

A New **Dimension**

รายงานประจำปี 2562





พวกเราเชื่อในประสบการณ์อันมีคุณค่า (Experience Matters)
ซึ่งเป็นหลักสำคัญในการดำเนินงานของพวกเรา
กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ด้วยความเชื่อมั่นในประสบการณ์อันมีคุณค่า พวกเราให้ความสำคัญในภาพรวม
ในหลักการบริหารและพัฒนา ตลอดจนเนื้อหารายละเอียด
เพื่อมอบประสบการณ์ที่ดีที่สุด ยั่งยืน เพื่อให้เกิดภาพจำที่ดีแก่ลูกค้า

รายงานประจำปีในปีนี ให้ความสำคัญด้านหลักการบริหารของ
กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
เราจึงเก็บรายละเอียด และเหตุการณ์เพื่อบรรยายถึงประสบการณ์อันมีค่า
ที่ผู้เข้ามามีร่วมกับกลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และกองทรัสต์ FTREIT

กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้บริหารกองทรัสต์ FTREIT
ให้สามารถสร้างคุณค่าที่ยั่งยืนแก่ผู้มีส่วนได้เสีย พวกเราเชื่อในศักยภาพ
และประสบการณ์ของบุคลากรในองค์กร ในการสร้างการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน

นอกเหนือไปจากทรัพยากรด้านบุคคล
เรายังมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์
โดยคำนึงอนาคต และการบริหารจัดการที่คำนึงถึง
สิ่งแวดล้อม และร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาระบบนิเวศในพื้นที่
ที่กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประกอบธุรกิจอยู่
จากแนวคิด และปรัชญาดังกล่าว จะเป็นส่วนส่งเสริมให้กองทรัสต์ FTREIT
สามารถเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว และสร้างคุณค่าแก่ผู้เช่า
และผู้มีส่วนได้เสียของกองทรัสต์อย่างมีองค์รวม



สารบัญ

2	วิสัยทัศน์ พันธกิจ และประวัติความเป็นมา
4	เหตุการณ์สำคัญ
6	สรุปผลการดำเนินงาน ปี 2562
8	สรุปข้อมูลทางการเงิน

โครงสร้างกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์

12	สารจากประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
16	โครงสร้างกองทรัสต์
17	โครงสร้างผู้จัดการกองทรัสต์
18	คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
22	คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

กลยุทธ์ และการบริหารอสังหาริมทรัพย์

28	ความแข็งแกร่งของ FTREIT
30	กลยุทธ์ของกองทรัสต์
32	ผลการดำเนินงานทางการเงิน
37	ผลการดำเนินงานด้านบริหารอสังหาริมทรัพย์
44	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
46	ที่ตั้ง และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
58	ภาพรวมของอุตสาหกรรม

การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการ

68	การจัดการ
81	การกำกับดูแลกิจการ
92	การบริหารความเสี่ยง
96	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
99	ข้อพิพาททางกฎหมาย และข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์
100	ความรับผิดชอบต่อสังคม
103	ความเห็นของทราสต์
104	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
107	งบการเงิน
161	ช่องทางการติดต่อ

วิสัยทัศน์

การเป็นผู้นำกองทรีสต์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์
ในประเทศไทย และภูมิภาคอาเซียน

พันธกิจ

- การบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรีสต์อย่างมีประสิทธิภาพ
- การลงทุนเชิงกลยุทธ์ในอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูงโดยใช้เงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนที่เหมาะสม
- การบริหารความเสี่ยงของกองทรีสต์ เพื่อการสร้างผลประโยชน์ตอบแทนอย่างยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้นทรีสต์



ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) เป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น (Gross Leasable Area) 1.68 ล้านตารางเมตร ซึ่งมีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการทั้งสิ้น 554 ยูนิต กระจายตัวใน 28 ทำเลพื้นที่ยุทธศาสตร์อุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ของประเทศไทย ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์มีทั้งสิ้น 37,049 ล้านบาท FTREIT ได้จดทะเบียนจัดตั้ง ณ วันที่ 12 ธันวาคม 2557 โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“SET”) ได้รับหน่วยทริสต์เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และเริ่มทำการซื้อขายตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558

กองทรัสต์ได้รับการจัดการและบริหารโดย บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FIRM”) ผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหุ้นหลักในผู้จัดการกองทรัสต์คือ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT” หรือ ผู้สนับสนุน (“Sponsor”))

FPT เป็นบริษัทชั้นนำทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในหลากหลายประเภท รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ทางด้านอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ โดย FPT เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 92,389.78 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้รับการสนับสนุนที่แข็งแกร่งจาก FPT โดยกองทรัสต์ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ โดยหาก FPT มีความประสงค์ในการขายอสังหาริมทรัพย์ทางด้านอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์จะต้องเสนอขายให้กับกองทรัสต์ก่อน ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการผลักดันให้กองทรัสต์เติบโตด้วยอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูงจาก FPT อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้กองทรัสต์ยังลงทุนในทรัพย์สินจากกลุ่มบุคคลภายนอกเพื่อส่งเสริมการเติบโตแก่กองทรัสต์

จากการที่ FTREIT มีอสังหาริมทรัพย์ทางด้านอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์คุณภาพสูงในพื้นที่ยุทธศาสตร์ในประเทศไทย ทำให้สามารถดึงดูดผู้เช่าที่เป็นบริษัทชั้นนำจากทั้งในประเทศและต่างประเทศในหลากหลายอุตสาหกรรม

Experience Matters

พวกเราเชื่อมั่นในประสบการณ์ของลูกค้า

เมื่อเราเข้าใจความต้องการของลูกค้า เราจะสามารถพัฒนาสินค้าและบริการเพื่อตอบสนองความต้องการ เพื่อสร้างความทรงจำและประสบการณ์ที่ดีให้แก่ลูกค้า

ความเชื่อของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คือ เชื่อว่าประสบการณ์มีคุณค่า (Experience Matters) เพื่อสร้างคุณค่า และแรงบันดาลใจในการสร้างความสำเร็จแก่องค์กร FTREIT และ FIRM ในฐานะที่เป็นหนึ่งในสมาชิกของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พวกเราจะนำประสบการณ์ และความเป็นมืออาชีพในการบริหารจัดการมาบริหารกองทรัสต์ให้เติบโต และสร้างผลประโยชน์ตอบแทนที่ยั่งยืนแก่ผู้ถือหน่วยทริสต์

เหตุการณ์สำคัญ

พ.ย.
2561

- จำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ชลบุรี
- จำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรม โรจนะ ปราจีนบุรี
- กองทรัสต์ได้รับรางวัลดีเด่นประเภทรางวัลธุรกรรมทางการเงินในตลาดทุน (Deal of the Year Awards) จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ธ.ค.
2561

- คณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์มีมติอนุมัติในการเปลี่ยนแปลงชื่อกองทรัสต์ จาก “TREIT” เป็น “FTREIT” และเปลี่ยนแปลงชื่อผู้จัดการกองทรัสต์จาก “TMAN” เป็น “FIRM”
- กองทรัสต์ทำการเข้าลงทุน และโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) มูลค่า 1,907 ล้านบาท¹
- กองทรัสต์ได้ทำการออกหุ้นกู้ จำนวน 1,900 ล้านบาท

พ.ค.
2562

ประกาศงบการเงิน และผลการดำเนินงานไตรมาส 2/62 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนที่หน่วยละ 0.1670 บาท

ก.พ.
2562

ประกาศงบการเงิน และผลการดำเนินงานไตรมาส 1/62 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนที่หน่วยละ 0.1670 บาท

ม.ค.
2562

- ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ประจำปี 2562 ในวันที่ 28 มกราคม 2562
- กองทรัสต์ได้ทำการเปลี่ยนชื่อและชื่อย่อหลักทรัพย์จาก “TREIT” เป็น “FTREIT” ตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2562

หมายเหตุ : 1. ไม่รวมภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการเข้าลงทุน
2. เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2562 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง มูลค่าประมาณ 657 ล้านบาท ทั้งนี้ยังมีสิทธิในทรัพย์สินบางส่วนมูลค่าไม่เกิน 8 ล้านบาท ที่กองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในภายหลัง สำหรับการลงทุนในครั้งนี้มีมูลค่ารวมกับไม่เกิน 665 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการเข้าลงทุน)



ได้รับรางวัลธุรกรรมทางการเงินในตลาดทุนจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



การประชุมสามัญประจำปี 2562



เปลี่ยนชื่อจาก “TREIT” เป็น “FTREIT”

ก.ค.
2562

คณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์มีมติเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2562 ในการอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) มูลค่า 637 ล้านบาท¹

ส.ค.
2562

- กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (Cold Storage) จาก บริษัท ซีที ศูนย์กระจายสินค้า จำกัด (CTD) มูลค่า 657 ล้านบาท² และทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกลับระยะเวลาทั้งสิ้น 12 ปี
- กองทรัสต์ได้ทำการออกหุ้นกู้รวม 1,000 ล้านบาท
- ประกาศงบการเงิน และผลการดำเนินงานไตรมาส 3/62 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 และประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนที่หน่วยละ 0.1670 บาท

พ.ย.
2562

ประกาศงบการเงิน และผลการดำเนินงานประจำปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานของไตรมาสที่ 4 ที่หน่วยละ 0.1670 บาท และกำหนดการประชุมสามัญประจำปี 2563 ณ วันที่ 27 มกราคม 2563

ก.ย.
2562

- กองทรัสต์ทำการเข้าลงทุน และโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) มูลค่า 637 ล้านบาท¹
- คณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์มีมติในการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ซึ่งมีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายไม่เกิน 220 ล้านหน่วย



เข้าลงทุนในคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ จาก CTD



เข้าลงทุนในคลังสินค้าใน Frasers Logistics Center Laemchabang 2 จากกลุ่ม Frasers



เข้าลงทุนในคลังสินค้าใน Frasers Logistics Center Sriracha จากกลุ่ม Frasers

สรุปผลการดำเนินงาน ปี 2562

กองทรัสต์จะบริหารจัดการทรัพย์สิน
ให้สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน
อย่างยั่งยืน เติบโต และสม่ำเสมอ
แก่ผู้ถือหุ้น

ผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส



ผลประโยชน์ตอบแทน
(DPU)

+4.7%

0.6680 บาทต่อหน่วยทรัสต์
(1 ต.ค. 60 – 30 ก.ย. 61
: 0.6381 บาทต่อหน่วยทรัสต์)^{1 2}



กำไรสุทธิหลังจาก
การปรับปรุง

+39.3%

1,793.0 ล้านบาท
(1 ต.ค. 60 – 30 ก.ย. 61
: 1,287.0 ล้านบาท)¹



สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย
(NAV)

+0.5%

10.5630 บาทต่อหน่วยทรัสต์
(30 ก.ย. 61: 10.5141 บาท
ต่อหน่วยทรัสต์)¹

การบริหารเงินทุน



อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระ
ดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม

25.3%



อายุเฉลี่ยคงเหลือของ
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
(WAM)

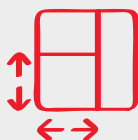
3.8 ปี



สัดส่วนของหนี้สิน
ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่³

86.6%

การบริหารจัดการทรัพย์สิน



พื้นที่ให้เช่า

1.7 ล้าน ตร.ม.



อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือ

2.3 ปี



อัตราการใช้

83.1%

ในรอบปีกองทรัสต์มีผู้เช่าทรัพย์สินเพิ่มเติม 146,464 ตารางเมตร⁴ และมีการต่อสัญญาเช่า
ทั้งหมดในปีถึง 493,561 ตารางเมตร

- อัตราการต่อสัญญาเช่า 85.8 %
- อัตราการขึ้นค่าเช่า 1.6 %

หมายเหตุ : 1. รอบระยะเวลาบัญชีปี 2561 เริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
2. เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบผลประโยชน์ตอบแทนกันระหว่างปีได้ จึงนำผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายจากผลการดำเนินงาน
ของเดือนตุลาคม ถึง ธันวาคม 2560 มารวมในที่นี้
3. สัดส่วนของหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยคงที่ / หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด
4. ไม่รวมผู้เช่าจากการลงทุนในทรัพย์สินในรอบปีบัญชี 2562

การเข้าลงทุน การพัฒนาทรัพย์สิน และการจำหน่ายทรัพย์สิน



การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
3,201 ล้านบาท¹



การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์
275 ล้านบาท



มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
37,049 ล้านบาท
(ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)

การเข้าลงทุน

ในรอบปีกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินมีมูลค่าทั้งสิ้น 3,201 ล้านบาท จำนวนรวม 40 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินแปลงสภาพ 10 ยูนิต พื้นที่ให้สำหรับทรัพย์สินใหม่รวม 120,979 ตารางเมตร อัตราการเข้าของทรัพย์สินใหม่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 เท่ากับ 100%

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย



- มูลค่าเข้าลงทุนรวม 2,544 ล้านบาท²
- พื้นที่ให้เช่ารวม 102,625 ตร.ม.
- ลงทุนแบบกรรมสิทธิ์ (Freehold) 100%
- อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือประมาณ 2.0 ปี³
- เข้าลงทุนในเดือน ธันวาคม 2561 และกันยายน 2562

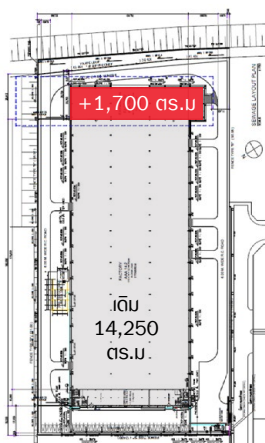
การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่มบุคคลอื่น (Third Party)



- มูลค่าเข้าลงทุนรวม 657 ล้านบาท⁴
- พื้นที่ให้เช่ารวม 18,354 ตร.ม.
- ลงทุนแบบกรรมสิทธิ์ (Freehold) 100%
- เช่ากลับโดยบริษัท ซีที ศูนย์กระจายสินค้า จำกัด
- อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือประมาณ 11.9 ปี³
- เข้าลงทุนในเดือนสิงหาคม 2562

การพัฒนาทรัพย์สิน

ลงทุนพัฒนาทรัพย์สินสำหรับโรงงาน 1 ยูนิต



การจำหน่ายทรัพย์สิน

จำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 2 ยูนิต รวมมูลค่า 275 ล้านบาท



ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ชลบุรี

- จำหน่ายที่มูลค่า 67 ล้านบาท
- เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ พื้นที่โรงงาน 2,000 ตร.ม.
- เข้าซื้อโดย บจก. นิค อินดัสตรีส์ (ประเทศไทย)



ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรม โรจนะ ปราจีนบุรี

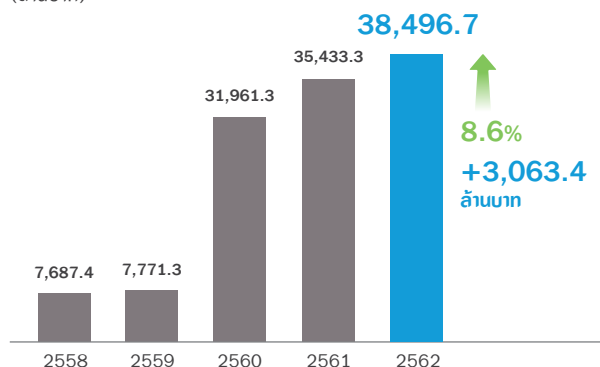
- จำหน่ายที่มูลค่า 208 ล้านบาท
- เนื้อที่ประมาณ 13 ไร่ พื้นที่คลังสินค้า 10,020 ตร.ม.
- เข้าซื้อโดย บจก. สยามนิสทานส์

หมายเหตุ : 1. ประกอบด้วยการลงทุนในโรงงาน และคลังสินค้าของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 2,544 ล้านบาท และการลงทุนในคลังควบคุมอุณหภูมิ โครงการ CTD จำนวน 657 ล้านบาท
2. ประกอบด้วยการลงทุนครั้งที่ 1/2562 จำนวน 1,907 ล้านบาท และครั้งที่ 2/2562 จำนวน 637 ล้านบาท (ไม่รวมภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการเข้าลงทุน)
3. อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก โดยรายได้จากการเช่าที่ได้จากทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562
4. มูลค่าลงทุนรวม 665 ล้านบาท เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสินทรัพย์ภายในปี 2562 จำนวน 657 ล้านบาท และลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอีกประมาณ 8 ล้านบาท ในปี 2563 (ไม่รวมภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการเข้าลงทุน)

สรุปข้อมูลทางการเงิน

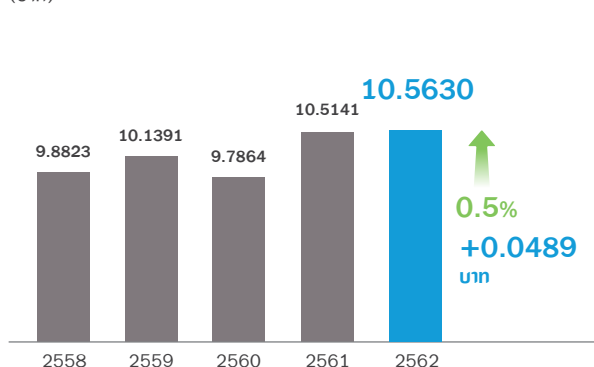
สินทรัพย์รวม

(ล้านบาท)



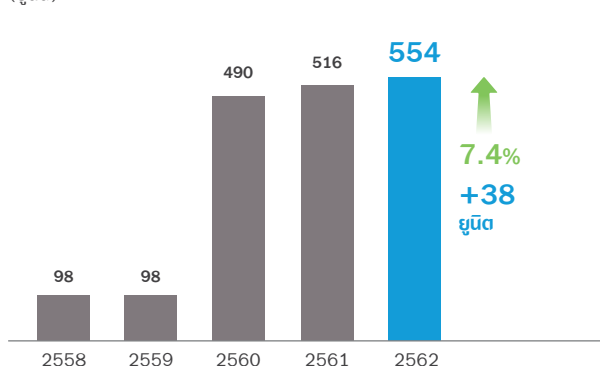
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

(บาท)



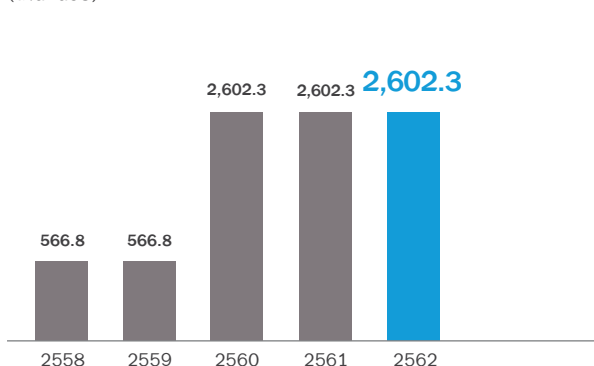
จำนวนอาคารโรงงานและคลังสินค้า

(ยูนิต)



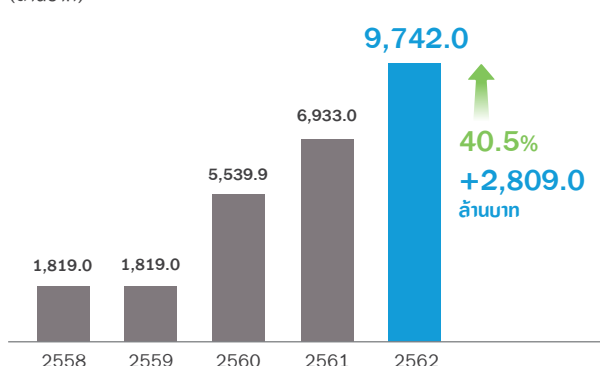
จำนวนหน่วยทรัสต์จดทะเบียน

(ล้านหน่วย)



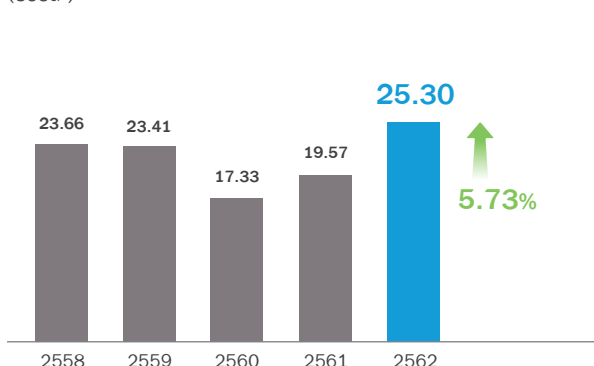
หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย

(ล้านบาท)



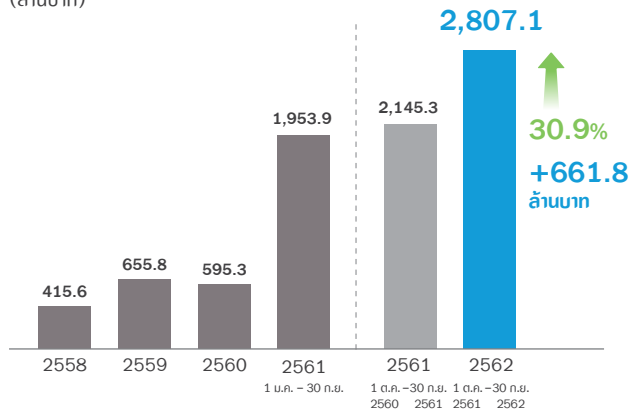
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อสินทรัพย์รวม

(ร้อยละ)



