้านบาท)

### 2566

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

### 2565

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 170.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ย BIBOR บวกอัตราราคาที่ต่อปีตามที่กำหนดในสัญญา และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายในเดือนตุลาคม 2565 และชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 1,582.01 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ย BIBOR บวกอัตราราคาที่ต่อปีตามที่กำหนดในสัญญา และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายในเดือนมิถุนายนและเดือนกันยายน 2566 และชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน

## 9 หุ้นกู้

					จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
ประเภท	อัตรา			วันที่ครบ	30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน
หุ้นกู้	ดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ออกหุ้นกู้	กำหนด	2566	2565	2566	2565
(ร้อยละ) (ปี)					(หน่วย)		(ล้านบาท)	
หุ้นกู้ไม่ค้ำยสิทธิและไม่มีหลักประกัน								
ครั้งที่ 1/2560								
- ชุดที่ 2	4.18	7	5 เมษายน 2560	5 เมษายน 2567	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
					1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ครั้งที่ 1/2561								
- ชุดที่ 3	3.65	7	28 มิถุนายน 2561	28 มิถุนายน 2568	380,000	380,000	380,000	380,000
- ชุดที่ 4	4.06	10	28 มิถุนายน 2561	28 มิถุนายน 2571	1,260,000	1,260,000	1,260,000	1,260,000
					1,640,000	1,640,000	1,640,000	1,640,000
ครั้งที่ 2/2561								
- ชุดที่ 7	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 1	2.63	4	8 สิงหาคม 2562	8 สิงหาคม 2566	-	500,000	-	500,000
- ชุดที่ 2	3.14	7	8 สิงหาคม 2562	8 สิงหาคม 2569	500,000	500,000	500,000	500,000
					500,000	1,000,000	500,000	1,000,000
ครั้งที่ 1/2563								
- ชุดที่ 1	3.00	7	3 เมษายน 2563	3 เมษายน 2570	450,000	450,000	450,000	450,000
- ชุดที่ 2	3.30	10	3 เมษายน 2563	3 เมษายน 2573	550,000	550,000	550,000	550,000
					1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ครั้งที่ 1/2564								
- ชุดที่ 1	1.69	3	24 มิถุนายน 2564	24 มิถุนายน 2567	850,000	850,000	850,000	850,000
- ชุดที่ 2	2.54	5	24 มิถุนายน 2564	24 มิถุนายน 2569	700,000	700,000	700,000	700,000
- ชุดที่ 3	3.30	7	24 มิถุนายน 2564	24 มิถุนายน 2571	700,000	700,000	700,000	700,000
- ชุดที่ 4	3.97	10	24 มิถุนายน 2564	24 มิถุนายน 2574	250,000	250,000	250,000	250,000
					2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
ครั้งที่ 2/2564								
- ชุดที่ 1	1.84	3	16 ธันวาคม 2564	16 ธันวาคม 2567	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
					1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ครั้งที่ 1/2565								
- ชุดที่ 1	3.05	3	31 พฤษภาคม 2565	31 พฤษภาคม 2568	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
- ชุดที่ 2	3.85	5	31 พฤษภาคม 2565	31 พฤษภาคม 2570	600,000	600,000	600,000	600,000
					1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,600,000

ประเภท อัตรา หุ้นกู้ ดอกเบี้ย อายุ (ร้อยละ) (ปี)	วันที่ครบ กำหนด	จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
		30 กันยายน 2566	30 กันยายน 2565	30 กันยายน 2566	30 กันยายน 2565
วันที่ออกหุ้นกู้	กำหนด	2566	2565	2566	2565
		(หน่วย)		(พันบาท)	
ครั้งที่ 1/2566					
- ชุดที่ 1	3.12 3 14 มีนาคม 2566 14 มีนาคม 2569	1,000,000	-	1,000,000	-
- ชุดที่ 2	3.51 5 14 มีนาคม 2566 14 มีนาคม 2571	150,000	-	150,000	-
- ชุดที่ 3	3.80 7 14 มีนาคม 2566 14 มีนาคม 2573	350,000	-	350,000	-
		<b>1,500,000</b>	<b>-</b>	<b>1,500,000</b>	<b>-</b>
รวม		<b>11,340,000</b>	<b>10,340,000</b>	<b>11,340,000</b>	<b>10,340,000</b>
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดบัญชี				(7,868)	(8,212)
หุ้นกู้ - สุทธิ				<b>11,332,132</b>	<b>10,331,788</b>

ดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีกำหนดชำระทุกหกเดือน

หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น ข้อจำกัดเรื่องการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้ ข้อจำกัดเรื่องการละเว้นการกู้ยืม ข้อจำกัดเรื่องการก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

## 10 กู้ที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นบริษัท

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทประจำปี 2566 ของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566 ที่ประชุมมีมติอนุมัติเรื่องดังต่อไปนี้

- อนุมัติการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 919,016,114 หน่วย
- อนุมัติการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป

ทั้งนี้ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับแต่วันที่ผู้ถือหุ้นบริษัทมีมติอนุมัติตามที่เสนอ หรือวันที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทครั้งถัดไป แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2566 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปจำนวนไม่เกิน 220,000,000 หน่วย

## 11 กำไรสะสม

	2566	2565
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 / 2564	2,088,894	1,792,342
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,493,552	2,518,897
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	3,661	4,602
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรม ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	354,853	(116,273)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(2,291,414)	(2,110,674)
ณ วันที่ 30 กันยายน	<b>2,649,517</b>	<b>2,088,894</b>

## 12 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนมีรายละเอียดดังนี้

### (ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ กองทรัสต์	อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	อัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	อัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินการของกองทรัสต์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า รายย่อยรายใหม่	ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า รายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ
ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอน สิทธิการเช่า/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 5 ล้านบาทต่อปี โดยไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ค่าธรรมเนียมข้างต้น (ก)-(ข) จะคำนวณเป็นรายเดือนและชำระโดยตัดจากบัญชีของกองทรัสต์เป็นรายเดือน

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

### 13 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

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
กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	ไทย	กลุ่มผู้บริหารหลักเดียวกัน
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์
บริษัท อินทระประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกันของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เบอร์ลี ยูเคอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกันของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	ไทย	กิจการร่วมค้าของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	ไทย	กิจการร่วมค้าของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	ไทย	กิจการร่วมค้าของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
Fraser's Property Corporate Services Pte. Ltd.	สิงคโปร์	บริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

**รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน**

2566

2565

(พันบาท)

**กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)**

รายได้ค่าเช่าและบริการ

319

333

รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า

12,620

4,696

รายได้อื่น

20

48

ซื้อสังหาริมทรัพย์

1,549,900

1,715,120

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

432,716

418,313

ค่านายหน้าจ่ายจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

2,586

1,867

ค่านายหน้าจ่ายจากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้เป็นต้นทุน  
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

32,011

-

ค่าบริการส่วนกลาง

30,607

30,978

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

30,644

18,182

ค่าสาธารณูปโภค

57

37

ค่าบริการอื่นๆ

836

20,870

ต้นทุนทางการเงิน

5,644

5,769

**ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)**

รายได้ดอกเบี้ย

255

163

ต้นทุนทางการเงิน

3,477

14,120

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2566 2565

(พันบาท)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน

21,840 21,264

บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ โฉมทัศน์ จำกัด

รายได้ค่าเช่าและบริการ

58,434 58,108

บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน)

รายได้ชดเชยค่าสินไหมทดแทน

6,648 -

รายได้ชดเชยค่าสินไหมทดแทนจากเหตุการณ์อัคคีภัย

29,433 -

ค่าบริการอื่นๆ

24,806 6,614

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน

2566 2565

(พันบาท)

กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

1,913 1,640

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย

34,957 70,813

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

65,517 24,844

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า

76 -

รายได้รับล่วงหน้าอื่น

5 -

เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ

79 79

หนี้สินตามสัญญาเช่า

176,365 180,404

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

71,640 78,592

ดอกเบี้ยค้างรับ

90 19

ดอกเบี้ยค้างจ่าย

3,326 6,765

หุ้นกู้

330,000 330,000

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท

ลูกหนี้อื่น

2 1

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย

3,857 1,826

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน

2566

2565

(พันบาท)

บริษัท เบอร์ลี ยูคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

926

1,096

เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ

11,772

11,772

บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน)

ลูกหนี้บริษัทประกันภัย

29,433

-

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า

22,358

12,998

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

172

118

ภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญา

ภายใน 1 ปี

24,118

24,118

สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์ทำสัญญาบริการส่วนกลางกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สัญญามีระยะเวลา 1 ปี สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2565 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการต่อสัญญา ทั้งนี้ ระหว่างการต่อสัญญา เงื่อนไขและอัตราค่าบริการยังคงเป็นไปตามสัญญาฉบับล่าสุด

กองทรัสต์ซื้อสังหาริมทรัพย์จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดูหมายเหตุข้อ 5