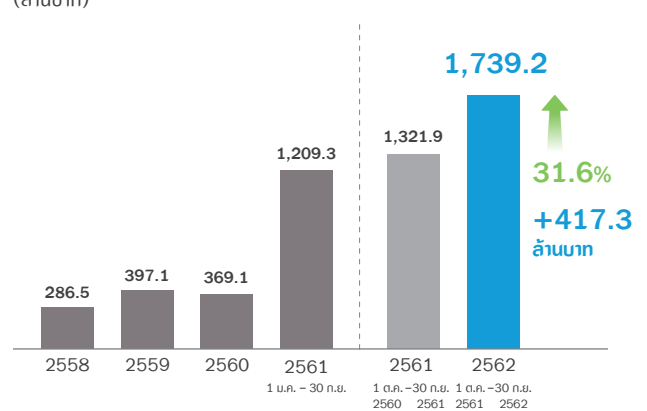
รายได้รวม

(ล้านบาท)



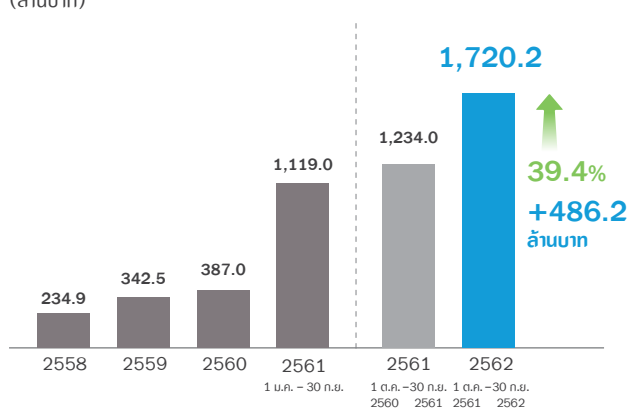
รายได้จากการลงทุนสุทธิ

(ล้านบาท)



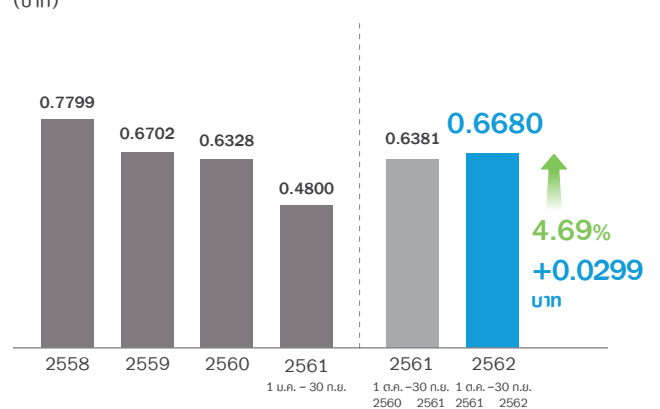
มูลค่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ล้านบาท)



ผลตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์

(บาท)



หมายเหตุ : ปี 2558 – 2560 รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม

ปี 2561 รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 – 30 กันยายน 2561

กองทรัสต์เปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งเป็นรอบระยะเวลาบัญชีแรก ครอบคลุมระยะเวลา 9 เดือนเท่านั้น

ปี 2562 รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562

โครงสร้างกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์



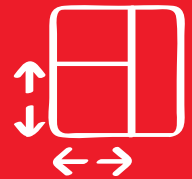
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะ-จีดี ซอบุรี) จ.ชลบุรี



มูลค่าอสังหาริมทรัพย์
ภายใต้กองทรัสต์
37,049 ล้านบาท
(+9% จากปีก่อน)



จำนวนทรัพย์สิน
554 ฐาน
(+38 ฐาน จากปีก่อน)



พื้นที่ให้เช่ารวม
1.68 ล้าน ตร.ม.
(+7% จากปีก่อน)



สารจาก ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ



กองทรัสต์มีขนาดมูลค่า
หลักทรัพ์ตามราคาตลาด
ประมาณ 46,583 ล้านบาท
ซึ่งถือว่าเป็นหนึ่งในกองทรัสต์
ที่มีขนาดมูลค่าหลักทรัพ์
ตามราคาตลาดใหญ่เป็นอันดับต้นๆ
ของกองทรัสต์ในประเทศไทย



เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เคารพทุกท่าน

ในฐานะประธานคณะกรรมการ และกรรมการผู้จัดการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รู้สึกเป็นเกียรติอย่างยิ่งในการนำเสนอรายงานผลการดำเนินงาน และผลประกอบการทางการเงินประจำปี 2562 แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่าน

การก้าวสู่การเป็นสมาชิกของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

นับเป็นที่น่ายินดีเป็นอย่างยิ่งที่กองทรัสต์ได้เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ที่มีเครือข่ายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทในหลายภูมิภาค ซึ่งได้ก่อให้เกิดผลดีแก่กองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ ในด้านการบริหารจัดการที่เป็นสากลมากขึ้น การได้รับประโยชน์จากการแลกเปลี่ยนประสบการณ์ระหว่างบุคลากรที่มีความสามารถในกลุ่มบริษัท ซึ่งได้ช่วยย้ให้มีการปรับเปลี่ยนแนวคิด และปรัชญาในการบริหารสินทรัพย์ให้เป็นในรูปแบบบูรณาการ เพื่อตอบสนองความต้องการผู้เช่าในทุกมิติมากขึ้น การเน้นการบริหารความสัมพันธ์ระหว่างกองทรัสต์ และผู้เช่าในระยะยาวและเชิงลึกมากขึ้น นอกจากนี้หลักการจัดการของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ยังเน้นการบริหารการจัดการที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม และร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาระบบนิเวศในพื้นที่ที่กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประกอบธุรกิจอยู่ ซึ่งจากแนวคิด และปรัชญาดังกล่าว จะเป็นส่วนที่ส่งเสริม และสนับสนุนให้กองทรัสต์ สามารถเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

การเข้าลงทุน และการบริหารสินทรัพย์เพื่อสร้างการเติบโตแก่กองทรัสต์แบบยั่งยืน

ในรอบปีที่ผ่านมาถือว่าเป็นปีที่กองทรัสต์ มีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมรวมทั้งสิ้น 3,201 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 9% เมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อน โดยแบ่งเป็น (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบไปด้วยโรงงาน และคลังสินค้า 39 ยูนิต และลงทุนในทรัพย์สินเดิมที่สถานะเป็นสิทธิการเช่าเพื่อให้เปลี่ยนสถานะเป็นกรรมสิทธิ์ 10 ยูนิต มูลค่าการเข้าลงทุน 2,544 ล้านบาท (2) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมประเภทคลังสินค้าที่มีระบบควบคุมอุณหภูมิของกลุ่มบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกัน พร้อมทั้งทำสัญญาให้บุคคลดังกล่าวซึ่งมีความเชี่ยวชาญในธุรกิจประเภทนี้ และมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงเช่ากลับเป็นระยะเวลา 12 ปี มูลค่าการเข้าลงทุน 657 ล้านบาท และ (3) ลงทุนในโครงการต่อเติมเพื่อขยายพื้นที่ให้เข้าโรงงานบนที่ดินเดิมที่มีผู้เช่าอยู่แล้วและมีความประสงค์จะขยายพื้นที่การเช่ามากขึ้น ซึ่งภายหลังจากโครงการแล้วเสร็จจะทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการให้เช่าเพิ่มเติมโดยไม่ต้องลงทุนเพิ่มในที่ดิน อันเป็นส่วนหนึ่งในการบริหารสินทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

A full-page photograph of two men in dark suits and red ties standing on a green lawn. The man on the left is wearing glasses and has his hands in his pockets. The man on the right is also wearing glasses. In the background, there are green bushes and trees, with a city skyline visible in the distance.

นายตรีชัชวาท บุญนา

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

นายพีระพัฒน์ ศรีสุขนธ์

กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ

การบริหารสินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์

ในปัจจุบันกองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์ภายใต้การจัดการมากกว่า 37,000 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นกองทรัสต์เพื่ออุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่มีมูลค่าสินทรัพย์ภายใต้การจัดการที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย

ณ สิ้นรอบปีบัญชี 2562 กองทรัสต์มีอัตราการใช้พื้นที่สูงขึ้นเป็น 83.1% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด เติบโต 3.9% จากปีก่อน และสามารถรักษาการต่ออายุสัญญาเช่าได้สูงถึง 85.8% จากสัญญาเช่าทั้งหมดที่ครบอายุสัญญาในปีที่ผ่านมา มีผู้เช่ากระจายตัวมากขึ้นภายใต้ธุรกิจที่มีความหลากหลาย อาทิเช่น อุตสาหกรรมยานยนต์ โลจิสติกส์ อิเล็กทรอนิกส์ คาเฟ่ และอีคอมเมิร์ซ ทำให้กองทรัสต์มีศักยภาพในการบริหารความเสี่ยงที่ดีขึ้นกว่าเดิม ปีนี้ถือว่าเป็นปีที่ยากลำบากในการบริหารความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นกว่าเดิม ปีนี้ถือว่าเป็นปีที่ยากลำบากในการบริหารความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นกว่าเดิม ปีนี้ถือว่าเป็นปีที่ยากลำบากในการบริหารความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นกว่าเดิม

การบริหารงบดุลอย่างมีประสิทธิภาพ

การบริหารงบดุลของกองทรัสต์ถือว่าเป็นหนึ่งในหน้าที่หลักของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยดำเนินนโยบายในการบริหารเงินที่ใช้ในการลงทุนทั้งส่วนของหนี้สินและส่วนของทุนให้อยู่ในระดับเหมาะสมเพื่อบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในทุกๆ กรณี และในขณะเดียวกันก็คำนึงถึงศักยภาพในการแข่งขันและทำธุรกิจในระยะยาว เพื่อสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยอย่างสม่ำเสมอ และยั่งยืน

ในส่วนของการบริหารหนี้สิน ปัจจุบันกองทรัสต์ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม อยู่ที่ 25.3% ซึ่งยังถือว่าเป็นอัตราที่ต่ำกว่ากองทรัสต์อื่น ซึ่งเป็นผลดีทำให้กองทรัสต์มีความคล่องตัวสูงที่จะระดมเงินในตลาดตราสารหนี้เพื่อใช้ลงทุนในสินทรัพย์ที่ดีที่มีศักยภาพได้อย่างรวดเร็ว ยิ่งไปกว่านั้นในปีที่ผ่านมากองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับโดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ที่อันดับ A (Stable) ซึ่งเป็นอันดับเครดิตสูงสุดสำหรับกองทรัสต์เพื่ออุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ในประเทศไทย และเป็นปีที่สามติดต่อกัน จึงเป็นการตอกย้ำถึงความน่าเชื่อถือในการระดมเงินลงทุนในตลาดตราสารหนี้ ซึ่งทำให้คาดการณ์ได้ว่ากองทรัสต์จะยังสามารถรักษาด้านทุนการกู้ยืมให้อยู่ในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของการบริหารเงินทุน ปัจจุบันกองทรัสต์ได้รับอนุมัติการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ซึ่งผลทำให้การบริหารจัดการกองทรัสต์ในส่วนของการเงินมีความคล่องตัว และรวดเร็วมากขึ้นทั้งจากท่านผู้ถือหุ้นรายไตรมาสหรือนักลงทุนอื่นที่สนใจ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเชื่อมั่นว่าด้วยความสามารถที่เป็นต่อการระดมเงินทุนทั้งจากส่วนหนี้สินและเงินทุน จะทำให้กองทรัสต์มีขีดความสามารถในการแข่งขัน เพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีคุณภาพอัตราผลตอบแทนในเวลา และจังหวะที่เหมาะสม

ผลประกอบการทางการเงิน และ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวข้างต้น ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์มีรายได้จากการให้เช่าและบริการ 2,745.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.2% เมื่อเทียบกับปีก่อน และรายได้รวม 2,807.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30.8% เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยรายได้จากการลงทุนสุทธิมีจำนวน 1,739.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.6% ปัจจัยหลักมาจากการเติบโตของอัตราการใช้ การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และการเข้าลงทุนขยายพื้นที่ให้เช่าในปี 2561 และ 2562 รวมถึงการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ในเดือนธันวาคม 2560

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์มีขนาดมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดประมาณ 46,583 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นหนึ่งในกองทรัสต์ที่มีขนาดมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดใหญ่เป็นอันดับต้น ๆ ของกองทรัสต์ในประเทศไทย ยิ่งไปกว่านั้นราคาตลาดของหน่วยทรัสต์มีการเติบโตสูงถึง 51.7% เมื่อเทียบกับราคาตลาดเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2561

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมากองทรัสต์ ได้ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนทั้งสิ้น 0.6680 บาทต่อหน่วย ซึ่งเติบโตถึง 4.7% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ซึ่งการเติบโตของผลประโยชน์ตอบแทนมาจากการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มมากขึ้น มีอัตราการใช้พื้นที่สูงขึ้น และการเติบโตของอัตราการใช้พื้นที่ที่ผ่านมา

ก้าวต่อไปของกองทรัสต์ในปีที่ท้าทายมากยิ่งขึ้น

ในสถานการณ์ภาพรวมทางเศรษฐกิจของประเทศที่อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ (GDP) โดยภาพรวมของปี 2562 อยู่ที่ 3% อัตราการส่งออกมีการเติบโตลดลง และคาดการณ์ว่าในปี 2563 สถานการณ์โดยรวมอาจจะยังไม่ฟื้นตัวชัดเจน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ มีแผนการบริหารโดยการเจาะกลุ่มลูกค้าในอุตสาหกรรมที่ยังมีการเติบโตอยู่ โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าอีคอมเมิร์ซ กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ และกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ที่ธุรกิจยังคงมีการเติบโตอยู่ นอกจากนี้ การดึงกลุ่มผู้เช่าที่มีฐานการผลิตเนื่องจากสงครามการค้ามาเช่าคลังสินค้า และโรงงานก็เป็นอีกปัจจัยที่จะช่วยสนับสนุนการเติบโตให้กองทรัสต์ได้

ในปี 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และกลุ่มบุคคลอื่นเพื่อสร้างการเติบโตที่ต่อเนื่องให้แก่กองทรัสต์ และวางแผนในการพัฒนาเพื่อเพิ่มคุณภาพในอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มอัตราการใช้ และอัตราค่าเช่าของกองทรัสต์

แม้ภาพรวมในปีงบประมาณ 2562 เป็นปีที่กองทรัสต์ประสบความสำเร็จในหลาย ๆ ด้าน แต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะยังคงเดินหน้าในการบริหารจัดการสินทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น การเดินหน้าเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูง และบริหารเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเติบโตอย่างมั่นคงและสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นได้อย่างยั่งยืน

สุดท้ายนี้ในฐานะตัวแทนของคณะกรรมการ และผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ พวกเราขอขอบคุณพนักงานทุกคนที่ตั้งใจ ทุ่มเท ความรู้ และประสบการณ์ในการสร้างการเติบโตให้แก่กองทรัสต์ ขอขอบคุณผู้เช่าและพันธมิตรทางธุรกิจทุกท่าน ที่ให้การสนับสนุนการดำเนินงานเป็นอย่างดี และขอขอบคุณผู้ถือหุ้นรายละเอียดยกเว้นทุกท่านที่ให้ความเชื่อมั่นและไว้วางใจ ด้วยการสนับสนุนการดำเนินงานของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยดีเสมอมา

ขอแสดงความนับถือ



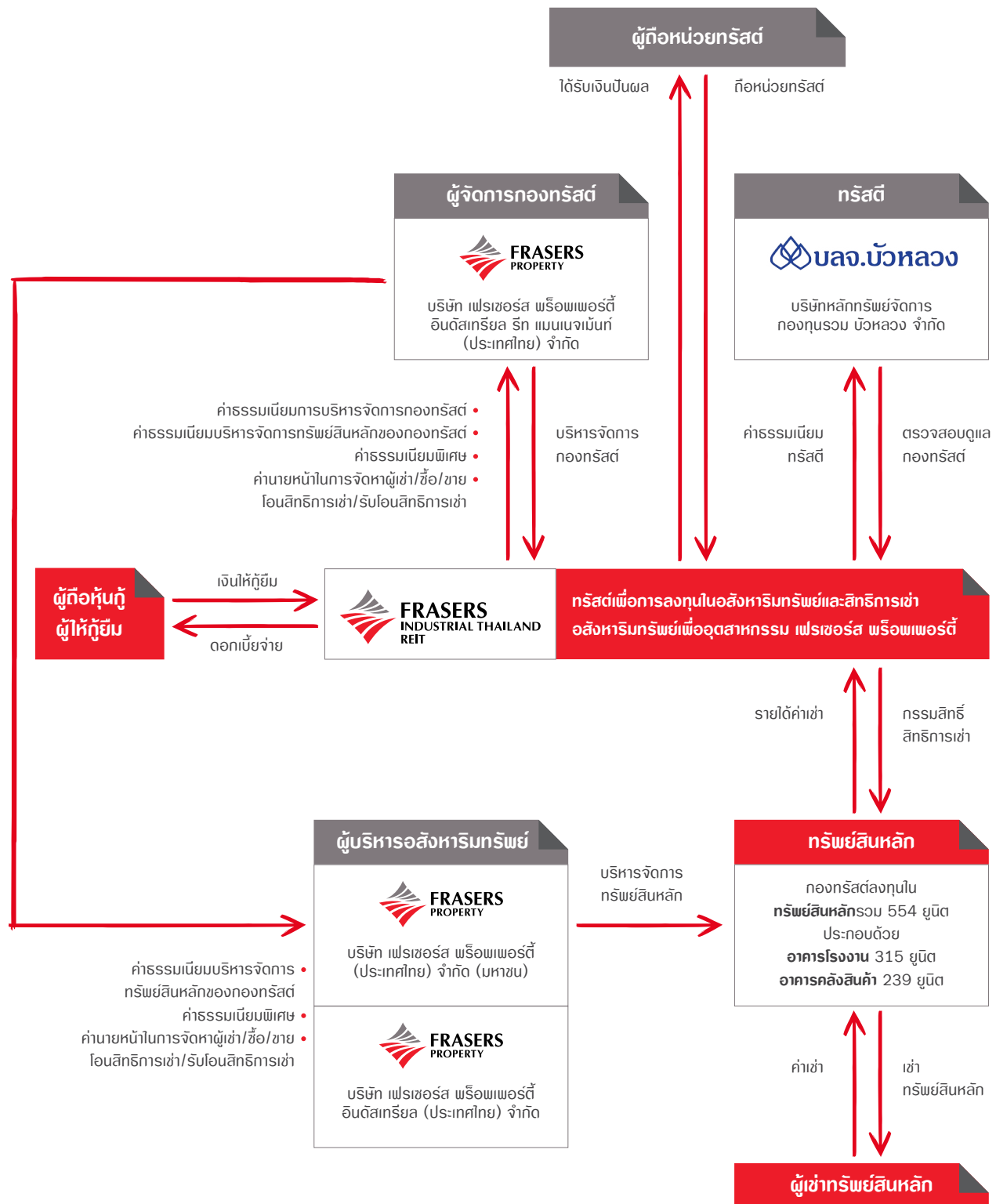
นายธีรวัฏ นุนนาค
ประธานกรรมการ
และกรรมการอิสระ



นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์
กรรมการ
และกรรมการผู้จัดการ

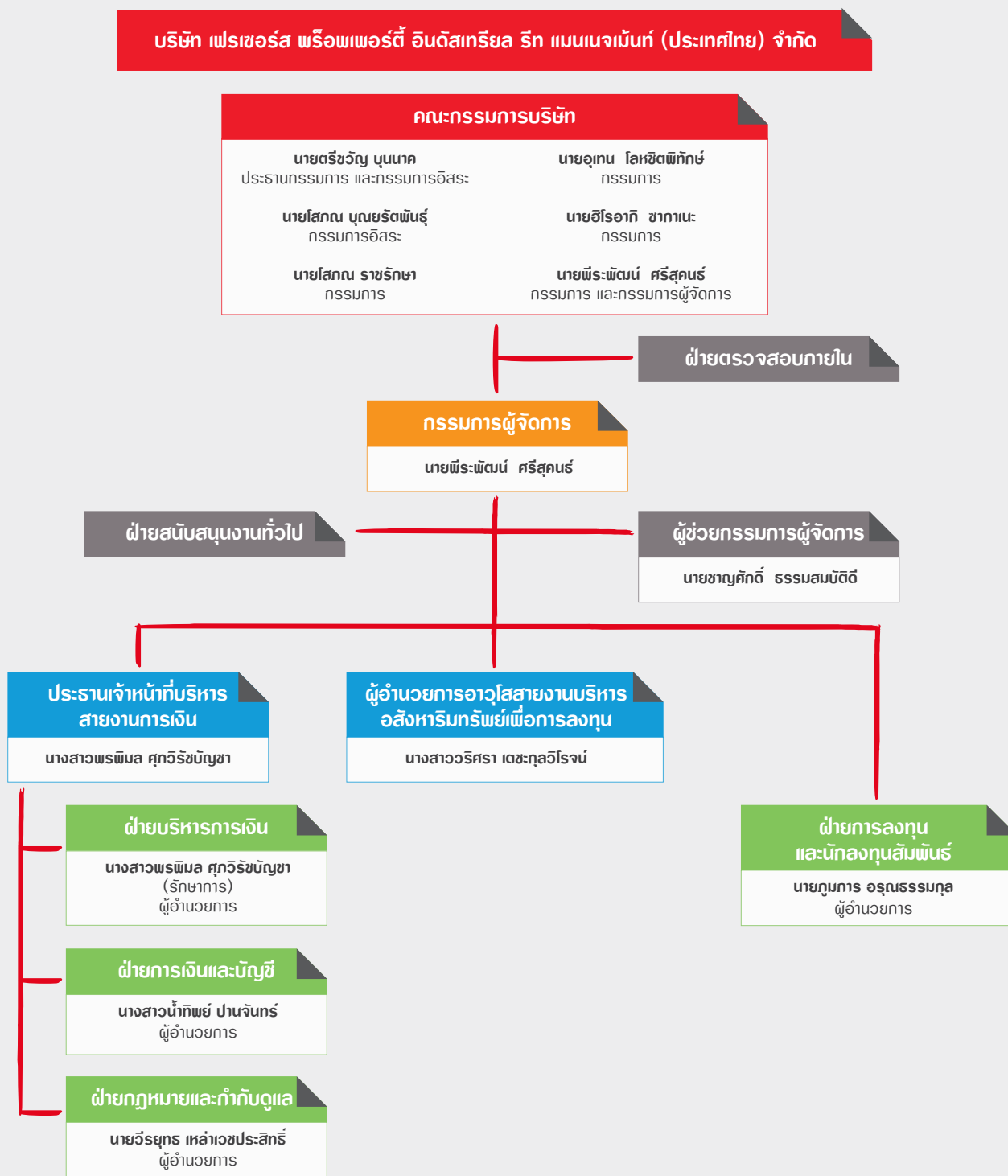
โครงสร้างกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562



โครงสร้างผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562



คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562



นายตรีชวัณ บุณนาค (อายุ 62 ปี)

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 15 ม.ค. 2562

รวมระยะเวลาในดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ : 8 เดือน

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : 0.03%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ University of North Texas สหรัฐอเมริกา

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2560 หลักสูตร Advance Audit Committee Program (AACP) 27/2560
- ปี 2549 หลักสูตร Director Accreditation Program (ACP) 58/2549
- ปี 2544 หลักสูตร Directors Certification Program (DCP) 12/2544

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 1 แห่ง

- 2541 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. เอสวีไอ
- 2547 – 2561 กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)

ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 6 แห่ง

- 2561 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เบลู 8 พลัส จำกัด
- 2555 – ปัจจุบัน กรรมการ บจก. เอ็มเมอร์ลัด เบย์ รีสอร์ท
- 2555 – ปัจจุบัน กรรมการ บจก. เอ็มเมอร์ลัด เบย์ วิลล่า
- 2549 – ปัจจุบัน กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. สยามอุตสาหกรรมเกษตรอาหาร
- 2541 – ปัจจุบัน กรรมการ บมจ. โกลด์ มาสเตอร์



นายโสภณ บุญยรัตพันธุ์ (อายุ 57 ปี)

กรรมการอิสระ

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 20 พ.ค. 2556

รวมระยะเวลาในดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระ : 6 ปี 4 เดือน

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บัญชี (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2558 หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) 5/2558
- ปี 2549 หลักสูตร Role of the Compensation Committee (RCC) 1/2549 และ 2/2550
- ปี 2545 หลักสูตร Directors Certification Program (DCP) 17/2545

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 3 แห่ง

- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ บมจ. เอสวีไอ
- 2543 – ปัจจุบัน กรรมการ บมจ. อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยี
- 2542 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ บมจ. เอเชีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์

ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 18 แห่ง

แสดงข้อมูลโดยสังเขปได้ดังนี้

- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บจก. เจแปน สตราทีจิก แคปปิตอล
- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ บจก. แอสเซท พลัส
- 2556 – ปัจจุบัน กรรมการ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- 2542 – ปัจจุบัน กรรมการ บจก. วีเน็ก แคปปิตอล

ประสบการณ์อื่น :

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิอาวุโส สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย



นายอุเทน โลหิตพิทักษ์ (อายุ 46 ปี)

กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 5 เม.ย. 2561

รวมระยะเวลาในดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ : 1 ปี 5 เดือน

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอีสซัสซิง
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอีสซัสซิง

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2561 หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) 144/2561
หลักสูตร Boardroom Success through Financing and Investment (BFI) 5/2561
- ปี 2562 หลักสูตร Anti-Corruption: The practical Guide (ACPG) 50/2562

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 1 แห่ง

- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)

ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 17 แห่ง

- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินเตอร์เนชันแนล ริก แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
Fraser's Property Thailand (Hong Kong) Limited
- 2561 – ปัจจุบัน Commissioner
PT SLP Surya TICON Internusa, Indonesia
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
Fraser's Property Ventures I Pte. Ltd. (Singapore)
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
Fraser's Property Ventures II Pte. Ltd. (Singapore)

- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย)
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. วัน แบงค็อก โฮลดิ้งส์
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. วัน แบงค็อก เวนเจอร์ส
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
Farnborough Business Park Ltd.
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินเตอร์เนชันแนล (ประเทศไทย)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
Fraser's Property Thailand (International) Pte. Ltd.
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
Fraser's Property Investments (Europe) SARL (Luxembourg)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
Fraser's Property International Pte. Ltd. (Singapore)
- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ
Sinomax International Pte. Ltd. (Singapore)
- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ
Fraser's (Thailand) Pte. Ltd.



นายโสภณ ราชรักษา (อายุ 47 ปี)

กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 27 ม.ค. 2560

รวมระยะเวลาในดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ : 2 ปี 8 เดือน

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเองโดยคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

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

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

สถาบันวิทยาการธุรกิจและอุตสาหกรรม

- ปี 2558 นักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาธุรกิจ อุตสาหกรรม และการลงทุน วรธ. รุ่นที่ 2/2558

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 1 แห่ง

- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร
ผู้อำนวยการใหญ่ และ
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)

ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 22 แห่ง

- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. ออโตเมชั่น แอสซีท
- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. พีบีเอ โรโบติกส์ (ประเทศไทย)
- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. จังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค
- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค

- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เทคโนโลยี แอสซีท
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. จัสโค (ถนนวิทย์)
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. จัสโค (ถนนสาทร)
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. จัสโค (ประเทศไทย)
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล (ประเทศไทย)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
Fraser's Property Thailand (International) Pte. Ltd.
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล
ริค แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. อีโค อินดิสเทรียล เซอร์วิสเสส
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd.
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
PT SLP Surya TICON Internusa, Indonesia
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
Fraser's Property Thailand (Hong Kong) Limited
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. ทิอาร์โอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์



นายอีโรกิ ชากานะ (อายุ 48 ปี)

กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 1 ธ.ค. 2561

รวมระยะเวลาในดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ : 9 เดือน

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์และเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยวาเซดะ ประเทศญี่ปุ่น

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

– ไม่มี –

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 1 แห่ง

- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
บก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล
ริท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- 2561 – ปัจจุบัน General Manager
Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd.
- 2559 – 2561 Senior Director
Advantage Partners Pte. Ltd.
- 2555 – 2559 General Manager
Mitsui & Co., Ltd.



นายพิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ (อายุ 50 ปี)

กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 1 ส.ค. 2559

รวมระยะเวลาในดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ : 3 ปี 1 เดือน

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

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

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2561 หลักสูตร Management Development Program 1/2561

ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai)

- ปี 2562 หลักสูตร Chief Transformation Officer (CTO)

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

– ไม่มี –

- 2546 – 2559 รองผู้จัดการทั่วไป
บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)

ดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 1 แห่ง

- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
บก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล
ริท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)

คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562



(1) นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์

กรรมการผู้จัดการ

คุณพีระพัฒน์ ร่วมงานกับ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) ตั้งแต่วันที่ เดือน สิงหาคม 2559 ทำหน้าที่ควบคุม ดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ วางกลยุทธ์โดยรวม ตลอดจนการบริหารความสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้เสียหลัก สนับสนุนการดำเนินงานของผู้บริหารและพนักงาน รวมถึงรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คุณพีระพัฒน์มีประสบการณ์ด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทางด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์มานานถึง 20 ปี และยังเป็นผู้นำในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND TLOGIS และ TGROWTH เข้าร่วมกับกองทรัสต์ ซึ่งหลังจากแปลงสภาพแล้ว ทำให้กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย

คุณพีระพัฒน์ จบปริญญาตรี ทางด้านวิศวกรรมศาสตร์ จาก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์ จาก Texas A&M University สหรัฐอเมริกา และ MBA จาก Mahidol University International College

(2) นายชาญศักดิ์ ธรรมสมบัติดี

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

คุณชาญศักดิ์ เข้ารับตำแหน่งตั้งแต่วันที่ เดือน กรกฎาคม 2558 เป็นตัวแทนจาก บริษัท มิตรชัย แอนด์ โค ไทยแลนด์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ คุณชาญศักดิ์ มีประสบการณ์ทางด้านการบริหารโลจิสติกส์ และการบริหารความเสี่ยงมากกว่า 10 ปี มีความสามารถด้านการพัฒนาระบบอย่างมืออาชีพ และมี ความชำนาญด้านวิเคราะห์ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์

คุณชาญศักดิ์ จบปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (ภาคภาษาอังกฤษ) และปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ (ภาคภาษาอังกฤษ) จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(3) นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชบัญชา

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน

คุณพรพิมล ร่วมงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่เดือน ตุลาคม 2561 ปัจจุบันดูแลรับผิดชอบฝ่ายบริหารการเงิน ฝ่ายการเงินและบัญชี ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล และงานด้านเลขานุการบริษัท มีประสบการณ์จากการทำงานกับ บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) มากกว่า 18 ปี โดยตำแหน่งสุดท้าย คือ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารการเงิน มีความรู้ และความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมโดยตรง

คุณพรพิมล จบการศึกษาปริญญาตรี สาขาการเงินและการธนาคาร และปริญญาโท บริหารธุรกิจ จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และผ่านการอบรมในหลักสูตร Management Development Program 1/2561 โดย PacRim Group

(5) นาย कुमार อรุณธรรมกุล

ผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์

คุณ कुमार ร่วมงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2560 โดยเป็นบุคลากรหลักในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ากับกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการแปลงสภาพกองทุนรวมฯ ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย

ปัจจุบัน คุณ कुमार มีตำแหน่งเป็นผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ ซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาแผน และดำเนินงานด้านการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ ในด้านการลงทุนคุณ कुमार ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นจะสร้างผลตอบแทนที่ดีแก่กองทรัสต์ ทางด้านนักลงทุนสัมพันธ์ คุณ कुमार ได้ทำหน้าที่ในการเป็นตัวแทนของกองทรัสต์ในการให้ข้อมูลแก่นักลงทุนในประเทศ และต่างประเทศ

คุณ कुमार มีประสบการณ์ทางด้านการตรวจสอบบัญชี ซึ่งเคยได้ทำงานในตำแหน่ง Senior auditor กับ Deloitte และฝ่ายพิจารณาการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้าองค์กรขนาดใหญ่ กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

คุณ कुमार จบปริญญาตรี สาขาบัญชี จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และ MBA (Finance) จากสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(4) นางสาววริศรา เตชะกุลวิโรจน์

ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

คุณวริศรา ร่วมงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่เดือน เมษายน 2562 รับผิดชอบในบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งในด้านการนำทรัพย์สินออกจัดหาผลประโยชน์ การบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพพร้อมนำออกให้เช่า รวมถึงกิจกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบาย และแผนกลยุทธ์ของผู้จัดการกองทรัสต์

คุณวริศรา มีประสบการณ์ในการหน้าที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มานานถึง 15 ปี และยังคงปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน และการวิเคราะห์สินเชื่อในสถาบันการเงินที่มีชื่อเสียง

คุณวริศรา จบการศึกษาระดับปริญญาตรี บริหารธุรกิจ จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และปริญญาโท บริหารธุรกิจ จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และสอบผ่านหลักสูตร Certified Investment and Securities Analyst Program (CISA) ระดับ 1 จากสถาบันพัฒนาความรู้ตลาดทุน

(6) นางสาวน้ำทิพย์ ปานจันทร์

ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และบัญชี

คุณน้ำทิพย์ ร่วมงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่ปี 2558 ในตำแหน่งผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี และได้รับเลื่อนตำแหน่งเป็นผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและการบัญชีในปี 2559 และ (รักษาการ) ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 โดยรับผิดชอบทางด้านการบัญชีของกองทรัสต์

คุณน้ำทิพย์ มีประสบการณ์ทางด้านการบัญชีมากกว่า 10 ปี โดยเคยเป็นผู้จัดการฝ่ายบัญชี บมจ. เอสเอฟคอร์ปอเรชั่น สำเร็จการศึกษาปริญญาโท การบัญชี และบริหารธุรกิจ จากมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ปริญญาตรี การบัญชี จากมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลสุวรรณภูมิ และผ่านการอบรมในหลักสูตร Management Development Program 1/2018 โดย PacRim Group

(7) นายวีรยุทธ เหล่าเวชประสิทธิ์

ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย และกำกับดูแล

คุณวีรยุทธ ร่วมงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่เดือน กรกฎาคม 2562 รับผิดชอบด้านกฎหมาย และกำกับดูแล ผ่านการทำงานกับบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มากกว่า 11 ปี โดยตำแหน่งสุดท้าย คือ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย มีความรู้ความเชี่ยวชาญ ในด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์โดยตรง

คุณวีรยุทธ จบการศึกษาปริญญาตรี สาขากฎหมาย จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และผ่านการอบรมหลักสูตรพัฒนาผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Mini MRE) จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

(8) นางสาวธีรภานต์ ธรรมสรานกุล

ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

คุณธีรภานต์เข้าร่วมทำงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่เดือน ตุลาคม 2560 ในตำแหน่งผู้จัดการอาวุโสฝ่ายการจัดการทรัพย์สิน ซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลด้านการจัดหารายได้ของกองทรัสต์ และจัดการให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการจัดหาประโยชน์คอยติดตามและประสานงานอย่างใกล้ชิดกับฝ่ายการตลาดและฝ่ายขายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาผู้เช่า การต่อสัญญาเช่า รวมถึงการจัดหารายได้อื่นๆ เพิ่มเติม ตลอดจนรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ เพื่อร่วมกำหนดกลยุทธ์ด้านการตลาดและการขาย กำหนดราคาเช่า รวมถึงกลยุทธ์ต่าง ๆ ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดร่วมกับฝ่ายกลยุทธ์ของผู้จัดการกองทรัสต์

คุณธีรภานต์มีประสบการณ์ทำงานด้านอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 10 ปี ในสายงานการตลาด การขาย และงานพัฒนาธุรกิจ ทั้งด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย พื้นที่สำนักงาน และโดยเฉพาะอย่างยิ่ง มีด้านอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์มาก่อน

คุณธีรภานต์ จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ทางด้านศิลปศาสตร์ จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และระดับมหาบัณฑิต ด้านบริหารธุรกิจ จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



เฟรเซอร์ส แพคเกจจิ้ง โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) จ.ชลบุรี

กลยุทธ์ และ การบริหารอสังหาริมทรัพย์





อัตราการเข้า
83.1%
(+3.9% จากปีก่อน)



ผลประโยชน์ตอบแทน
ต่อหน่วยทรัสต์
0.6680 บาท
(+4.7% จากปีก่อน)



ความแข็งแกร่งของกองทรัสต์ FTREIT



อสังหาริมทรัพย์มีคุณภาพ ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์

อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์มีจำนวน 554 ยูนิต มีมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 37,049 ล้านบาท ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ทางด้านอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์

ฐานลูกค้าที่แข็งแกร่ง และหลากหลาย

ผู้เช่าของกองทรัสต์มีประมาณ 260 ราย เป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง และมีฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง กลุ่มผู้เช่ามีการกระจายตัวในหลายอุตสาหกรรม ช่วยลดความเสี่ยงจากพึ่งพิงผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรืออุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่งได้

การมีฐานนักลงทุน และแหล่งเงินทุนที่หลากหลาย

กองทรัสต์มีเงินทุนหมุนเวียนในการใช้ดำเนินการ และการลงทุนอย่างเพียงพอ มีแหล่งเงินทุนที่หลากหลาย โดยการใช้เงินทุนแต่ละประเภทนั้นผู้จัดการกองทรัสต์คำนึงถึงความเสี่ยง และผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งรายเป็นสำคัญ

การบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ

เน้นสร้างการเติบโตของอัตราการใช้ อัตราการขึ้นค่าเช่า การต่อสัญญา และควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เพื่อสร้างผลประกอบการ นอกจากนั้นยังศึกษาความต้องการของผู้เช่า เพื่อมอบคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์และบริการที่ดีที่สุด ตลอดจนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่มศักยภาพและมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีประสบการณ์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีทีมผู้บริหารที่มีประสบการณ์จากสายงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ สายบริหารการเงิน และการลงทุนซึ่งเป็นการผสมผสานความรู้ และประสบการณ์ ซึ่งจะนำพากองทรัสต์สู่การเติบโตที่ยั่งยืน

การมีผู้สนับสนุนที่แข็งแกร่ง

บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) (FPT) เป็นสปอนเซอร์ที่เสนอขายโรงงาน คลังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์คุณภาพสูงอื่นๆ แก่กองทรัสต์ อีกทั้งยังให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) หมายถึงในกรณีที่กลุ่มบริษัท FPT จะขายทรัพย์สิน กองทรัสต์ได้สิทธิที่จะพิจารณาซื้อทรัพย์สินนั้นๆ ก่อนที่ FPT จะเสนอขายให้บุคคลอื่น นอกจากนั้นกลุ่มบริษัท FPT ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์อีกด้วย

ผู้สนับสนุนของกองทรัสต์

บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) (“FPT”)

FPT เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย โดยบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทครอบคลุม อสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และโรงแรม โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้เช่าเป็นสำคัญ (Customer-Centric Approach) และให้บริการที่ตอบทุกโจทย์ ปัญหาของลูกค้าอย่างครบวงจร (One Stop solution to Support) นอกจากนั้นยังเน้นการบริหารความสัมพันธ์ระหว่าง กองทรัสต์ และผู้เช่าในระยะยาวและเชิงลึกมากขึ้น (Long-term partnership) โดย FPT เป็นผู้สนับสนุนแก่กองทรัสต์ (Sponsor) และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ในด้านการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์มาอย่างยาวนาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ทางด้าน อุตสาหกรรม (AUM) ภายใต้ FPT เมื่อรวมกับ FTREIT มีทั้งสิ้น กว่า 70,000 ล้านบาท มีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น (GFA) 2.75 ล้าน ตารางเมตร และมีที่ดินพร้อมรอการพัฒนา 3,535 ไร่ ซึ่ง FPT ได้ให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ โดยในกรณีที่กลุ่มบริษัท FPT จะขายทรัพย์สิน กองทรัสต์มีสิทธิที่จะพิจารณาซื้อทรัพย์สินนั้น ๆ ก่อนที่จะเสนอขายให้ บุคคลอื่น ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการส่งเสริมให้กองทรัสต์มีการเติบโต ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์อย่างยิ่งขึ้น

การมีส่วนช่วยสนับสนุนที่สำคัญแก่กองทรัสต์

- สนับสนุนด้านการขายอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูงในทำเลยุทธศาสตร์มาตั้งแต่ตอนที่จัดตั้งกองทรัสต์
- ให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (First Right of Refusal) แก่กองทรัสต์ เพื่อเพิ่มโอกาสการเติบโตในอนาคตจากการลงทุนเพิ่มเติม
- บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้มีอัตราการเช่าอยู่ในระดับสูง และตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่าอย่างมืออาชีพ
- สนับสนุนด้านบุคลากร และองค์ความรู้ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทางด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์



“กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) มีอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และคลังสินค้าทั้งสิ้น 862 ยูนิต กระจายอยู่ในพื้นที่ 10 จังหวัด 56 ทำเล ยุทธศาสตร์ ซึ่งสามารถตอบสนองต่อภาคการผลิต และ โลจิสติกส์ของผู้เช่าในหลากหลายอุตสาหกรรม ”

ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ทางด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ ของกลุ่ม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ณ วันที่ 30 กันยายน 2562



มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (AUM)
>70,000 ล้านบาท



พื้นที่ให้เช่ารวม (GFA)
2.7 ล้านตารางเมตร
รวมพื้นที่ที่พร้อมให้เช่าในปัจจุบัน และอยู่ระหว่างการพัฒนา

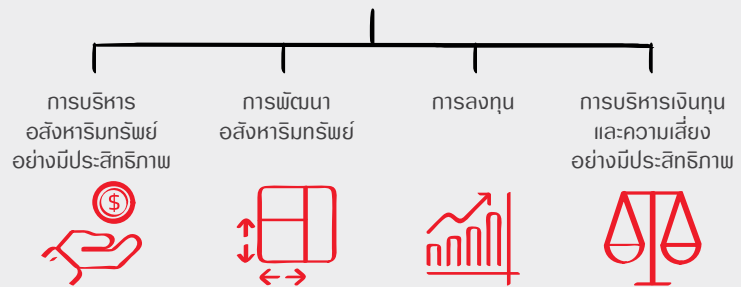


ที่ดินพร้อมรอ การพัฒนา
3,535 ไร่

กลยุทธ์ ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์
มีวัตถุประสงค์หลักในการบริหาร
กองทรัสต์ให้สามารถสร้าง
ผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุด
และการสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน
ทั้งในรูปของผลประโยชน์ตอบแทน
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย และบริหาร
โครงสร้างเงินทุนให้สามารถบรรลุ
วัตถุประสงค์ดังกล่าว