## 14 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในระหว่างปี 2566 และ 2565 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	มูลค่าต่อหน่วย	จำนวนเงิน
			(บาท)	(พันบาท)
1 กรกฎาคม 2565 - 30 กันยายน 2565	4 พฤศจิกายน 2565	2 ธันวาคม 2565	0.1870	572,853
1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	2 กุมภาพันธ์ 2566	2 มีนาคม 2566	0.1870	572,853
1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566	3 พฤษภาคม 2566	1 มิถุนายน 2566	0.1870	572,854
1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566	2 สิงหาคม 2566	31 สิงหาคม 2566	0.1870	572,854
				<b>2,291,414</b>

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	มูลค่าต่อหน่วย	จำนวนเงิน
			(บาท)	(พันบาท)
1 กรกฎาคม 2564 - 30 กันยายน 2564	5 พฤศจิกายน 2564	2 ธันวาคม 2564	0.1690	517,712
1 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	2 กุมภาพันธ์ 2565	3 มีนาคม 2565	0.1700	520,778
1 มกราคม 2565 - 31 มีนาคม 2565	6 พฤษภาคม 2565	1 มิถุนายน 2565	0.1750	536,092
1 เมษายน 2565 - 30 มิถุนายน 2565	2 สิงหาคม 2565	1 กันยายน 2565	0.1750	536,092
				<b>2,110,674</b>

## 15 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 3,307.44 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 1.75 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2565: จำนวน 1,779.72 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 0.81 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

## 16 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว



17 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่าธุรกรรมของเงินลงทุน

มูลค่าธุรกรรมจำแนกตามวิธีการ					
ประมาณมูลค่า		ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	หมายเหตุ			(พันบาท)	
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ					
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม					
มูลค่าธุรกรรม	5	-	-	49,824,979	49,824,979
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ					
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม					
มูลค่าธุรกรรม	5	-	-	46,319,379	46,319,379
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าธุรกรรมที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3					
มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากมีการซื้อขายไม่บ่อยนัก					

18 การผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	2566	2565
	(พันบาท)	
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญา		
ค่าบริการส่วนกลางที่บอกเลิกไม่ได้		
ภายใน 1 ปี	1,680	1,680
หลังจาก 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	6,720	6,720
หลังจาก 5 ปี	18,761	20,441
รวม	27,161	28,841

กองทรัสต์ทำสัญญารับบริการส่วนกลางกับกิจการแห่งหนึ่ง สัญญามีระยะเวลา 19 ปี สิ้นสุดเดือนพฤศจิกายน 2582

## 19 ผลกระทบจากเหตุการณ์อัคคีภัย

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 ได้เกิดเหตุเพลิงไหม้อาคารโรงงานของกองทรัสต์ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 จังหวัดชลบุรี ซึ่งอาคารโรงงานมีมูลค่าตามบัญชีส่วนที่ได้รับความเสียหาย จำนวน 39.35 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้รับเงินช่วยเหลือจากผู้เช่า เงินชดเชยจากบริษัทประกันภัยในส่วนของการประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินและค่าขายเศษซากรวมทั้งสิ้นจำนวน 39.51 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ได้รับเงินจำนวนดังกล่าวในเดือนกันยายนและตุลาคม 2566 นอกจากนี้กองทรัสต์มีการประกันภัย กรณีธุรกิจหยุดชะงักในวงเงิน 7.18 ล้านบาท ซึ่งขณะนี้บริษัทประกันภัยอยู่ระหว่างการประเมินค่าสินไหมทดแทนให้กับกองทรัสต์ ฝ่ายจัดการประเมินแล้วว่ากองทรัสต์ไม่ได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์ดังกล่าว

## 20 คดีความ

เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยร่วมในคดีแพ่งเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากความเสียหายที่เกิดขึ้นกับคลังสินค้าเป็นจำนวนเงินรวม 118.28 ล้านบาท ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาและกองทรัสต์ประเมินว่ายังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะต้องชดเชยค่าเสียหายดังกล่าว จึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากคดีความ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อนึ่ง กองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีวงเงินประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกรวมกันจำนวน 100.00 ล้านบาท โดยสำนักงานจัดตั้งสองสถานในเดือนตุลาคม 2566 และนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยในเดือนพฤศจิกายน 2566 ตามลำดับ

## 21 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2566 ที่ประชุมมีมติดังต่อไปนี้

- อนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1870 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 572.85 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเดือนพฤศจิกายน 2566
- เห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในเดือนมกราคม 2567 เพื่อพิจารณาขออนุมัติการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 919,016,114 หน่วยและได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ โดยให้มียอดคงค้างของหุ้นกู้ ณ ขณะใดขณะหนึ่งรวมกันไม่เกิน 17,000 ล้านบาท โดยรายละเอียดอื่นๆเกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ และการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์