กลยุทธ์ของ FTREIT



การบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ

เพื่อให้สามารถเข้าใจ และตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายย่อยอย่างแท้จริง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้างกลุ่มบริษัท FPT (เจ้าของทรัพย์สินเดิม) ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นผู้ชำนาญธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงงานและคลังสินค้าให้เช่า มีประสบการณ์ที่ยาวนาน มีความสัมพันธ์และความเข้าใจ ผู้เช่ารายย่อยเป็นอย่างดี รวมถึงมีทีมงานที่เพียงพอ สามารถให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยได้ทันที นอกจากนี้ ยังมีฐานลูกค้าที่กว้างขวางทั้งใน และนอกประเทศ ทั้งนี้เพื่อ ผลักดันให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจและส่งผลให้อัตราการเช่าเติบโตควบคู่กันไป

การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท FPT ทำอย่างมืออาชีพ สามารถบริหาร ให้อัตราการเช่า และอัตราการต่ออายุสัญญาเช่ามีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอ ควบคู่ กับการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังศึกษาทางเลือกในการเพิ่มประสิทธิภาพอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เช่น โครงการแผงโซลาร์เซลล์ บนพื้นที่หลังคาของโรงงาน และคลังสินค้า เป็นต้น

สรุปข้อมูลสำคัญ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

• ผู้เช่าใหม่ในปี 2562	146,464 ตารางเมตร
• ผู้เช่าที่ต่อสัญญาเช่า	493,561 ตารางเมตร
• อัตราการต่อสัญญาเช่า	85.8 %
• อัตราการขึ้นค่าเช่าเฉลี่ย	1.6 %
• อัตราการเช่า	83.1 %
• อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย	2.3 ปี

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการพัฒนาคุณภาพอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์ให้สูงขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า ซึ่งประกอบด้วย การขยายพื้นที่ให้เช่า การติดตั้ง และปรับปรุงส่วนต่อเติมอาคาร ซึ่งการลงทุนเพื่อการพัฒนานี้ทำให้กองทรัสต์มีโอกาสเพิ่มอัตราการใช้ และ/หรือ ขยายอายุสัญญาเช่าให้ยาวขึ้น ส่งผลต่อการสร้างรายได้แก่กองทรัสต์ และสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้เช่า

ในรอบปีที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้ลงทุนในการต่อเติมพื้นที่ให้เช่าโรงงาน 1 ยูนิต ที่นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ระยอง จังหวัดระยอง พื้นที่ต่อเติมมีทั้งสิ้น 1,700 ตารางเมตร (พื้นที่หลังการต่อเติม 15,950 ตารางเมตร) ผู้เช่าได้ทำสัญญาเช่าในส่วนที่ต่อเติมด้วยสัญญาเช่าระยะยาว 7 ปี

การลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีเป้าหมายในการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ โดยมีผู้สนับสนุนคือ FPT ซึ่งได้ให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) โดยหาก FPT จะขายอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอขายแก่กองทรัสต์เป็นเบื้องต้น ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยเพิ่มโอกาสการเติบโตในอนาคตจากการลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีกลยุทธ์การลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลอื่น (Third Party) โดยเน้นการลงทุนในโรงงาน และคลังสินค้าในเขตพื้นที่ยุทธศาสตร์อุตสาหกรรมสำคัญของประเทศ ทั้งนี้ไม่ได้จำกัดเพียงแต่การลงทุนในประเทศเท่านั้น ทางกองทรัสต์พร้อมที่จะลงทุนในโรงงาน และคลังสินค้าในต่างประเทศหากสินทรัพย์นั้นมีคุณภาพสูง และสามารถสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาถึงความเหมาะสมและคุณสมบัติของทรัพย์สินที่จะลงทุน โดยจะพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญดังนี้

- คุณภาพของทรัพย์สิน เช่น ท่าเลที่ตั้ง สภาพที่ดิน สภาพอาคาร ระบบวิศวกรรม สาธารณูปโภค และสิ่งแวดล้อม ภายใต้กฎหมาย ข้อบังคับ และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง
- อัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์
- คุณสมบัติและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
- อัตราการใช้พื้นที่

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

ในรอบปีที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้นจำนวน 40 ยูนิต มูลค่า 3,201 ล้านบาท รวมถึงทรัพย์สินแปลงสภาพ 10 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่รวมทั้งสิ้น 120,979 ตารางเมตร

การบริหารเงินทุน และความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการจัดการโครงสร้างเงินทุน และต้นทุนการกู้ยืมให้เหมาะสม ซึ่งหลักการบริหารเงินกู้ยืมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยของตลาด ณ ปัจจุบัน รวมถึงการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยในอนาคต เพื่อพิจารณาการกู้ยืมในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืน และสม่ำเสมอแก่กองทรัสต์ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางแผนการใช้เงินทุนจากหนี้ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อไม่ให้เกิดความเสี่ยงจากการบริหารการชำระหนี้สิน และไม่ให้เกิดอัตราส่วนการกู้ยืมที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกำหนดไว้ที่ 35% (ในกรณีที่มีเครดิตเรตติ้งระดับเกรดลงทุน) หรือ 60% (ในกรณีที่มีเครดิตเรตติ้งระดับเกรดลงทุน) นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังบริหารให้เครดิตเรตติ้งของ กองทรัสต์อยู่ในระดับเกรดการลงทุน (Investment grade) ซึ่งปัจจุบันอยู่ที่ระดับ A (tha) แนวโน้มคงที่ ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ซึ่งถือว่าเป็นอันดับเรตติ้งที่สูงที่สุดสำหรับกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ ณ ปัจจุบันของประเทศไทย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 25.3% โดยมีอายุเฉลี่ยคงเหลือของหนี้สินที่มีการระดมเงินอยู่ที่ 3.8 ปี และอัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ 3.2%

โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินต่อสินทรัพย์รวมมีการเพิ่มขึ้นในปีเกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ในปี ซึ่งเกิดจากการที่กองทรัสต์ใช้หนี้สินระยะสั้นเพื่อเข้าทำการลงทุน และจะใช้เงินกู้ยืมระยะยาว และ/หรือ หุ้นกู้ และ/หรือ เงินเพิ่มทุนเพื่อมาชำระหนี้

ผลการดำเนินงานทางการเงิน

เนื่องจากในปี 2561 FTREIT ได้มีการเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชี ตัวเลขตามงบการเงิน ปี 2561 แสดงข้อมูลตามรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม – 30 กันยายน 2561 (9 เดือน) ดังนั้นเพื่อให้สามารถเปรียบเทียบข้อมูลตามตารางรอบระยะเวลา 12 เดือนได้ จึงอ้างอิงตัวเลขจากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 22 หัวข้อ “ข้อมูลเพิ่มเติม” มาใช้ในการวิเคราะห์

1. งบกำไรขาดทุน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2562 (1 ต.ค. 61 – 30 ก.ย. 62)	2561 (1 ต.ค. 60 – 30 ก.ย. 61)	เปลี่ยนแปลง (%)
รายได้ค่าเช่า และบริการ	2,745.5	2,124.3	29.2
รายได้รวม	2,807.1	2,145.3	30.8
ต้นทุนค่าเช่า และบริการ	349.1	323.7	7.8
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	346.4	263.2	31.6
ต้นทุนทางการเงิน	271.3	152.1	78.4
รวมค่าใช้จ่าย	1,067.9	823.4	29.7
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1,739.2	1,321.9	31.6
ผลประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายในปี (บาท/หน่วยทรัสต์)	0.6680	0.6381	4.7

1.1 รายได้รวม

รายได้รวมสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 2562 มียอดรวมทั้งสิ้น 2,807.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 661.8 ล้านบาท หรือ 30.8% เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งการเติบโตของรายได้ของกองทรัสต์มาจาก 3 ปัจจัยหลัก

- (1) การเติบโตของอัตราค่าเช่าจาก 79.2% (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561) เป็น 83.1% (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562) ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าคลังสินค้า โดยเฉพาะในพื้นที่เขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก
- (2) การเข้าลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาบัญชี 2561 ซึ่งประกอบไปด้วย
 - การลงทุนในกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าจากกลุ่มบริษัท Frasers Property (Thailand) จำนวนทั้งสิ้น 39 ยูนิต ตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรี อยุธยา ปทุมธานี และ ประจวบคีรีขันธ์ โดยเข้าทำการในเดือน ธันวาคม 2561 และ กันยายน 2562
 - การลงทุนในกรรมสิทธิ์คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิจากบริษัท ซีที ศูนย์กระจายสินค้า จำกัด (ผู้ขาย) โดย ผู้ขายได้ทำการเช่ากลับด้วยสัญญาเช่าระยะยาว 12 ปี โดยกองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในเดือน สิงหาคม 2562
- (3) การเข้าลงทุนในการขยายพื้นที่ให้เช่า (AEI) โรงงาน 1,700 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่า และบริการเพิ่มขึ้นจากพื้นที่ส่วนขยาย

1.2 รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในรอบปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิรวมจำนวน 1,739.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 417.3 ล้านบาท หรือ 31.6% เมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้รวมมีจำนวนมากกว่าค่าใช้จ่ายรวม

สำหรับค่าใช้จ่ายรวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนขยายพื้นที่ให้เช่า และการเติบโตของอัตราค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชี 2562 ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ช่วยผลักดันการเติบโตของค่าใช้จ่าย ในรอบปี 2562 มียอดรวม 1,067.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 244.5 ล้านบาท หรือ 29.7% เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลของต้นทุนจากการเช่าบริการที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นตามรายได้ค่าเช่าและบริการ ต้นทุนการดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการลงทุนในรอบปี ค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนและที่ดิน (บันทึกรวมอยู่ในรายการต้นทุนการเช่าและบริหาร) เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนนโยบายให้ผู้เช่าชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินผ่านกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งมีค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินที่จ่ายให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บันทึกรวมอยู่เป็นหลัก) ปรับตัวเพิ่มขึ้นตามมูลค่าการลงทุน และรายได้ค่าเช่าและบริการ และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นในการเริ่มต้นการลงทุน

1.3 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในรอบระยะเวลาบัญชี 2562 มียอดรวม 271.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 119.2 ล้านบาท หรือ 78.4% เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการออกหุ้นกู้ และใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นเพื่อใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในปัจุบันประมาณ 2562 ที่ผ่านมา

1.4 ผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชี 2562 ทั้งสิ้น 0.6680 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้นจากช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน 0.6381 บาทต่อหน่วยทรัสต์ หรือ 4.7% อันเนื่องมาจากการเติบโตของผลประโยชน์การในรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้นโยบายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนมีรายละเอียดดังนี้

- (1) กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตามผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอาจมีการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าที่กล่าวข้างต้นได้ตามที่เห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าสิ่งหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีผลขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- (4) การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจะทำได้ต่อเมื่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนนั้นไม่ทำให้กองทรัสต์เกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่าย
- (5) ในกรณีที่ผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างงวดบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และจะสะสมไว้ เพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนจะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สรุปรายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชี

หน่วย : บาท/หน่วย

รอบระยะเวลาบัญชี	1 ต.ค. – 31 ธ.ค.	1 ม.ค. – 31 มี.ค.	1 เม.ย. – 30 มิ.ย.	1 ก.ค. – 30 ก.ย.	รวม
2562 (1 ต.ค. 2561 – 30 ก.ย. 2562)	0.1670	0.1670	0.1670	0.1670	0.6680
2561 (1 ต.ค. 2560 – 30 ก.ย. 2561)	0.1581 ¹	0.1600	0.1600 ²	0.1600	0.6381
เพิ่มขึ้น (%)	0.0089 (+5.63%)	0.0070 (+4.38%)	0.0070 (+4.38%)	0.0070 (+4.38%)	0.0299 (+4.69%)

หมายเหตุ : 1. ประกอบด้วย (1) เงินปันผล เดือนตุลาคม 0.0481 บาท (รวมอยู่ในการจ่าย วันที่ 7 ธันวาคม 2560 ที่จ่ายจากผลการดำเนินงาน 4 เดือน ตั้งแต่ 1 กรกฎาคม – 31 ตุลาคม 2560)
(2) เงินปันผลจากผลการดำเนินงาน เดือนพฤศจิกายน – ธันวาคม 2560 จำนวน 0.0171 บาท และ (3) ลดทุน 0.0929 บาท
2. ประกอบด้วยเงินปันผล 0.1569 บาท และลดทุน 0.0031 บาท

2. งบดุล

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2562 (1 ต.ค. 61 – 30 ก.ย. 62)	2561 (1 ต.ค. 60 – 30 ก.ย. 61)	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	37,049.4	33,987.4	9.0
สินทรัพย์รวม	38,496.7	35,433.3	8.6
หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย	9,742.0	6,933.0	40.5
หนี้สินรวม	11,007.5	8,071.4	36.4
สินทรัพย์สุทธิ	27,489.2	27,361.9	0.5
สินทรัพย์ต่อหน่วยสุทธิ (NAV)	10.5630	10.5141	0.5

หมายเหตุ : หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยหมายถึง เงินกู้ยืมระยะสั้น และ หุ้นกู้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 สินทรัพย์รวม จำนวน 38,496.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,063.4 ล้านบาท หรือ 8.6% โดยปัจจัยหลักมาจากการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาบัญชี 2562 กองทรัสต์ใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารพาณิชย์ และเงินจากผลการดำเนินงานในการเข้าลงทุน ทำให้หนี้สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 อยู่ที่ 11,007.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,936.1 ล้านบาท หรือ 36.4%

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเพิ่มขึ้นจาก 10.5141 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เป็น 10.5630 บาทต่อหน่วยทรัสต์ หรือ 0.5% อันเนื่องมาจากกำไรสะสม ที่เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงาน และกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในรอบบัญชี

3. งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (เงินฝากประจำ) และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกองทรัสต์ มีมูลค่าทั้งสิ้น 1,141.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 จำนวน 1,138.0 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากการดำเนินงานที่ดีขึ้นจากการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในรอบบัญชีที่ผ่านมา

4. การบริหารเงินทุน

หลักในการบริหารเงินทุนของกองทรัสต์ คือ การใช้ประเภทเงินทุน และแหล่งเงินทุนที่หลากหลายเพื่อให้มีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม การบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างยั่งยืน ปัจจุบันกองทรัสต์ระดมเงินทุนผ่านการเพิ่มทุน และการระดมเงินผ่านการกู้ยืม และการออกขายตราสารหนี้โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.1 ส่วนของทุน

จนถึง ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้ระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 3 ครั้ง และลดทุน 4 ครั้ง ซึ่งมีรายละเอียดต่อไปนี้

รายการ	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	วัตถุประสงค์
1. การเสนอขายครั้งแรก	342,500	10.0000	3,425,000	เพื่อการลงทุนในโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 45 ยูนิต
2. เพิ่มทุนครั้งที่ 1	224,300	10.0000	2,243,000	เพื่อการลงทุนในโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 53 ยูนิต
3. ทุนที่เพิ่มเพื่อแลกเปลี่ยนกับ ทรัพย์สินและการระดมทุน รวมอสังหาริมทรัพย์	2,035,587	9.7669	19,881,389	เพื่อการลงทุนในโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 392 ยูนิต และทรัพย์สินอื่น รวมถึงการระดมทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH
4. การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์				
ครั้งที่ 1	-	(0.1934)	(66,240)	คืนทุน วันที่ 4 กันยายน 2558
ครั้งที่ 2	-	(0.1743)	(59,697)	คืนทุน วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558
ครั้งที่ 3	-	(0.0929)	(241,762)	คืนทุน วันที่ 22 มีนาคม 2561
ครั้งที่ 4	-	(0.0031)	(8,067)	คืนทุน วันที่ 11 กันยายน 2561
รวม	2,602,387		25,173,623	

4.2 หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์มีหนี้สินจากเงินกู้ยืมระยะสั้น 1,302.0 ล้านบาท และหุ้นกู้ 8,440.0 ล้านบาท รวมเป็นหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยทั้งสิ้น 9,742.0 ล้านบาท และเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ทั้งหมด ทั้งนี้ อัตราเฉลี่ยต้นทุนการกู้ยืมอยู่ที่ 3.2% อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 25.3% ซึ่งต่ำกว่าตามประกาศของ ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ที่ 35% สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน และ 60% สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน

เงินกู้ยืมระยะสั้น และหุ้นกู้ข้างต้น ออกโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นในระหว่างปี 2562 ถึงรายละเอียดต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมเงินระยะสั้น 1,302.0 ล้านบาท เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ออกหุ้นกู้ 2,900 ล้านบาท โดยทำการออก 2 ครั้ง

ครั้งที่ 1 : เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ชุดที่ 1 อายุ 2 ปี มูลค่า 300.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 2.78%

ชุดที่ 2 อายุ 3 ปี มูลค่า 1,000.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 3.14%

ชุดที่ 3 อายุ 10 ปี มูลค่า 600.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 4.19%

ครั้งที่ 2 : เพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น

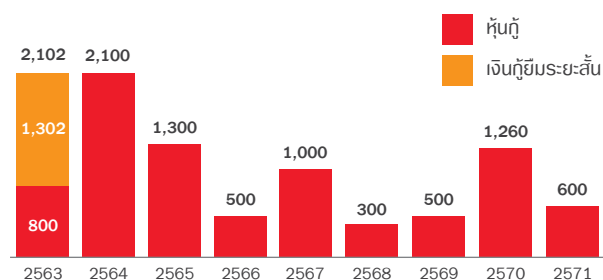
ชุดที่ 1 อายุ 4 ปี มูลค่า 500.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 2.63%

ชุดที่ 2 อายุ 7 ปี มูลค่า 500.0 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 3.14%

เครดิตเรตติ้งของ FTREIT ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด (ทริสเรตติ้ง) อยู่ที่ A (tha) (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน – Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 22 กรกฎาคม 2562

การครบกำหนดชำระคืนเงินต้นของหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย

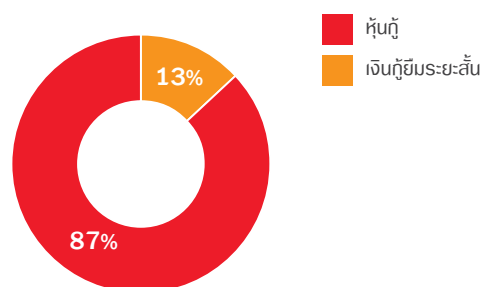
หน่วย : ล้านบาท



หมายเหตุ : ตามรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม – 30 กันยายน

ประเภทของหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

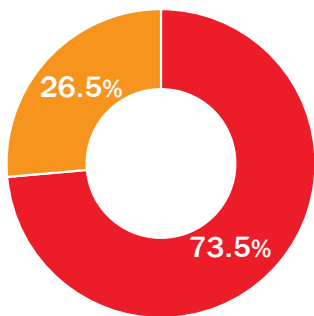


สรุปรายละเอียดหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย

รายการ	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561
หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย	9,742.0 ล้านบาท	6,933.0 ล้านบาท
• เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,302.0 ล้านบาท	1,393.0 ล้านบาท
• หุ้นกู้	8,440.0 ล้านบาท	5,540.0 ล้านบาท
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	25.3%	19.6%
หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยรวม	86.6%	79.9%
เครดิตเรตติ้ง	A (Stable)	A (Stable)
อายุเฉลี่ยหนี้คงเหลือถ่วงน้ำหนัก	3.8 ปี	4.2 ปี
อัตราเฉลี่ยต้นทุนการกู้ยืม	3.2%	3.1%

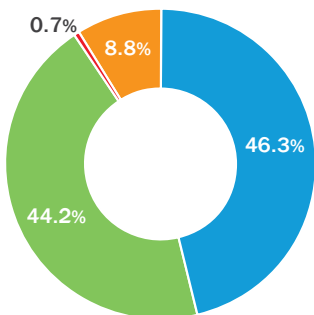
ผลการดำเนินงานด้านบริหารอสังหาริมทรัพย์

รูปแบบการถือครองกรรมสิทธิ์



■ กรรมสิทธิ์ ■ สิทธิการเช่า

สัดส่วนอายุอสังหาริมทรัพย์เฉลี่ย



■ < 2 ปี ■ 2 - 5 ปี
■ 5 - 10 ปี ■ > 10 ปี

ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์

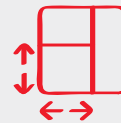
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562



จำนวนอสังหาริมทรัพย์

554 ยูนิต

(เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 38 ยูนิต)



พื้นที่ใช้เช่า

1,678,475

ตร.ม.

(เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 7.0%)



มูลค่าอสังหาริมทรัพย์

37,049

ล้านบาท

(เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 9.9%)



อัตราการใช้

83.1%

(เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3.9%)



อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือ

2.3 ปี

(เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.12 ปี)



อายุอสังหาริมทรัพย์

เฉลี่ย **10** ปี



การระงับตัวของผู้เช่า

10 อันดับแรก **20.4%**

(ไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน)

การลงทุนของกองทรัสต์มี 2 ประเภท คือ การลงทุนในทรัพย์สินหลัก และการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อเป็นการบริหารทรัพย์สินที่เป็นสภาพคล่องส่วนเกินให้เกิดผลประโยชน์ตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนี้

- (1) การลงทุนในทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน สิทธิการเช่า และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และ/หรือ อาคารสำนักงาน
- (2) การลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในอัตราส่วนที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ปัจจุบัน การลงทุนของกองทรัสต์ FTREIT เป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลัก 100% ไม่มีการลงทุนผ่านการถือหุ้นแต่อย่างใด

สรุปภาพรวมการเข้าลงทุน

ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์

กองทรัสต์ได้ทำการจดทะเบียน และเริ่มการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปี 2558 ด้วยโรงงาน และคลังสินค้าเริ่มแรกเพียง 45 ยูนิต นับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์อย่างต่อเนื่อง และในปี 2560 ได้ทำการควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH เข้าร่วมกับกองทรัสต์ นับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา FTREIT ถือว่าเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ที่มีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์มากที่สุดในประเทศไทย

ในรอบระยะเวลาบัญชีปี 2562 ที่ผ่านมากองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินทั้งสิ้น 3,201 ล้านบาท โดยเป็นการลงทุนในโรงงาน และคลังสินค้าของกลุ่มบริษัท Frasers Property (Thailand) จำนวนถึง 39 ยูนิต และลงทุนในคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (Cold Storage) 1 ยูนิต จาก บริษัท ซีที ศูนย์กระจายสินค้า จำกัด (“CTD”) ซึ่ง CTD เข้ากลับด้วยสัญญาเช่าระยะยาว 12 ปี นอกจากนั้นกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนต่อเติมพื้นที่ให้เช่า (AEI) โรงงาน ซึ่งเป็นโรงงานที่มีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนั้นได้มีการขายโรงงาน 1 ยูนิต ในจังหวัดชลบุรี และคลังสินค้า 1 ยูนิต ในจังหวัด ปราจีนบุรี โดยนำเงินที่ได้จากการขายไปเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี และบางส่วนนำไปชำระหนี้กู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์มีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการทั้งสิ้น 554 ยูนิต ซึ่งมีที่ตั้งในจังหวัดชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา ปราจีนบุรี สมุทรปราการ ปทุมธานี และ อโยธยา ซึ่งเป็นทำเลยุทธศาสตร์ของอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ของประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์มีทั้งสิ้นประมาณ 37,049 ล้านบาท ณ สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี พื้นที่ให้เช่ารวมมีการเติบโตจากประมาณ 1.57 ล้านตารางเมตร เป็นประมาณ 1.68 ล้านตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 7%

สัดส่วนกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์อยู่ที่ประมาณ 73.5% และอายุของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอายุต่ำกว่า 10 ปี ซึ่งมีสัดส่วนถึง 55.8% และประกอบกับการที่อสังหาริมทรัพย์มีคุณภาพสูง จึงสามารถรักษาอัตราการใช้ได้อย่างที่ระดับ 83% สำหรับผู้เช่าของกองทรัสต์มีการกระจายตัวในหลากหลายอุตสาหกรรม และหลายสัญชาติ ผู้เช่า 10 อันดับแรกมีการกระจุกตัวของรายได้เพียงแค่ 20.4% ซึ่งถือว่ากองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของรายได้ค่อนข้างต่ำ



การลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ครั้งที่ 1/2562

ในเดือนธันวาคม 2561 กองทรัสต์ได้ทำการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) มูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้น 1,907 ล้านบาท ประกอบไปด้วยโรงงาน 17 ยูนิต และคลังสินค้า 16 ยูนิต รวมทั้งสิ้น 33 ยูนิต รวมถึงการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแต่เดิมกองทรัสต์ถือครองสิทธิการเช่า 10 ยูนิต โดยมีที่ตั้งอยู่ในจังหวัด อโยธยา ชลบุรี ระยอง ปราจีนบุรี และสมุทรปราการ ซึ่งเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์ทางด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ของประเทศไทย ซึ่งการลงทุนทำให้กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นทั้งสิ้น 72,775 ตารางเมตร โดยเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) ทั้งหมด 100% โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มีอัตราการใช้รวมทั้งสิ้น 100% โดยผู้เช่าส่วนใหญ่อยู่ในอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ และอิเล็กทรอนิกส์ ในการเข้าลงทุนครั้งนี้เป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสครั้งที่ 1/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2561



การลงทุนในคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (Cold Storage) จาก CTD

ในเดือนสิงหาคม 2562 กองทรัสต์เข้าลงทุนในคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (Cold Storage) จำนวน 1 ยูนิต จากบริษัท ซีที ศูนย์กระจายสินค้า จำกัด (“CTD”) ซึ่ง CTD (ผู้ขาย) เข้ากลับด้วยสัญญาเช่าระยะยาว 12 ปี โดยเช่ากลับในส่วนของการห่อหุ้มเย็น และอาคารสำนักงาน จำนวนพื้นที่ทั้งสิ้น 18,354 ตารางเมตร มูลค่าการลงทุนรวม 665 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในปี 2562 แล้วจำนวน 657 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจะเข้าลงทุนในปี 2563 ทั้งนี้เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) โดยคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ มีระบบในการทำความเย็น และโครงสร้างในรูปแบบทันสมัย และด้วยที่ตั้งอยู่ที่อำเภอวังน้อย จังหวัดอยุธยา ซึ่งเป็นแหล่งภาคการผลิตสินค้าประเภท ไก่สดแช่แข็ง (Frozen chicken) อาหารพร้อมรับประทาน (Ready to eat) และอาหารประเภทอื่น ๆ ซึ่งเมื่อผลิตเสร็จ ผู้ผลิตจำเป็นต้องพักสินค้าไว้ในคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ เพื่อนำส่งเข้าในตู้เมือง ดังนั้นกองทรัสต์จึงเล็งเห็นศักยภาพการเติบโตของธุรกิจคลังสินค้าประเภทนี้ และประกอบการที่มีการเช่ากลับโดยผู้ขายในระยะยาว กองทรัสต์จึงพิจารณาเข้าลงทุน

การลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าจากกลุ่ม บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ครั้งที่ 2/2562

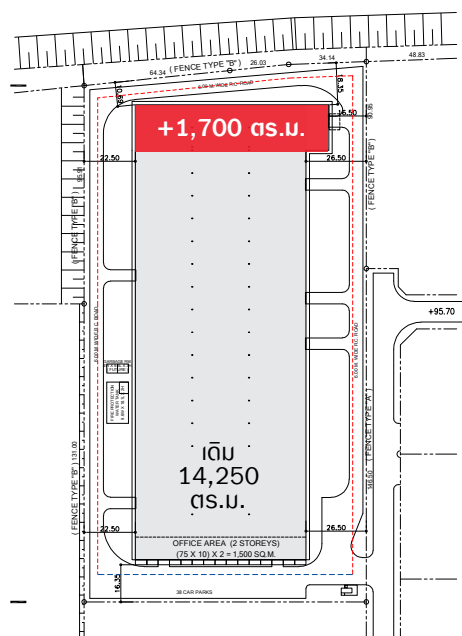
ในเดือนกันยายน 2562 กองทรัสต์ได้ทำการเข้าลงทุนอสังหาริมทรัพย์จากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) พื้นที่จำนวน 29,850 ตารางเมตร มูลค่าการลงทุนรวม 637 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยคลังสินค้า 6 ยูนิต โดยคลังสินค้านี้ที่ตั้งอยู่ใกล้กับท่าเรือแหลมฉบัง ซึ่งเป็นท่าเรือหลักในการรับสินค้า และส่งออกสินค้าของประเทศไทยโดยรัฐบาลได้มีโครงการในการขยายท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง เฟสที่สาม ซึ่งจะเพิ่มขีดความสามารถในการบริการแก่ผู้ส่งออก และผู้นำเข้า โดยเพิ่มศักยภาพสำหรับพื้นที่รองรับตู้คอนเทนเนอร์ เพิ่มขีดความสามารถในการส่งออกยานยนต์โดยใช้ระบบอัตโนมัติในการเคลื่อนย้ายสินค้า (Automation System) และสามารถรับเรือขนาดใหญ่ได้เนื่องจากมีความลึกของท่าเพิ่มมากขึ้น ซึ่งจากข้อสนับสนุนนี้ทำให้คาดการณ์ว่าจะส่งผลให้มีความต้องการคลังสินค้าในพื้นที่แหลมฉบัง และศรีราชามากขึ้นเพื่อสนับสนุนกิจกรรมทางด้านขนส่งและโลจิสติกส์มากขึ้น กองทรัสต์จึงตัดสินใจเข้าลงทุน

รายละเอียดการเข้าลงทุน	จำนวนยูนิต	ที่ตั้ง	ราคาเข้าลงทุน (ล้านบาท)	อัตราการใช้ ณ 30 ก.ย. 2562	วันโอนกรรมสิทธิ์
โรงงาน และคลังสินค้าจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ครั้งที่ 1/2562 (รวมอสังหาริมทรัพย์แปลงสภาพ 10 ยูนิต)	33	อยุธยา ชลบุรี ระยอง ปราจีนบุรี และ สมุทรปราการ	1,907	100%	19 ธ.ค. 2561
คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ จาก CTD	1	อยุธยา	657	100%	28 ส.ค. 2562
คลังสินค้าจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ครั้งที่ 2/2562	6	ชลบุรี	637	100%	20 ก.ย. 2562
รวมทั้งสิ้น	40		3,201		

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ได้เข้าทำการลงทุนขยายขนาดพื้นที่โรงงาน 1,700 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ระยอง การเข้าลงทุนในครั้งนี้เกิดจากการที่ผู้เช่าต้องการขยายกำลังการผลิตบนพื้นที่เดิม ภายหลังการพัฒนาต่อเติมส่วนขยายเสร็จผู้เช่าจะทำการเข้าพื้นที่ในส่วนต่อเติมด้วยอายุสัญญาเช่าเท่ากับอายุสัญญาเช่าในปัจจุบัน ซึ่งมีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี ดังนั้นการเข้าลงทุนในการพัฒนาขยายส่วนต่อเติมโรงงานในครั้งนี้ จึงถือเป็นการลงทุนที่สร้างรายได้แก่กองทรัสต์ในระยะยาว และเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์โดยรวม

จากการลงทุนในครั้งนี้ กองทรัสต์มองเห็นถึงโอกาสในการที่จะร่วมกับผู้เช่ารายอื่น ๆ ในการพัฒนาโรงงาน และคลังสินค้าที่ผู้เช่าอยู่ให้มีสภาพการใช้งานที่สอดคล้องกับความต้องการเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้เช่า และกองทรัสต์อย่างมีองค์รวม



รายละเอียดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	จำนวนยูนิต	ที่ตั้ง	ขนาดการขยายพื้นที่ (ตารางเมตร)	วันที่เสร็จสิ้นในการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
โรงงาน ณ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	1	ระยอง	1,700	16 ม.ค. 2562

การขายอสังหาริมทรัพย์

ในรอบระยะเวลาบัญชี 2562 กองทรัสต์ได้พิจารณาขายโรงงาน และคลังสินค้ารวม 2 ยูนิต ประกอบไปด้วย โรงงานที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ชลบุรี จังหวัดชลบุรี 1 ยูนิต และคลังสินค้าที่สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จังหวัดปราจีนบุรี 1 ยูนิต โดยมีราคาขายรวม 275 ล้านบาท

รายละเอียดการขาย	จำนวนยูนิต	ที่ตั้ง	ราคาขาย (ล้านบาท)	ผู้ซื้อ	วันโอนกรรมสิทธิ์
โรงงาน					
ณ นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ชลบุรี	1	ชลบุรี	275	บจก. มิค อินดิสตรี้ส์ (ประเทศไทย)	1 พ.ย. 2561
คลังสินค้า					
ณ สวนอุตสาหกรรม โรจนะ ปราจีนบุรี	1	ปราจีนบุรี		บจก. สยามนิสกรانس	26 พ.ย. 2561

สรุปผลดำเนินงานประจำปี 2562

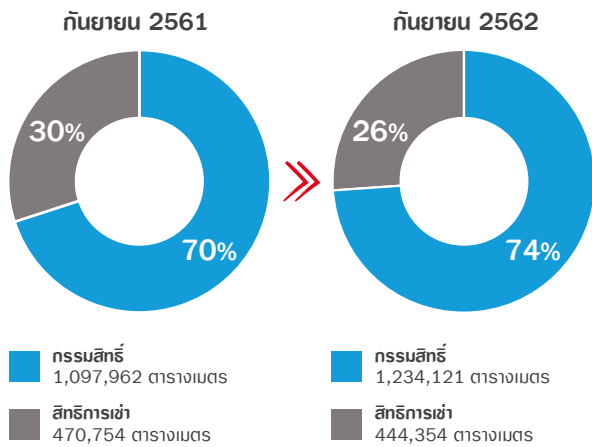
จากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในปีบัญชี 2562 ทำให้กองทรัสต์มีการเติบโตในพื้นที่ให้เช่าจาก 1.57 เป็น 1.68 ล้านตารางเมตร หรือเติบโตประมาณ 7.0% จำนวนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็น 554 ยูนิต ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์มีอัตราการเช่าเติบโตจาก 79.2% (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)

เป็น 83.1% โดยอัตราการเช่าเติบโตจากการที่มีผู้เช่าโรงงาน และคลังสินค้ามากขึ้น สำหรับอัตราการต่ออายุสัญญาเช่า (Renewal Rate) ในรอบ 12 เดือนที่ผ่านมามีอัตราอยู่ที่ประมาณ 85.8% อัตราการขึ้นค่าเช่าอยู่ที่ประมาณ 1.6% และมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลืออยู่ที่ประมาณ 2.33 ปี

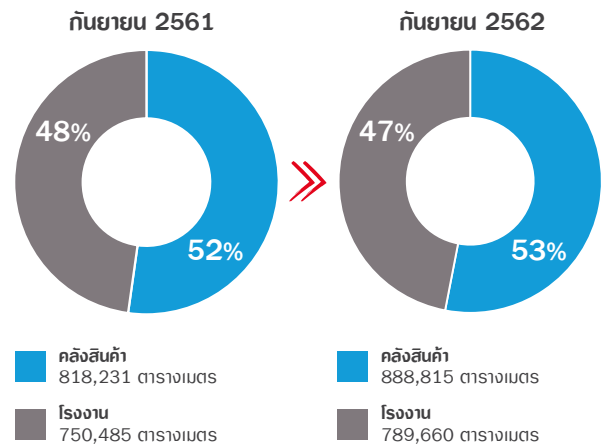
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	ณ วันที่ 30 กันยายน 2561	เพิ่มขึ้น (%)
จำนวนอสังหาริมทรัพย์ (ยูนิต)	554	516	7.4
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	37,049	33,984	9.0
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	1,678,475	1,568,716	7.0
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	1,394,326	1,241,739	11.5
อัตราการเช่า (%)	83.1	79.2	3.9

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์มีรายละเอียดสัดส่วนพื้นที่แยกตามลักษณะการครอบครอง ประเภททรัพย์สิน พื้นที่ตั้ง และสัดส่วนรายได้แยกตามสัญชาติ และอุตสาหกรรมของผู้เช่า ดังนี้

สัดส่วนพื้นที่แยกตามลักษณะการครอบครอง

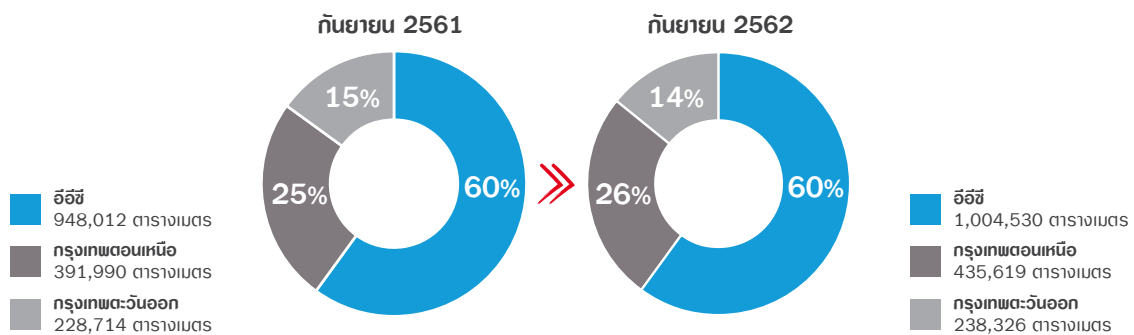


สัดส่วนของโรงงานและคลังสินค้า

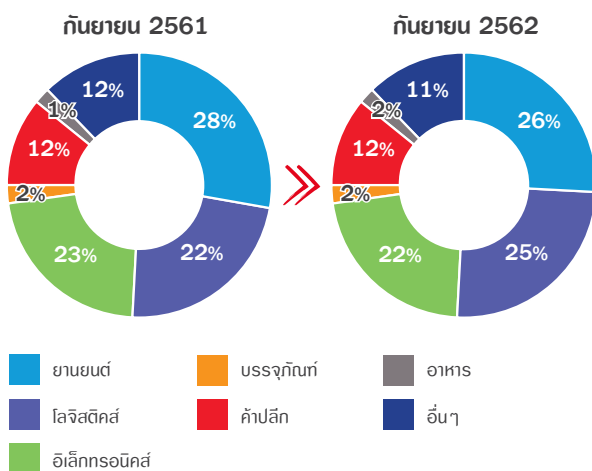


หมายเหตุ : คลังสินค้ารวมถึงคลังสินค้าควบคู่กันทุกปี

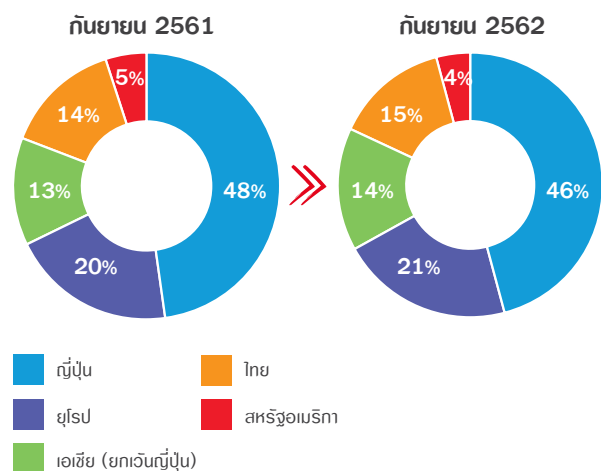
สัดส่วนพื้นที่แยกตามเขตพื้นที่ตั้ง



แบ่งแยกรายได้จากผู้เช่าตามอุตสาหกรรม



แบ่งแยกรายได้จากผู้เช่าตามสัญชาติ



การกระจายตัวของรายได้ของผู้เช่า 10 อันดับแรก

จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกลุ่มผู้เช่า และ การซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมจึงทำให้การกระจายตัวของรายได้จากผู้เช่า 10 อันดับแรก ลดลงจาก 20.42% (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561) เป็น 20.38% (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562) ซึ่งทำให้ความเสี่ยงการกระจายตัวของรายได้โดยรวมนั้นลดลง ตลอดทั้งผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกและผู้เช่ารายอื่น ๆ เป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง และมีฐานลูกค้าที่เข้มแข็งจึงทำให้ความเสี่ยงจากฐานลูกค้าของกองทรัสต์นั้นลดลง

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	ประเภทอุตสาหกรรม	รายได้จากการเช่าและบริการ
1	บริษัท สยามเน็คโคร จำกัด (มหาชน)	ค้าปลีก	4.37%
2	บริษัท เลสชาโก้ (ประเทศไทย) จำกัด	โลจิสติกส์	2.59%
3	บริษัท ซีที ศูนย์กระจายสินค้า จำกัด	คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ	2.00%
4	บริษัท ลาชาต้า จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	1.94%
5	บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	โลจิสติกส์	1.89%
6	บริษัท ไทยซัมซุง อิเลคทรอนิกส์ จำกัด	อิเล็กทรอนิกส์	1.77%
7	บริษัท ดีทีเอส แดริคเซลโมเออร์ ออโตโมทีฟ ซีเอสทีเอ็ม (ประเทศไทย) จำกัด	ยานยนต์	1.53%
8	บริษัท คินเทซี โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	โลจิสติกส์	1.45%
9	บริษัท ดีเอชแอล ซัพพลายเชน (ประเทศไทย) จำกัด	โลจิสติกส์	1.44%
10	บริษัท ไกลบอล อาร์คิเทคเชอรัล จำกัด	อื่นๆ (อุปกรณ์ก่อสร้าง)	1.41%

อัตราการใช้

อัตราการใช้เฉลี่ยของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 อยู่ที่ 83.1% ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก อัตราการใช้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ที่ 79.2% หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 3.9% ซึ่งมาจากการที่มีผู้เช่ารายใหม่โดยเฉพาะจากอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ อิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์ นอกจากนั้นอัตราการใช้เติบโตจากการลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าในรอบระยะเวลายาวขึ้น โดยสามารถสรุปรายละเอียดของอัตราการใช้ได้ดังต่อไปนี้

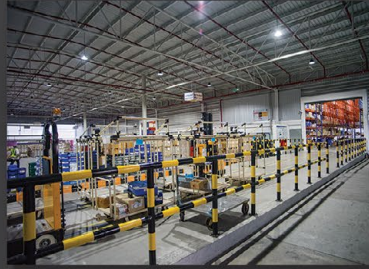
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	ณ วันที่ 30 กันยายน 2561	อัตราเปลี่ยนแปลง (%)
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	1,678,475	1,568,716	+7.0
- โรงงาน	789,660	750,485	+5.2
- คลังสินค้า และคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ	888,815	818,231	+8.6
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	1,394,326	1,241,739	+12.3
- โรงงาน	644,710	593,585	+8.6
- คลังสินค้า และคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ	749,616	648,154	+15.7
อัตราการใช้ (%)	83.1%	79.2%	+3.9
- โรงงาน	81.6%	79.1%	+2.5
- คลังสินค้า และคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ	84.3%	79.2%	+5.1

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โรงงานคุณภาพสูง



อุปกรณ์ส่องสว่าง
(Lightning Fixture)



โครงสร้างอาคารเหล็ก
(Pre-Engineered Steel Structure)