# ข้อมูลสำคัญอื่น



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)



# คณะกรรมการ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566



**นายตรีชัย บุญนา**

(อายุ 66 ปี)

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 15 ม.ค. 2562  
ระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 4 ปี 8 เดือน  
สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเอง : ไม่มี  
สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเองโดยผู้สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : 0.04%  
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

#### คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ University of North Texas สหรัฐอเมริกา

#### ประวัติการอบรม :

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

#### ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ FTREIT

- 2561 - ปัจจุบัน  
ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ บจก. เพอร์เซอส์ พร็อพเพอร์ตี้ อินด์สเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ - บมจ. เอสวีไอ

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- รองประธานกรรมการ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ - บจก. เบลู 8 พลัส
- กรรมการ - บจก. เอ็มเมอรัลด์ เบย์ รีเสิร์ช
- กรรมการ - บจก. เอ็มเมอรัลด์ เบย์ วิลล่า
- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ - บมจ. สยาม อุตสาหกรรมเกษตรอาหาร
- กรรมการ - บมจ. โกลด์ มาสเตอร์



**นายโสภณ บุญรัตพันธุ์**

(อายุ 61 ปี)

กรรมการอิสระ

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 20 พ.ค. 2556  
ระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 10 ปี 4 เดือน  
สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเอง : ไม่มี  
สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเองโดยผู้สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี  
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

#### คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บัณฑิต มหาวิทยาลัทยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บัณฑิต (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัทยธรรมศาสตร์
- 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

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กรรมการ - บจก. วิกิ เอชวี พาวเวอร์
- ประธานกรรมการ - บจก. วิกิ เอชวี พาวเวอร์
- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ - บจก. แอสเซท พลัส
- กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง - บล. เอเชีย พลัส
- ประธานกรรมการบริหาร - บจก. วิกิ แคปปิตอล

#### ประสบการณ์อื่น / ประสบการณ์ในกิจการอื่นที่ไม่ได้แสดงท่าที :

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

#### ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป : ตำแหน่งกรรมการในบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ FTREIT

- 2556 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บจก. เพอร์เซอส์ พร็อพเพอร์ตี้ อินด์สเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)



## นายโสภณ ราชรักษา

(อายุ 51 ปี)

กรรมการ

(กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท  
ตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง)

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 27 ม.ค. 2560

รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 6 ปี 8 เดือน

สัดส่วนการถือหุ้นยกริสต์ด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นยกริสต์โดยคู่สมรสและบุตร  
ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ  
และผู้บริหาร : ไม่มี

### คุณวุฒิทางการศึกษา :

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

### ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

สถาบันวิทยาการธุรกิจและอุตสาหกรรม (IBID)

- ปี 2558 นักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรม และการลงทุน  
วรอ. รุ่นที่ 2/2558

### ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทของผู้จัดการ  
กองทรัสต์ FTREIT

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

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์  
แห่งประเทศไทย

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

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน  
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กรรมการ - Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.
- กรรมการ - บจก. พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย)

- กรรมการ - บจก. ออโตเมชั่น แอสเซ็ก
- กรรมการ - บจก. วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. ซีเอสเอ็ม แอสเซ็กส์
- กรรมการ - บจก. ทีซีซี เอ็กซีคิวชัน แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์
- กรรมการ - บจก. ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. โมโซ เอ็นเตอร์เทนเม้นต์
- กรรมการ - บจก. อนาเรอร์ ซีเนริโอ
- กรรมการ - บจก. เอ็น. ซี. ซี. อินเตอร์ เนชั่นแนล อีเว้นท์
- กรรมการ - บจก. เอ็น. ซี. ซี. อิมเมจ
- กรรมการ - บจก. เอ็น. ซี. ซี. เอ็กซีคิวชัน ออคาไนเซอร์
- กรรมการ - บจก. เอฟ แอนด์ บี อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล
- กรรมการ - บจก. เอส เอ็ม เจ ซี ดีเวลลอปเม้นท์
- กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแอนด์
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11
- กรรมการ - บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส
- กรรมการ - Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.
- กรรมการ - Frasers Property Thailand (Hong Kong) Limited
- กรรมการ - PT SLP Surya TICON Internusa, Indonesia
- กรรมการ - PT Surya Internusa Timur, Indonesia
- กรรมการ - Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.
- กรรมการ - Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.
- กรรมการ - Alps Ventura Pte. Ltd.
- กรรมการ - New Motion Pte. Ltd.
- กรรมการ - Grand Trail Holdings Pte. Ltd.
- กรรมการ - Grand Trail Investments Pte. Ltd.





### นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์

(อายุ 54 ปี)

กรรมการ

(กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท  
ตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง)

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 1 ส.ค. 2559

รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 7 ปี 1 เดือน

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเองโดยผู้สมรสและบุตร  
ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ  
และผู้บริหาร : ไม่มี

#### คุณวุฒิทางการศึกษา :

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

#### ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

สมาคมบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์  
เอ็มเอไอ (maiA)

- ปี 2562 Certificate in Chief Transformation Officer (CTO)

#### ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทของผู้จัดการ  
กองทรัสต์ FTREIT

- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการ
- 2559 - 2564 กรรมการผู้จัดการ  
บจก. เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล  
ริท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์  
แห่งประเทศไทย

- ไม่มี -

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน  
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กรรมการ - บจก.วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก.บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค
- ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
- บจก. เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล  
(ประเทศไทย)



### นายนิบุทา คุราตะ

(อายุ 39 ปี)

กรรมการ

(กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท  
ตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง)

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 5 พ.ย. 2565

รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 11 เดือน

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเองโดยผู้สมรสและบุตร  
ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ  
และผู้บริหาร : ไม่มี

#### คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์  
มหาวิทยาลัยรีเคียว ประเทศญี่ปุ่น

#### ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ไม่มี -

#### ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทของผู้จัดการ  
กองทรัสต์ FTREIT

- 2565 - ปัจจุบัน กรรมการ  
บจก. เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล  
ริท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์  
แห่งประเทศไทย

- ไม่มี -

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน  
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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



## นายสมบุญ วตินิชवाल

(อายุ 60 ปี)

กรรมการ

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 1 พ.ย. 2564  
รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 1 ปี 11 เดือน  
สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเอง : ไม่มี  
สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเองโดยผู้สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี  
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : 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 รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์  
แห่งประเทศไทย

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

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน  
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

- กรรมการ - PT SLP Internusa Karawang,  
Indonesia
- กรรมการ - PT Surya Internusa Timur,  
Indonesia
- กรรมการ - บจก. นวมินทร์ เรสซิเดนซ์
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้  
คอร์ปอเรท เซอร์วิสเชส  
(ประเทศไทย)
- กรรมการ - Frasers Property Thailand  
(Hong Kong) Limited
- กรรมการ - บจก. บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. ออโตเมชั่น แอสเซ็ท
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้  
ศูนย์บริหารเงิน (ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. ซีเอสเอ็ม แอสเซ็ทส์
- กรรมการ - บจก. วัจน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. อีโค อินดัสเทรียล  
เซอร์วิสเชส
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้  
บีเอฟทีแซด
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้  
อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. ซีเอ็ม คอร์ปอเรชั่น
- กรรมการ - บจก. บ้านแม่พิมพ์
- กรรมการ - บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้  
ดีเวลลอปเม้นท์
- กรรมการ - บจก. ภักดี โฮสพิทาลิตี้
- กรรมการ - บจก. ภักดี รีเทล
- กรรมการ - บจก. เกษมทรัพย์ภักดี
- กรรมการ - บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้  
ฟาวเวอร์ (ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง

# คณะผู้บริหาร ของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566



## นายเนรัชต์ บุญญะโกศล

กรรมการผู้จัดการ

### คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

### ประสบการณ์การทำงาน :

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



## นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชบัญชา

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - ฝ่ายการเงิน การกำกับดูแลกิจการ 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)



## นางสาววรศรา เตชะกุลวิโรจน์

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

### คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Certified Investment and Securities Analyst Program (CISA) ระดับ 1

### ประสบการณ์การทำงาน :

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

## ช่องทางการติดต่อ

### กองทรีสต์

ทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ : 02-483-0000 เว็บไซต์ : [www.ftreit.co.th](http://www.ftreit.co.th)

### ทรีสต์

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

### ผู้จัดการกองทรีสต์

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

### ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

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

### ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต

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

### นายทะเบียนหน่วยทรีสต์

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

### นายทะเบียนหุ้นกู้

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

### ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

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

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

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









**ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**

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

โทรศัพท์ : 02-483-0000

อีเมล : FTREIT.IR@frasersproperty.com

**[www.fterit.co.th](http://www.fterit.co.th)**