พื้นรับน้ำหนักได้ 1-3 ตัน
(High floor Load)



ระบบป้องกันอัคคีภัย
(Fire Protection System)



พื้นที่สำนักงาน
(Office Area)



เพดานสูง
(Clear-Height)



ป้อมยาม
(Security Box)



ถนนกว้าง
(Wide Road)

หมายเหตุ : ภาพโรงงาน และคลังสินค้า อ้างอิงจากภาพของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)

คลังสินค้าสมัยใหม่



หลังคา 2 ชั้นระบายความร้อน
(Extra Roof Ridge)



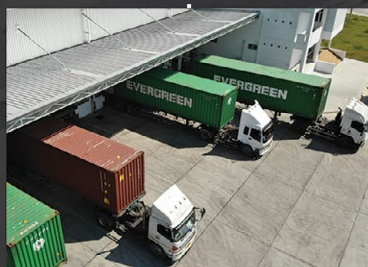
เพดานอาคารสูง 10-22 เมตร
(Extra Clear Height)



ความกว้างระหว่างเสา 18-30 เมตร
(Wide Column Span)



ระบบป้องกันอัคคีภัย
(Fire Protection System)



ประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และลานยกกระดานไฮดรอลิก
(Overhead Doors With Hydraulic Dock Levelers)

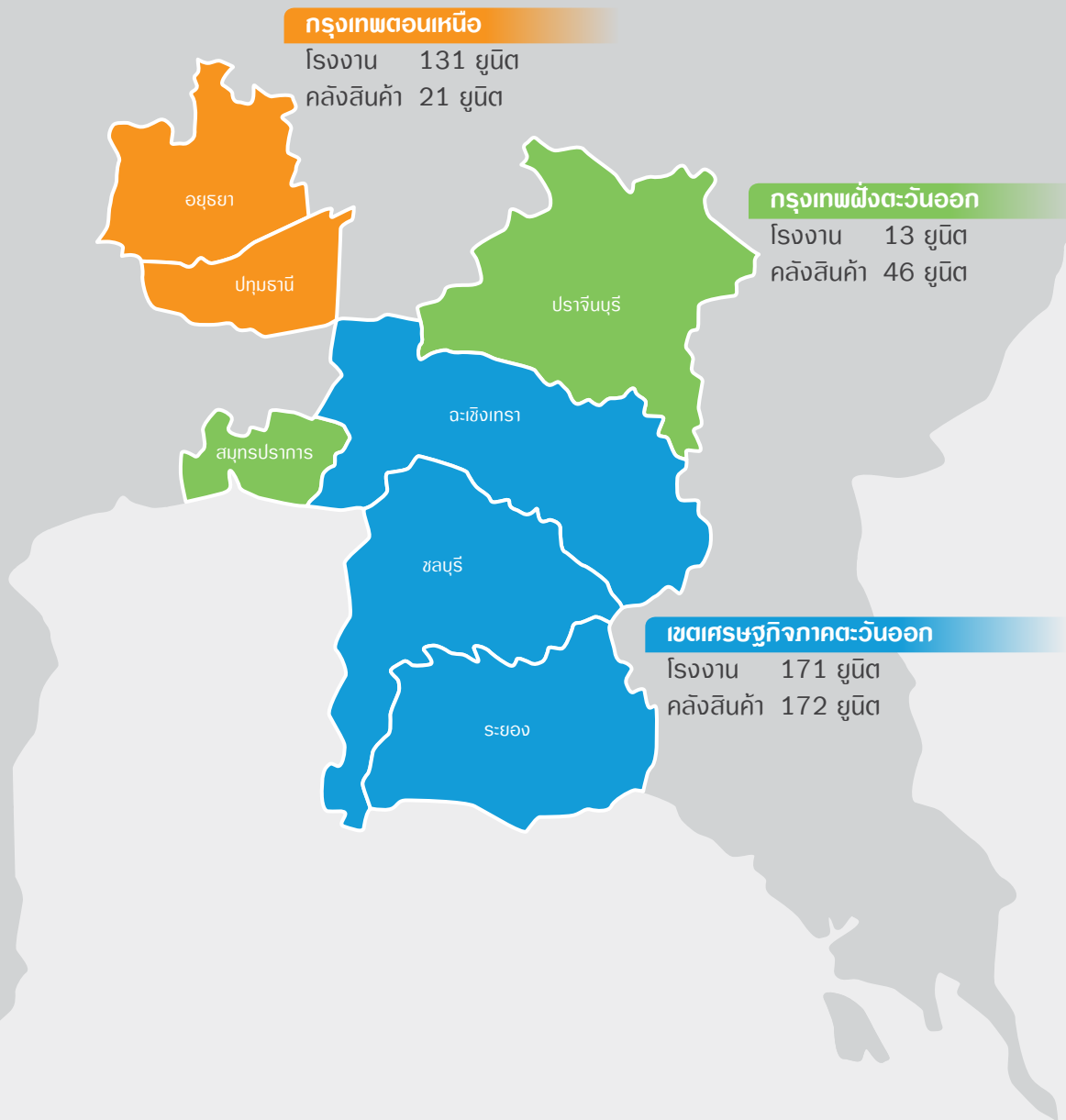


พื้นที่สำนักงาน
(Office Area)



พื้นคอนกรีตคุณภาพสูง รับน้ำหนักได้ 3-5 ตัน
(Industrial Concrete Floor)

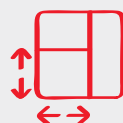
ที่ตั้ง และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์



7 จังหวัด
28 อำเภอ



ทรัพย์สินรวม **554** หน่วย
 • โรงงาน **315** หน่วย
 • คลังสินค้า **239** หน่วย



พื้นที่ให้เช่า
1.68
 ล้าน ตร.ม.



อายุสัญญาเช่า
 เฉลี่ย **2.33** ปี



อัตราการใช้
 เฉลี่ย **83.1%**

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานคุณภาพสูง ในหลากหลายทำเล ยุทธศาสตร์ และหลากหลายนิคมอุตสาหกรรม รวม 554 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 1,678,475 ตารางเมตรโดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้

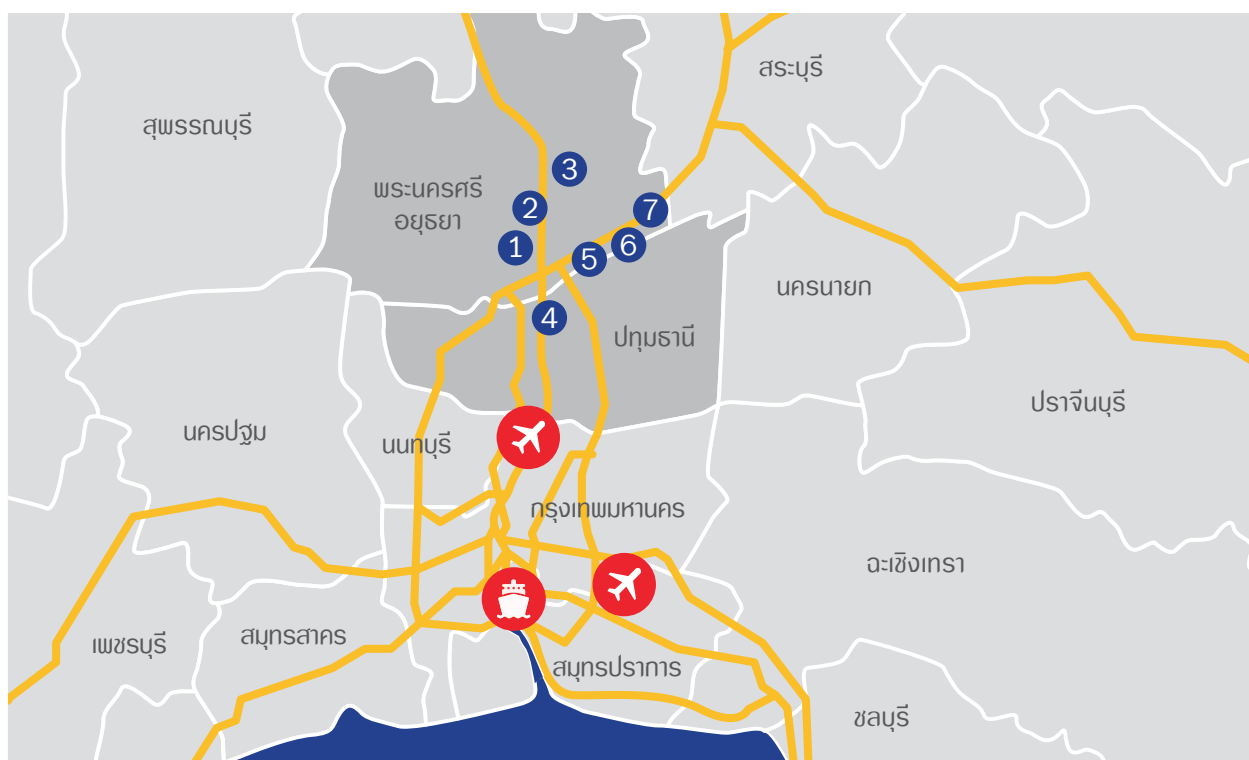
โครงการ ส่วนอุตสาหกรรม / นิคมอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ลักษณะการครอบครอง ¹		จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า ² (ตร.ม.)	ทรัพย์สินตามมูลค่ายุติธรรม ³ (ล้านบาท)	ปีที่เช่าลงทุน
	FH	LH				
โรงงาน						
1 นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	100%	–	15	32,300	757.1	2557, 2558, 2560, 2561
2 นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค (บ้านหว้า)	88%	12%	38	103,078	2,301.3	
3 ส่วนอุตสาหกรรมโรจนะ	92%	8%	56	131,832	2,856.0	
4 เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร	91%	9%	22	54,625	1,180.6	2560, 2561
5 นิคมอุตสาหกรรมบางปู	100%	–	13	40,325	1,002.3	2560, 2561
6 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	90%	10%	97	238,625	6,646.3	2558, 2560, 2561
7 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	78%	22%	30	83,300	2,088.1	2557, 2558, 2560
8 นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี (บ่อวิน)	100%	–	3	7,200	179.8	2557, 2558
9 นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 1)	100%	–	19	39,250	919.8	2560
10 นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 2)	59%	41%	9	21,025	463.2	2557, 2560
11 นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)	87%	13%	13	38,100	883.3	2557, 2560
รวมสินทรัพย์ประเภทโรงงาน ⁴			315	789,660	19,277.8	
คลังสินค้า						
1 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะอยุธยา)	100%	–	3	18,324	330.9	2560
2 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	100%	–	13	67,306	1,666.8	2560
3 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	100%	–	4	9,800	172.2	2558
4 คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD)	100%	–	1	18,354	660.9	2562
5 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	–	100%	10	76,477	1,222.5	2557, 2558
6 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	–	100%	28	106,692	1,970.6	2558, 2561
7 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะปราจีนบุรี)	100%	–	8	14,832	305.6	2561
8 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	31%	69%	81	258,260	5,463.4	2557, 2558, 2560
9 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ชลบุรี)	100%	–	7	19,650	493.8	2560
10 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	100%	–	8	51,768	793.8	2557
11 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	100%	–	5	10,600	157.6	2558
12 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	100%	–	21	69,404	1,342.1	2560
13 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	100%	–	18	66,450	1,399.6	2557, 2558
14 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 เอ)	100%	–	7	35,430	636.2	2560, 2561
15 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 บี)	100%	–	12	28,968	516.0	2558, 2561
16 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เอ)	100%	–	4	15,800	276.4	2557
17 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	100%	–	9	20,700	363.2	2561
รวมสินทรัพย์ประเภทคลังสินค้า ⁴			239	888,815	17,771.6	
รวมสินทรัพย์ทั้งสิ้น			554	1,678,475	37,049.4	

หมายเหตุ : 1. FH = ที่กรรมสิทธิ์ LH = สิทธิการเช่า 2. พื้นที่ให้เช่า หมายถึง พื้นที่อาคารทั้งหมดที่สามารถหาผลประโยชน์จากการให้เช่าได้ 3. มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม มาจากการประเมิน ณ 1 กันยายน 2562 4. อายุอาคารโรงงานเฉลี่ย = 13 ปี อายุอาคารคลังสินค้าเฉลี่ย = 7 ปี

ประเภททรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	ทรัพย์สินตาม มูลค่าที่ดินรวม ³ (ล้านบาท)	อัตราส่วนต่อ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)
โรงงาน	315	789,660	19,277.8	70.1
คลังสินค้า	239	888,815	17,771.6	64.6
รวม	554	1,678,475	37,049.4	134.8
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 กันยายน 2562			27,489.2	100.0
มูลค่าหน่วยทรัสต์ตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562			46,582.7	

- หมายเหตุ : 1. FH = ที่จอดรถ LH = ลิฟท์การเช่า
2. พื้นที่ให้เช่า หมายถึง พื้นที่อาคารทั้งหมดที่สามารถหาผลประโยชน์จากการให้เช่าได้
3. มูลค่าทรัพย์สินตามราคาที่ดินรวม มาจากการประเมิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2562
4. อายุอาคารโรงงานเฉลี่ย = 13 ปี อายุอาคารคลังสินค้าเฉลี่ย = 7 ปี

ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพตอนเหนือ



(1) นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน

นิคมอุตสาหกรรมบางปะอินตั้งอยู่ที่ ตำบลคลองจิก อำเภอ บางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา บนโครงข่ายทางหลวงแผ่นดินที่สามารถขนส่งกระจายสินค้าไปยังภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศได้โดยสะดวก และมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน เป็นแหล่งผลิตที่สำคัญของกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์

ที่ตั้ง	จ. พระนครศรีอยุธยา
ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน 15 ยูนิต
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ	
• กรุงเทพมหานคร	56 กม.
• สนามบินดอนเมือง	41 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	95 กม.
• ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย)	65 กม.

(2) นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค (บ้านหว่า)

นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค (บ้านหว่า) ตั้งอยู่บนถนนสายเอเชีย กิโลเมตร 59-60 ตำบลบ้านหว่า อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา สะดวกต่อการขนส่งสินค้า เป็นแหล่งผลิตที่สำคัญของกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์

ที่ตั้ง	จ. พระนครศรีอยุธยา
ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน 38 ยูนิต
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ	
• กรุงเทพมหานคร	60 กม.
• สนามบินดอนเมือง	44 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	85 กม.
• ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย)	65 กม.

(3) สวนอุตสาหกรรมโรจนะ และ โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะอยุธยา)

นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ และโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะอยุธยา) ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาและการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ถนนโรจนะ (ทางหลวงหมายเลข 309) เชื่อมต่อกับถนนสายเอเชีย (ทางหลวงหมายเลข 32) และถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) ใช้เวลาเดินทางเพียง 45-60 นาที จากกรุงเทพมหานคร เอื้ออำนวยต่อการคมนาคมขนส่งสินค้าไปยังภูมิภาคต่าง ๆ และมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน

ที่ตั้ง	จ. พระนครศรีอยุธยา
ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน 56 ยูนิต / คลังสินค้า 3 ยูนิต
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ	
• กรุงเทพมหานคร	70 กม.
• สนามบินดอนเมือง	59 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	84 กม.
• ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย)	75 กม.

(4) เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร มีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการลงทุนทางอุตสาหกรรม เป็นเมืองอุตสาหกรรมตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์บนถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) กิโลเมตรที่ 46 รองรับอุตสาหกรรมต่างๆ มีเส้นทางเชื่อมต่อกับทางหลวงยกระดับ ซึ่งใช้เวลาเดินทาง เพียง 45 นาที จากกรุงเทพมหานคร และห่างจากถนนวงแหวนรอบนอกเพียง 5 กิโลเมตร จึงสะดวกสบายในด้านการเดินทาง และการขนส่งลำเลียงสินค้าไปยังสถานที่ต่าง ๆ

ที่ตั้ง	จ. ปทุมธานี
ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน 22 ยูนิต
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ	
• กรุงเทพมหานคร	46 กม.
• สนามบินดอนเมือง	30 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	70 กม.
• ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย)	60 กม.

(5) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วงน้อย 1)

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วงน้อย 1) ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์บนถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) ห่างจากถนนวงแหวนรอบนอกเพียง 200 เมตร ซึ่งสะดวกต่อการขนส่งกระจายสินค้าเข้าสู่กรุงเทพมหานคร และภูมิภาคต่าง ๆ นอกจากนี้ ยังแวดล้อมไปด้วยศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ ทำให้มีข้อได้เปรียบต่อการขนส่งกระจายสินค้าอย่างมาก

ที่ตั้ง

ประเภททรัพย์สิน

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ

• กรุงเทพมหานคร	31	กม.
• สนามบินดอนเมือง	44	กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	64	กม.
• ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย)	68	กม.

จ. พระนครศรีอยุธยา
คลังสินค้า 13 ยูนิต

(7) คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD)

คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (CTD) รองรับสินค้าแช่เย็นและแช่แข็งที่ต้องเก็บในความเย็นตั้งแต่อุณหภูมิ +25 ถึง -25 องศาเซลเซียส ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน กม. 69 อ.วงน้อย จ.พระนครศรีอยุธยา ทำเลยุทธศาสตร์ใกล้แหล่งผลิตสินค้าช่วยลดระยะการเดินทางและเอื้อต่อการเชื่อมต่อเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคต่าง ๆ ทั่วประเทศได้อย่างสะดวก

ที่ตั้ง

ประเภททรัพย์สิน

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ

• กรุงเทพมหานคร	43	กม.
• สนามบินดอนเมือง	50	กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	76	กม.
• ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย)	75	กม.

จ. พระนครศรีอยุธยา
คลังสินค้า 1 ยูนิต

(6) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วงน้อย 2)

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วงน้อย 2) ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน กม. 57 ฝั่งขาเข้าสู่กรุงเทพมหานคร (ไม่ไกลจากโครงการ วงน้อย 1) รองรับ การขยายตัวของอุตสาหกรรมขนส่งและโลจิสติกส์ บนทำเล ยุทธศาสตร์บนถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) อยู่ ห่างจากถนนวงแหวนตะวันตกไม่ถึง 4 กม. และในอนาคตยังสามารถเชื่อมต่อกับทางหลวงหมายเลขที่ 6 (บางปะอิน-นครราชสีมา) สะดวกต่อการขนส่งกระจายสินค้าเข้าสู่ กรุงเทพมหานคร และภูมิภาคต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วย สนับสนุนการดำเนินการด้านโลจิสติกส์ไปยังภาคตะวันออก เที่ยงเหนือ

ที่ตั้ง

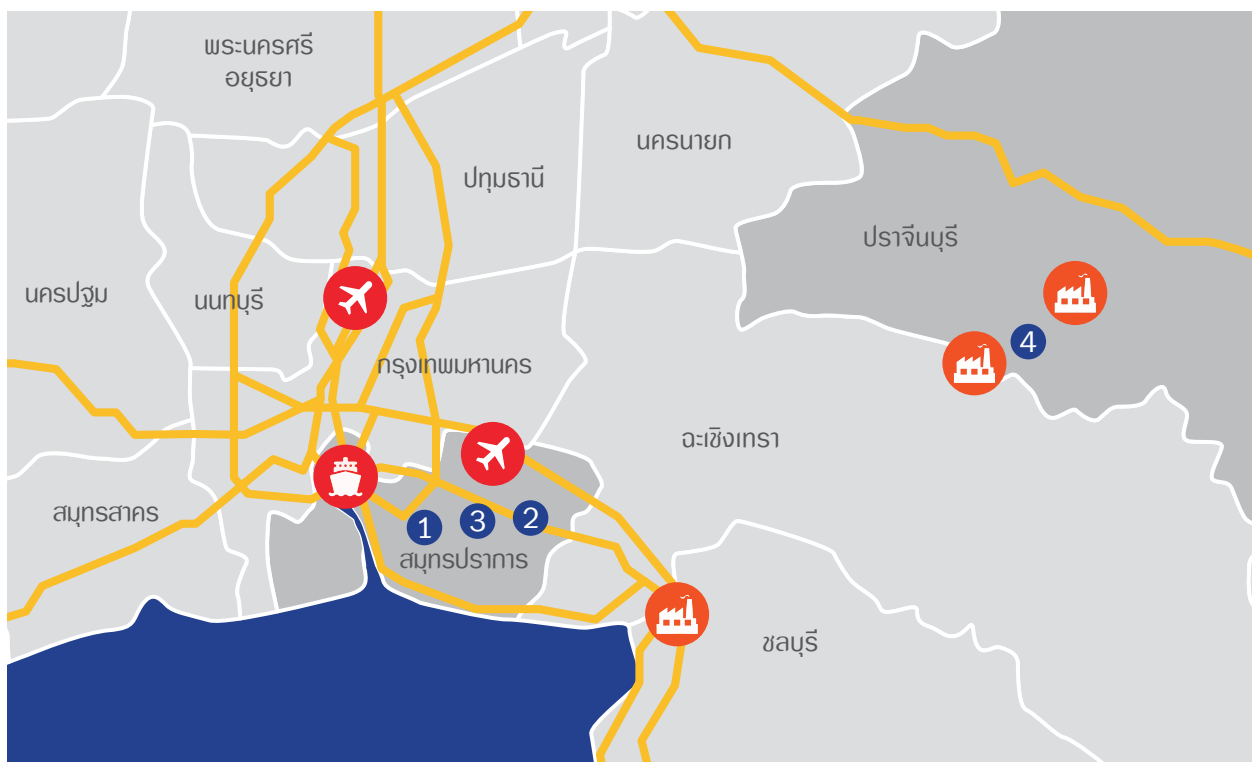
ประเภททรัพย์สิน

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ

• กรุงเทพมหานคร	33	กม.
• สนามบินดอนเมือง	46	กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	66	กม.
• ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย)	68	กม.

จ. พระนครศรีอยุธยา
คลังสินค้า 4 ยูนิต

ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพตะวันออก



(1) นิคมอุตสาหกรรมบางปู

นิคมอุตสาหกรรมบางปู ตั้งอยู่ในเขตตำบลบางปูใหม่ และตำบลแพรกษา จังหวัดสมุทรปราการ เป็นทำเลศักยภาพสูง ทั้งด้านความสะดวกในการคมนาคมขนส่ง ระบบสาธารณูปโภค ที่เพียงพอ ตั้งอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร ย้ายต่อการจัดหาแรงงาน และสามารถเชื่อมต่อไปพื้นที่กลุ่มอุตสาหกรรมในเขตระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และท่าเรือหลักได้โดยสะดวก

ที่ตั้ง	จ. สมุทรปราการ
ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน 13 ยูนิต
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ	
• กรุงเทพมหานคร	37 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	20 กม.
• ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย)	24 กม.
• นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	62 กม.

(2) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1) ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด (กม. 22) ใกล้กับถนนวงแหวนอุตสาหกรรมและเส้นทางที่สามารถเชื่อมต่อไปยังภูมิภาคอื่นได้โดยสะดวก นอกจากนี้ ยังตั้งอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และท่าเรือแหลมฉบัง เป็นทำเลที่ดีเยี่ยมสำหรับอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ และการกระจายสินค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจภาคการผลิตและผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง

ที่ตั้ง	จ. สมุทรปราการ
ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า 10 ยูนิต
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ	
• กรุงเทพมหานคร	14 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	19 กม.
• ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย)	32 กม.
• นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	35 กม.

(3) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3) ตั้งอยู่บนถนนชลหารพิชิตร เชื่อมต่อกับ บางนา-ตราด กม. 19 ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และท่าเรือแหลมฉบัง เป็นท่าเลยุทธศาสตร์ ศักยภาพสูง เหมาะสมกับภาคอุตสาหกรรมไลจิสติกส์ และการกระจายสินค้า

ที่ตั้ง	จ. สมุทรปราการ	
ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า 28 ยูนิต์	
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ		
• กรุงเทพมหานคร	15	กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	19	กม.
• ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย)	32	กม.
• นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	41	กม.

(4) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ-ปราจีนบุรี)

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ-ปราจีนบุรี) ตั้งอยู่บนถนนสาย 304 ในทำเลที่เหมาะสมสำหรับอุตสาหกรรมหลากหลายประเภท เป็นท่าเลยุทธศาสตร์ ที่สะดวกต่อการขนส่ง และกระจายสินค้าให้แก่ผู้ผลิต และผู้ประกอบการในหลากหลายธุรกิจ รวมถึงภาคอุตสาหกรรม ยานยนต์ และอิเล็กทรอนิกส์ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง นอกจากนี้ ยังเป็นทำเลศักยภาพสูงเชื่อมต่อกับเขตเศรษฐกิจ พิเศษจังหวัดสระแก้วซึ่งเป็นช่องทางสู่ตลาดอาเซียนอีกด้วย

ที่ตั้ง	จ. ปราจีนบุรี	
ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า 8 ยูนิต์	
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ		
• กรุงเทพมหานคร	124	กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	111	กม.
• นิคมอุตสาหกรรม 304	15	กม.
• นิคมอุตสาหกรรมเทกเวย์	36	กม.

ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก



(1) นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี และ โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ชลบุรี)

นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ชลบุรี และโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ชลบุรี) ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ถนนบางนา-ตราด กม. 57 ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และท่าเรือแหลมฉบัง สะดวกต่อการเดินทาง และการขนส่งสินค้า ด้วยเส้นทางที่หลากหลาย ได้แก่ ถนนบางนา-ตราด ทางพิเศษบูรพาวิถี และทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง หมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) มีระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพียงพอ เป็นนิคมอุตสาหกรรมที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ และเป็นศูนย์กลางการเชื่อมโยงกลุ่มอุตสาหกรรมภาคการผลิตที่หลากหลาย

ที่ตั้ง	จ. ชลบุรี	
ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน 97 ไร่ / คลังสินค้า 7 ไร่	
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ		
• กรุงเทพมหานคร	57	กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	42	กม.
• ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย)	71	กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	46	กม.
• สนามบินอู่ตะเภา	94	กม.

(2) นิคมอุตสาหกรรม เหมราช ชลบุรี (บ่อวิน) และ โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)

ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ห่างจากกรุงเทพมหานคร 110 กม. สามารถเดินทางโดยทางหลวงหมายเลข 331 และทางหลวงหมายเลข 331 ใหม่ ซึ่งเชื่อมไปยังทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) และเชื่อมโยงสู่ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง สะดวกต่อการขนส่งสินค้า การจัดการโลจิสติกส์และการกระจายสินค้า นอกจากนี้สามารถเดินทางไปด้วยตัวอำเภอศรีราชาได้โดยสะดวก เพียง 25 กม. เป็นแหล่งการผลิตที่สำคัญอีกแห่งหนึ่งของกลุ่มอุตสาหกรรมเหล็กขนาดใหญ่ อีเล็กทรอนิกส์ พลังงาน ชิ้นส่วนยานยนต์ และอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก รวมถึงเป็นทำเลยุทธศาสตร์สำหรับธุรกิจการขนส่งและโลจิสติกส์เพื่อสนับสนุนภาคการผลิตที่หลากหลายในพื้นที่

ที่ตั้ง	จ. ชลบุรี	
ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน 3 ไร่ / คลังสินค้า 9 ไร่	
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ		
• กรุงเทพมหานคร	100	กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	83	กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	25	กม.
• สนามบินอู่ตะเภา	51	กม.

(3) นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 1

นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 1 ตั้งอยู่ห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง 10 กิโลเมตร ติดถนนทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) สามารถเดินทางไปยังสนามบินสุวรรณภูมิได้ภายในระยะเวลา 60 นาที และอยู่ห่างจากเมืองสำคัญในภูมิภาคตะวันออก อย่างเมืองศรีราชา 15 กม. พัทยา 30 กม. นอกจากนี้ ยังมีจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งตั้งอยู่จุดศูนย์กลางของนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ในภูมิภาคตะวันออก ทำให้ง่ายต่อการเชื่อมโยงระบบซัพพลายเชน และโลจิสติกส์ในภูมิภาค

ที่ตั้ง	จ. ชลบุรี	
ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน 19 ไร่	
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ		
• กรุงเทพมหานคร	95	กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	80	กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	9	กม.
• สนามบินอู่ตะเภา	45	กม.

(4) นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 2

นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 2 ตั้งอยู่ไม่ไกลจากนิคมอุตสาหกรรมปันทอง โครงการ 1 และห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเพียง 13 กิโลเมตร สามารถเดินทางไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ และกรุงเทพมหานครได้โดยสะดวก นอกจากนี้ยังอยู่ไม่ไกลจากเมืองสำคัญในภูมิภาคตะวันออก อย่างเมืองศรีราชา และพัทยา เป็นทำเลที่ตั้งที่รองรับการขยายตัวของภาคการผลิตของกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ในภูมิภาคตะวันออก ง่ายต่อการเชื่อมโยงระบบซัพพลายเชน และโลจิสติกส์ในภูมิภาค

ที่ตั้ง	จ. ชลบุรี	
ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน 9 ไร่	
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ		
• กรุงเทพมหานคร	100	กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	85	กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	13	กม.
• สนามบินอู่ตะเภา	61	กม.

(5) นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 3

นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 3 รองรับการพัฒนาเป็นทำเลที่ตั้งที่รองรับการขยายตัวของภาคการผลิตของกลุ่มอุตสาหกรรมต่าง ๆ ในภูมิภาคตะวันออก อยู่ไม่ไกลจากนิคมอุตสาหกรรมปันทองโครงการ 1 และ 2 ห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเพียง 17 กิโลเมตร สามารถเดินทางไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ และกรุงเทพมหานครได้โดยสะดวก และมีระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน

ที่ตั้ง	จ. ชลบุรี
ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน 13 ยูนิต
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ	
• กรุงเทพมหานคร	104 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	89 กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	17 กม.
• สนามบินอู่ตะเภา	56 กม.

(6) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) ตั้งอยู่บนจุดกึ่งกลางระหว่างนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี (อมตะนคร) และท่าเรือแหลมฉบัง มีความเหมาะสมเป็นอย่างยิ่งสำหรับผู้ดำเนินการด้านโลจิสติกส์เพื่อสนับสนุนภาคอุตสาหกรรมการผลิต นอกจากนี้ ยังเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการทำศูนย์กระจายสินค้าสำหรับธุรกิจนำเข้า-ส่งออกผ่านทางท่าเรือแหลมฉบังอีกด้วย

ที่ตั้ง	จ. ชลบุรี
ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า 8 ยูนิต
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ	
• กรุงเทพมหานคร	88 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	84 กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	18 กม.
• สนามบินอู่ตะเภา	64 กม.

(7) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1) ตั้งอยู่ระหว่างนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี (อมตะนคร) และท่าเรือแหลมฉบัง เป็นทำเลศักยภาพรองรับการผลิตในพื้นที่อมตะนคร ลูกค้าของเราสามารถให้บริการด้านโลจิสติกส์เพื่อสนับสนุนบริษัทคู่ค้าภายในนิคมฯ ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ ยังเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการทำศูนย์กระจายสินค้าสำหรับธุรกิจนำเข้าส่งออกผ่านทางท่าเรือแหลมฉบังอีกด้วย

ที่ตั้ง	จ. ชลบุรี
ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า 5 ยูนิต
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ	
• กรุงเทพมหานคร	56 กม.
• ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย)	77 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	60 กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	60 กม.
• สนามบินอู่ตะเภา	102 กม.

(8) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1) ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพสูง บนทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง หมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) ห่างจากท่าเรือแหลมฉบังเพียง 7 นาที รวมทั้งอยู่ไม่ไกลจากแหล่งผลิตภาคอุตสาหกรรม แวดล้อมด้วยนิคมอุตสาหกรรมมากมาย รวมถึงสะดวกในการคมนาคมขนส่งและเอื้ออำนวยต่อการดำเนินการด้านโลจิสติกส์เป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งความสะดวกในการขนส่งสินค้าผ่านท่าเรือแหลมฉบัง

ที่ตั้ง	จ. ชลบุรี
ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า 21 ยูนิต
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ	
• กรุงเทพมหานคร	99 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	92 กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	11 กม.
• สนามบินอู่ตะเภา	57 กม.

(9) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพสูง ใกล้ท่าเรือแหลมฉบัง และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและลดต้นทุนการบริหารจัดการด้านโลจิสติกส์ได้เป็นอย่างดี

ที่ตั้ง	จ. ชลบุรี
ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า 18 ยูนิต
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ	
• กรุงเทพมหานคร	97 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	97 กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	8 กม.
• สนามบินอู่ตะเภา	62 กม.

(10) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 เอ)

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 เอ) ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ ใกล้แหล่งผลิตกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์พื้นที่อีสเทิร์น ซีบอร์ด ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด, นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี, นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง และนิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จังหวัดระยอง สามารถตอบสนองความต้องการด้านโลจิสติกส์แก่กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ได้อย่างดี

ที่ตั้ง	จ. ชลบุรี
ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า 7 ยูนิต
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ	
• กรุงเทพมหานคร	121 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	119 กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	41 กม.
• สนามบินอู่ตะเภา	51 กม.

(11) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 บี)

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 บี) ตั้งอยู่ไม่ไกลจากแหล่งผลิตกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ในพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ด เป็นอีกหนึ่งโครงการที่สามารถรองรับการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมยานยนต์และสนับสนุนการดำเนินการด้านโลจิสติกส์ให้กับลูกค้าในนิคมใกล้เคียงมากมาย เช่น นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด, นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี, นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง และนิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ระยอง

ที่ตั้ง	จ. ชลบุรี
ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า 12 ยูนิต
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ	
• กรุงเทพมหานคร	126 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	123 กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	45 กม.
• สนามบินอู่ตะเภา	52 กม.

(12) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เอ)

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เอ) อยู่ห่างจากแหล่งผลิตของกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ในพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดเพียง 2 นาที เป็นอีกหนึ่งทางเลือกที่ดีสำหรับสนับสนุนความต้องการด้านโลจิสติกส์ให้กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ในพื้นที่อีสเทิร์น ซีบอร์ด

ที่ตั้ง	จ. ชลบุรี
ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า 4 ยูนิต
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ	
• กรุงเทพมหานคร	107 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	103 กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	22 กม.
• สนามบินอู่ตะเภา	53 กม.

(13) นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ระยอง

นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จังหวัดระยอง ตั้งอยู่บนถนนหมายเลข 331 เป็นศูนย์กลางการเชื่อมโยงกลุ่มอุตสาหกรรมการผลิตยานยนต์ในภาคตะวันออก รายล้อมไปด้วยนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ และตั้งอยู่ไม่ห่างจากท่าเรือแหลมฉบัง มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน

ที่ตั้ง	จ. ระยอง
ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน 30 ยูนิต
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ	
• กรุงเทพมหานคร	114 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	100 กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	27 กม.
• สนามบินอู่ตะเภา	46 กม.

(14) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพบนทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) ซึ่งเป็นเส้นทางสายหลักในการเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานครและพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) นอกจากนี้ ยังใกล้กับกรุงเทพมหานคร สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และท่าเรือแหลมฉบัง รวมไปถึงแวดล้อมไปด้วยกลุ่มอุตสาหกรรม และนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ รวมถึงข้อได้เปรียบด้านความสะดวกสบายในการคมนาคมและการเข้าถึงศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์ต่าง ๆ ของประเทศ

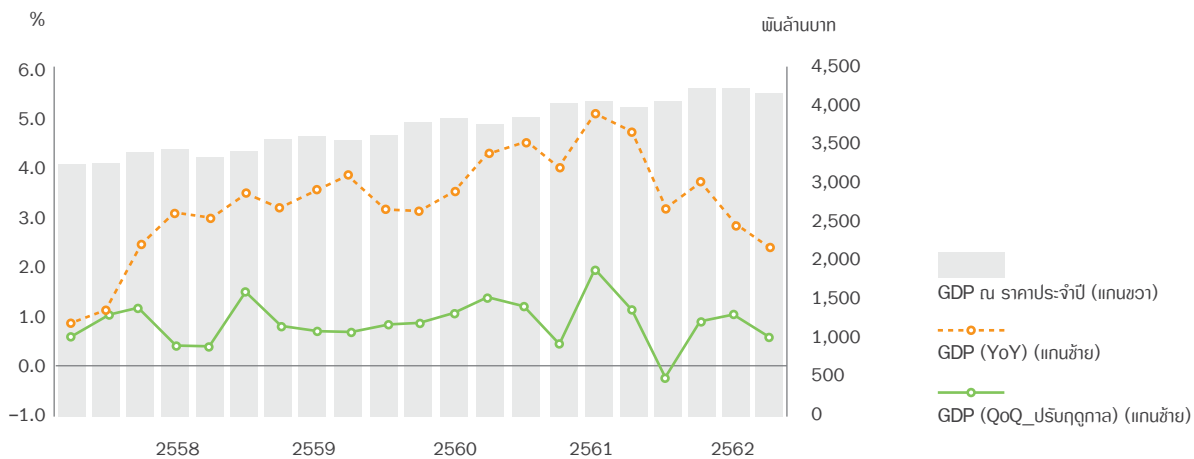
ที่ตั้ง	จ. ฉะเชิงเทรา
ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า 81 ยูนิต
ระยะทางจากสถานที่สำคัญ	
• กรุงเทพมหานคร	30 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	33 กม.
• ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย)	53 กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	58 กม.



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) (บางพลี 1) จ.สมุทรปราการ

ภาพรวมของอุตสาหกรรม

เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สองของปี 2562



1. ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 2 ของปี 2562 ขยายตัว 2.3% เทียบกับการขยายตัว 2.8% ไตรมาสแรก ด้านการใช้จ่าย มีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชน การลงทุนภาคเอกชน และการใช้จ่ายของรัฐบาล ในขณะที่การส่งออกสินค้าปรับตัวลดลงด้านการผลิต การผลิตสาขาเกษตรกรรม และสาขาอุตสาหกรรมปรับตัวลดลง ในขณะที่การผลิตสาขาที่พิกแรนและบริการด้านอาหารและสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า ชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม การผลิตสาขาก่อสร้าง และสาขาไฟฟ้าก๊าซ ขยายตัวเร่งขึ้น และสาขาการค้าส่งค้าปลีก ขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่อง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 2 ของปี 2562 ขยายตัว 0.6% จากไตรมาสแรก รวมครึ่งแรกของปี 2562 เศรษฐกิจไทยขยายตัว 2.6%

การบริโภคภาคเอกชนขยายตัว 4.4% อยู่ในเกณฑ์สูงต่อเนื่องจากการขยายตัว 4.9% ไตรมาสก่อนหน้า โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ และอัตราการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ราคาสินค้าเกษตรสำคัญหลายรายการอยู่ในเกณฑ์ดี และการดำเนินมาตรการดูแลผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐ สอดคล้องกับการขยายตัวเร่งขึ้นของตัวชี้วัดด้านการใช้จ่ายสำคัญ ๆ โดยเฉพาะดัชนีปริมาณการใช้ไฟฟ้าภาคครัวเรือน ดัชนีปริมาณการจำหน่ายน้ำมันเบนซิน แก๊สโซฮอล์ และน้ำมันดีเซล และดัชนีปริมาณการค้าปลีกสินค้าทั้งคงทน ซึ่งขยายตัว 17.2% 4.7% และ 3.5% ตามลำดับ ในขณะที่ยอดขายรถยนต์เชิงพาณิชย์ และยอดขายรถยนต์ส่วนบุคคลขยายตัว 5.4% และ 1.7% ชะลอตัวลงจากการขยายตัว 10.6% และ 12.3% ไตรมาสแรกตามลำดับ ความเชื่อมั่นของผู้บริโภค

เกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ที่ระดับ 64.8 เทียบกับระดับ 68.1 ไตรมาสก่อนหน้า การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของรัฐบาลขยายตัว 1.1% เทียบกับการขยายตัว 3.4% ไตรมาสก่อนหน้า รวมครั้งแรกของปี 2562 การบริโภคภาคเอกชนขยายตัว 4.6% และการใช้จ่ายของรัฐบาลขยายตัว 2.2%

การลงทุนและการส่งออกสินค้า

การลงทุนรวม เพิ่มขึ้น 2.0% เทียบกับการขยายตัว 3.2% ไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนภาคเอกชนขยายตัว 2.2% ชะลอลงจากการขยายตัว 4.4% ไตรมาสก่อนหน้า ส่วนการลงทุนภาครัฐเพิ่มขึ้น 1.4% โดยการลงทุนของรัฐบาลขยายตัว 5.9% ขณะที่การลงทุนของรัฐวิสาหกิจลดลง 5.0% รวมครั้งแรกของปี 2562 การลงทุนรวมขยายตัว 2.6% โดยการลงทุนภาครัฐขยายตัว 0.6% และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัว 3.3%

การส่งออกสินค้าลดลง 4.2% ต่อเนื่องจากการลดลง 4.0% ไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการลดลงของการส่งออกและการชะลอตัวเป็นวงกว้างของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า และการเพิ่มขึ้นของมาตรการกีดกันทางการค้า กลุ่มสินค้าส่งออกที่มูลค่าขยายตัว เช่น ชิ้นส่วนและอุปกรณ์ยานยนต์ เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น กลุ่มสินค้าส่งออกที่มูลค่าลดลง เช่น กลุ่มสินค้าเกษตร รถยนต์นั่ง ปีโตเรคมี เป็นต้น การส่งออกสินค้าไปยังตลาดจีน ญี่ปุ่น อาเซียน (9) สหภาพยุโรป (15) ออสเตรเลีย และตะวันออกกลาง (15) ลดลง ขณะที่ การส่งออกไปยังตลาดสหรัฐฯ ขยายตัวต่อเนื่อง เมื่อหักการส่งออกทองคำที่ยังไม่ขึ้นรูปออกแล้ว มูลค่าการส่งออกลดลง 5.8% รวมครั้งแรกของปี 2562 การส่งออกสินค้านี้อาจลดลง 4.1% โดยปริมาณการส่งออกลดลง 4.4% ในขณะที่ราคาส่งออกเพิ่มขึ้น 0.3%

แนวโน้มเศรษฐกิจของประเทศไทย

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2562 คาดว่าจะขยายตัว 2.7% – 3.2% โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

- (1) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของอุปสงค์ในประเทศทั้งในด้านการใช้จ่ายภาคครัวเรือน และการลงทุน ภาคเอกชน
- (2) แนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของการส่งออกในช่วงครึ่งปีหลัง ตามการปรับตัวของ ภาคการส่งออกและการผลิตต่อมาตรการกีดกันทางการค้าที่คาดว่าจะชัดเจนมากขึ้น
- (3) การดำเนินมาตรการขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญของภาครัฐ
- (4) ฐานการขยายตัวที่อยู่ในระดับต่ำ

ปัจจัยเหล่านี้จะทำให้เศรษฐกิจในครึ่งปีหลังขยายตัวเร่งขึ้น ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะลดลง 1.2% การบริโภคภาคเอกชน

และการลงทุนรวมขยายตัว 4.2% และ 3.8% ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วง 0.7% – 1.2% และบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 5.9% ของ GDP

ที่มา : คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

2. ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า

2.1 ลักษณะเฉพาะของคลังสินค้าในประเทศไทย

ตลาดคลังสินค้าในประเทศไทยมีการพัฒนาอย่างรวดเร็วในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา โดยเติบโตจากกลุ่มคลังสินค้าแบบดั้งเดิมที่ดำเนินการแบบครอบครัว มีความสูงจากพื้นอาคารถึงเพดานไม่เกิน 7 เมตร โดยที่พื้นของอาคารคลังสินค้าอยู่แนวเดียวกับพื้นราบ มีวิธีการขนส่งสินค้าโดยใช้รถบรรทุกเพื่อส่งมอบสินค้าตามความสูงของรถบรรทุก และต่อมาได้มีการพัฒนาคลังสินค้าโดยยกระดับความสูงพื้นอาคารให้สูงขึ้นจากพื้นราบอย่างน้อย 1.3 – 1.5 เมตร เพื่อให้อยู่ในระดับเดียวกันกับรถบรรทุก พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ประมาณ 3 – 5 ตัน และความสูงจากพื้นอาคารถึงเพดานของคลังสินค้าเพิ่มขึ้นเป็น 9 ถึง 12 เมตร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บผลิตภัณฑ์และระบายอากาศได้ดี

ผู้พัฒนาคลังสินค้าให้เช่าในประเทศไทย ประกอบด้วย 2 กลุ่มหลัก คือ

(1) ผู้พัฒนาคลังสินค้าขนาดใหญ่

ผู้พัฒนาคลังสินค้าประเภทต่าง ๆ เช่น คลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-Built) และคลังสินค้าที่สร้างตามความต้องการของผู้เช่า (Built-to-Suit) ส่วนใหญ่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ตัวอย่างเช่น

• บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (WHA)

ผู้พัฒนาที่มุ่งเน้นการพัฒนาศูนย์กลางโลจิสติกส์โรงงาน โดยเฉพาะคลังสินค้าที่สร้างตามความต้องการของผู้เช่า และศูนย์กระจายสินค้าตามท่าเรือต่าง ๆ เช่น กรุงเทพฯ สมุทรปราการ ชลบุรี และระยอง ในเดือนธันวาคม 2557 WHA ได้จัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ชื่อว่า “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์” (WHAPF) เพื่อลงทุนในที่ดินสิทธิการเช่า อาคาร อุปกรณ์ งานระบบ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

WHAPF ได้เพิ่มทุนครั้งที่ 1 และ 2 ในปี 2558 และ 2559 ตามลำดับ ในปี 2560 ถูกแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ชื่อว่า “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกดัง” (WHART) และเพิ่มทุนเป็นครั้งที่ 3

ในปี 2561 ปัจจุบันทรัสต์แห่งนี้เป็นประกอบด้วย 24 โครงการในทำเลที่สำคัญ เช่น บางนา-ตราด (เทพรัตน) ชลบุรี-ระยอง หรือเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก และอยุธยา-สระบุรี

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

FPT ดำเนินการพัฒนาอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เข้าคุณภาพสูง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมสวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในประเทศไทย ในปี 2557 ได้จัดตั้ง “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน” (TREIT) บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในทำเลต่างๆ เช่น ฉะเชิงเทรา สมุทรปราการ ชลบุรี ระยอง และอยุธยา

ในปี 2560 ได้ทำการควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน (TFUND) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน อินดิสเทรียล โกรท (TGROWTH) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทีพาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) เข้ากับกองทุนทรัสต์ โดยภายหลังการควบรวมแล้ว TREIT กลายเป็น **กองทุนทรัสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย** ต่อมาในปี 2562 ได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้” (FTREIT)

(2) ผู้พัฒนาคลังสินค้าขนาดเล็ก

ผู้พัฒนาที่เน้นการพัฒนาคลังสินค้าขนาดเล็ก และขนาดกลางเป็นหลักโดยเน้นทำเลเฉพาะ โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

- **บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด**

ผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งโดยปกติพัฒนาที่ดินของตนเอง ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นผู้ผลิตทั้งภายในประเทศและต่างประเทศในอุตสาหกรรมต่าง ๆ เช่น อุตสาหกรรมอากาศยาน ชิ้นส่วนรถยนต์ เสื้อผ้า เครื่องสำอางค์ อิเล็กทรอนิกส์ อาหารและเครื่องดื่ม เฟอร์นิเจอร์ตกแต่งบ้าน โลจิสติกส์ และขนส่งสินค้า

- **บริษัท ศิริโกมล โฮลดิ้ง จำกัด**

ผู้พัฒนาในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งมีโรงงานและคลังสินค้าสร้างเสร็จรูป และแบบสร้างตามความต้องการของผู้เช่า

- **บริษัท ไซติรณวัฒน์ จำกัด (กลุ่มบริษัท เค กรุ๊ป)**

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านคลังสินค้า และโรงงานสำเร็จรูปในทำเลต่างๆ เช่น บางนา-ตราด (เทพรัตน) พระราม 2 ลาดกระบัง (ฉลองกรุง) และระยอง

2.2 ทิศทางตลาดครึ่งแรกของปี 2562 และแนวโน้ม

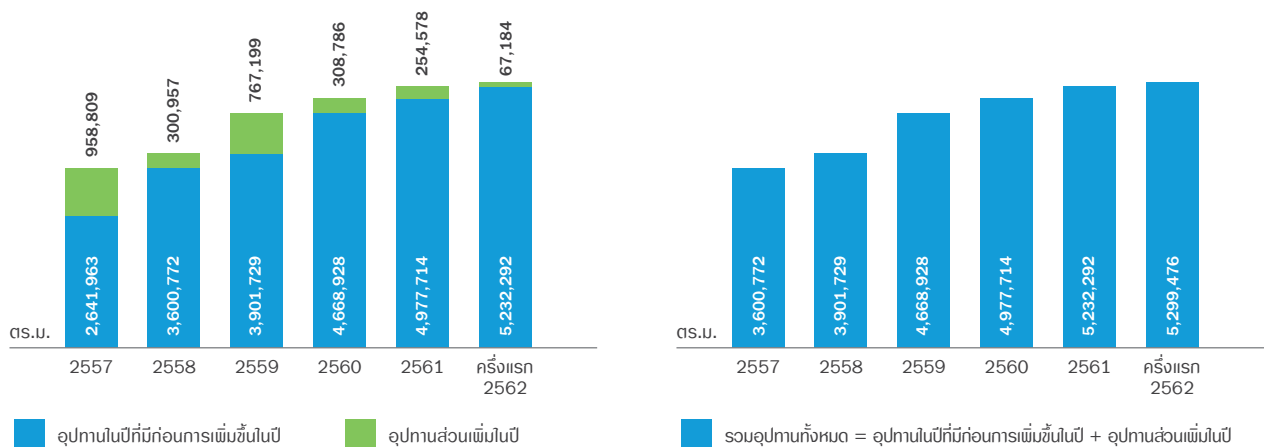
ผลกระทบที่สำคัญของตลาดอาคารคลังสินค้าให้เช่า ขึ้นอยู่กับความก้าวหน้าในการจัดตั้งระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออก หรือ EEC โดยผู้พัฒนาชั้นนำหลายรายให้ความสนใจในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งในพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดซึ่งครอบคลุมจังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา นอกจากนี้ภาคธุรกิจต่างๆ ก็มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจากประโยชน์ที่ได้รับจากการจัดตั้งระเบียบเศรษฐกิจ เช่น ธุรกิจโลจิสติกส์ ธุรกิจโครงสร้างพื้นฐาน ดังนั้นจึงส่งผลดีต่อตลาดคลังสินค้าให้เช่าซึ่งตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของกรุงเทพฯ สุวรรณภูมิ – บางปะกง จนถึงพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ด

โครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและโลจิสติกส์ต่างๆ ในพื้นที่ระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออก ได้แก่

- โครงการพัฒนามอเตอร์เวย์ 3 เส้นทาง คือ กรุงเทพฯ – ชลบุรี พัทยา – มาบตาพุด และแหลมฉบัง – นครราชสีมา
- การพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม มาบตาพุด และถนนเลียบชายหาด (ระยอง – ชลบุรี)
- โครงการรถไฟ : การพัฒนารถไฟรางคู่ (ฉะเชิงเทรา – คลอง 19 – แก่งคอย) รถไฟความเร็วสูง (กรุงเทพฯ – ชลบุรี – ระยอง) การก่อสร้างสถานีรถไฟอุตุระกา
- โครงการสนามบิน : การพัฒนาสนามบินอุตุระกาให้เป็นสนามบินพาณิชย์แห่งที่ 3 และเป็นศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยาน ศูนย์บริการขนส่งสินค้าทางอากาศ และศูนย์โลจิสติกส์
- โครงการท่าเรือ : การพัฒนาท่าเรือสัตหีบให้เป็นท่าเรือข้ามฟากที่เชื่อมต่อจากทะเลในอ่าวไทย การขยายท่าเรือแหลมฉบัง

คาดว่าจะการเพิ่มขึ้นของอัตราการครอบครองในปลายปี 2561 เกิดจากอุปทานใหม่ที่มีจำกัดทำให้อุปสงค์ไล่ทันอุปทาน โดยคาดการณ์ว่าในปีที่จะมาถึงนี้อุปทานจะเพิ่มขึ้นอีกครั้งอันเป็นผลมาจากการลงทุนจากทั้งภาครัฐและเอกชน ซึ่งพื้นที่ที่มุ่งเน้นคือ อีสเทิร์นซีบอร์ด สืบเนื่องมาจากการดำเนินการระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) อย่างยั่งยืน อย่างไรก็ตามอาจมีผลกระทบบางส่วนจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และการเติบโตด้านการส่งออกที่ชะลอตัวลงตลอดทั้งปีเนื่องจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน

2.3 อุปทานคลังสินค้าให้เช่า



ที่มา : แผนกวิจัย และให้คำปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

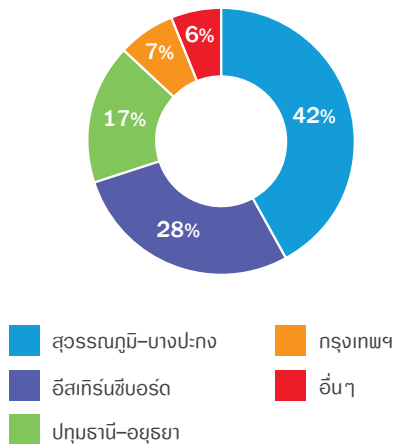
การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของอุปทานรวมทั้งหมดในช่วงปลายปี 2559 ประมาณ 767,199 ตารางเมตรส่วนใหญ่มาจากผู้พัฒนารายใหญ่ เช่น FPT และ WHA ณ สิ้นปี 2561 อุปทานคลังสินค้าอยู่ที่ 5,232,292 ตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้นประมาณ 254,578 ตารางเมตร อุปทานเพิ่มขึ้น 5% จากปีก่อน ครึ่งปีแรกของปี 2562 อุปทานคลังสินค้าอยู่ที่ 5,299,476 ตารางเมตรโดยมีเพียง 67,184 ตารางเมตรที่เพิ่มเข้ามาคิดเป็น 1% การเพิ่มขึ้นเล็กน้อยของอุปทานเนื่องมาจากแรงกดดันจากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ

อุปทาน

อุปทานแจกแจงตามทำเล	2557	2558	2559	2560	2561	เปลี่ยนแปลงจาก 2560	ครึ่งปีแรก 2562
กรุงเทพฯ	255,279	255,279	347,299	347,299	348,377	0.3%	351,467
อีสเทิร์นซีบอร์ด	1,054,498	1,165,518	1,392,019	1,402,091	1,499,375	6.9%	1,499,375
ปทุมธานี - ออยุธยา	484,198	528,289	637,817	754,230	842,297	11.7%	896,053
สุวรรณภูมิ - บางปะกง	1,609,885	1,755,731	1,977,524	2,159,825	2,209,126	2.3%	2,208,173
อื่นๆ	196,912	196,912	314,269	314,269	333,117	6.0%	344,408
รวม	3,600,772	3,901,729	4,668,928	4,977,714	5,232,292	5.1%	5,299,476

ที่มา : แผนกวิจัย และให้คำปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

จำแนกตามพื้นที่



อุปทานส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณสุวรรณภูมิ - บางปะกง โดยมีพื้นที่ประมาณ 2,208,173 ตารางเมตร ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของเขตกรุงเทพมหานคร เป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่หลายแห่งที่บริษัทข้ามชาติชั้นนำของโลกหลายแห่งตั้งโรงงานผลิตสินค้าจำหน่ายทั้งตลาดในประเทศและต่างประเทศ สิ่งดึงดูดที่สำคัญ คือ พื้นที่อยู่ใกล้กรุงเทพมหานคร และมีโครงสร้างพื้นฐานซึ่งสะดวกต่อการคมนาคมขนส่งไป และกลับจากท่าเรือ สนามบิน และรถไฟที่สำคัญ ๆ อุปทานอันดับที่ 2 ตั้งอยู่ในพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดโดยมีอุปทานรวมประมาณ 1,499,375 ตารางเมตร พื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดเป็นพื้นที่ที่กำลังพัฒนา เต็มไปด้วยมั่งคั่งโดยเฉพาะในอุตสาหกรรมยานยนต์ อีกทั้งยังเป็นที่ตั้งของผู้ผลิตรายใหญ่ในอุตสาหกรรมปิโตรเคมี อิเล็กทรอนิกส์ อาหาร เครื่องใช้ไฟฟ้าขนาดใหญ่ในครัวเรือน และภาคส่วนที่มีมูลค่าสูงอื่นๆ รวมถึงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงในจังหวัดชลบุรีซึ่งเป็นจังหวัดที่มีท่าเรือน้ำลึก (แหลมฉบัง) พื้นที่ปทุมธานี - อยุธยามีอุปทานสูงเป็นอันดับที่ 3 โดยมีพื้นที่ทั้งสิ้น 896,053 ตารางเมตร ซึ่งอุปสงค์ส่วนใหญ่มาจากผู้ค้าปลีกสินค้าอุปโภคและบริโภคสำหรับตลาดภายในประเทศ

2.4 อุปสงค์คลังสินค้าให้เช่าและอัตราการเช่า

ในช่วงปี 2557 อุปสงค์และอัตราการเช่าอยู่ที่ 80% และเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 83.2% ในปี 2561 เหตุผลหลักคืออุปทานใหม่ที่จำกัด ส่งผลให้อัตราการเช่าเพิ่มขึ้นจาก 81.7% เป็น 83.2% ผู้ประกอบการส่วนใหญ่พยายามที่จะรักษาลูกค้าเดิมไว้ ทั้งนี้ในช่วงปลายปี 2561 พื้นที่คลังสินค้าที่มีการเช่ามีจำนวน 4,350,941 ตารางเมตร จากพื้นที่ทั้งหมด 5,232,292 ตารางเมตร หรือ คิดเป็นอัตราการเช่าประมาณ 83.2% เพิ่มขึ้นประมาณ 428,453 ตารางเมตร เนื่องจากอุปทานใหม่ที่มีจำกัด และอุปสงค์ที่มากกว่าอุปทานนำไปสู่การเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าจาก 81.6% เป็น 83.0% โดยในเขตกรุงเทพฯ ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีความต้องการสูงเนื่องจากมีอัตราการเช่า 100% รวมถึงพื้นที่ในอีสเทิร์นซีบอร์ดที่มีสัญญาณการเติบโตเนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวมีอัตราการเช่า 70% โดยเพิ่มขึ้น 4.7% จากปีก่อน ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตที่สูงที่สุดในทุกโซน การเช่ารวมสุทธิทั้งหมดในครึ่งปีแรกนี้ลดลงจาก 136,793 ตารางเมตร เป็น 2,518 ตารางเมตร เนื่องจากอุปทานที่เพิ่มขึ้นในตลาด อย่างไรก็ตามการเช่ารวมสุทธิที่ยังคงเป็นบวกชี้ให้เห็นว่ายังมีความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในตลาด อย่างไรก็ตามการเติบโตของอุปสงค์สำหรับพื้นที่คลังสินค้า ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของการบริโภคภาคเอกชน และการเติบโตในธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค และธุรกิจอีคอมเมิร์ซ อย่างไรก็ตามแนวโน้มการเติบโตในครึ่งปีหลังของปี 2562 อาจชะลอตัวลงจากความไม่แน่นอนทางการเมือง รวมถึงปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้จากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน

3. ภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (RBF : Ready Built factory)

3.1 ท่าเรือที่สำคัญ สำหรับตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (RBF)

พื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดตั้งอยู่ชายฝั่งตะวันออกของประเทศไทย ใกล้กับท่าเรือน้ำลึกรวม 2 จังหวัด ได้แก่ ชลบุรี และระยอง จังหวัดชลบุรีตั้งอยู่ติดกับจังหวัดฉะเชิงเทรา อุตสาหกรรมหลักของจังหวัดชลบุรี ได้แก่ ผลิตภัณฑ์อิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์ ชลบุรีเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครและนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง จังหวัดระยองตั้งอยู่ติดกับจังหวัดชลบุรี อุตสาหกรรมหลักคือปิโตรเคมี ก๊าซธรรมชาติ และโรงกลั่นน้ำมัน นิคมอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในจังหวัดนี้ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ และ WHA (เหมราช) นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด

3.2 ผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ารายใหญ่ในประเทศไทย

- (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เชี่ยวชาญทางด้านการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมสาธารณูปโภค และอสังหาริมทรัพย์ WHA พัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่ครบครัน ซึ่งรวมถึง ไฟฟ้าและน้ำประปา โทรศัพท์ การกำจัดสิ่งปฏิกูลและของเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ภายในนิคม บริษัทยังให้บริการหลังการขายแก่ผู้ประกอบการทั้งไทยและต่างชาติในจังหวัดชลบุรี ระยอง และสระบุรี
- (2) บริษัท อมตะคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมโดยเน้นจังหวัดชลบุรีและระยองเป็นหลัก บริษัทพัฒนานิคม

อุตสาหกรรมที่ครบครันตามมาตรฐานของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ได้แก่ ไฟฟ้าและน้ำประปา โทรศัพท์ การกำจัดสิ่งปฏิกูลและของเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ภายในนิคมฯ

- (3) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (FPT) ดำเนินการพัฒนาอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้คุณภาพสูง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมสวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในประเทศไทย ในปี 2557 ได้จัดตั้ง “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน” (TREIT)

ในปี 2560 ได้ทำการควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND TGROWTH และ TLOGIS เข้ากับกองทรัสต์ โดยภายหลังการควบรวมแล้ว TREIT กลายเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย ต่อมาในปี 2562 ได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้” (FTREIT)

- (4) บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมปันทองที่สามารถรองรับการทำงานได้อย่างครบครันในอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภค

3.3 ทิศทางตลาดครึ่งหลังของปี 2562 และแนวโน้ม

เช่นเดียวกับตลาดอาคารคลังสินค้าให้เช่า ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าขึ้นอยู่กับความก้าวหน้าในการจัดตั้งระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออกหรือ EEC เช่นกัน ซึ่งจะทำให้ผู้เช่า

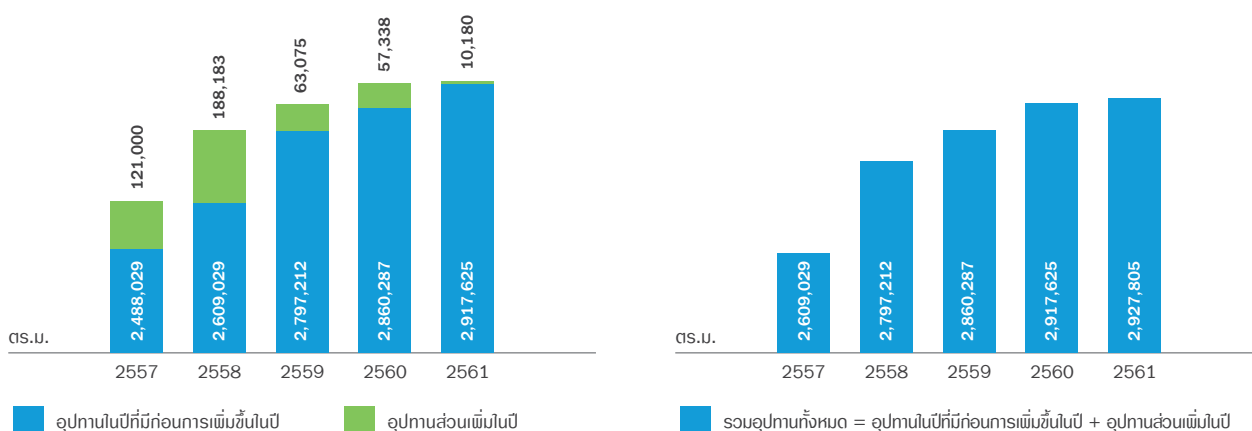
สนใจที่จะสร้างโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมที่อีสเทิร์นซีบอร์ด ซึ่งครอบคลุมจังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา รวมถึงการออกมาตรการส่งเสริมการลงทุน EEC อย่างจริงจัง โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ยังช่วยส่งผลในเชิงบวกต่อตลาดการให้พื้นที่โรงงานในพื้นที่

แนวโน้มความต้องการเช่าพื้นที่โรงงานจะเพิ่มขึ้นอีกครั้งอย่างช้า ๆ เนื่องจากข้อมูลล่าสุดแสดงให้เห็นสัญญาณเชิงบวกของอัตราการเช่าที่ดีขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากโครงสร้างพื้นฐานที่มีประสิทธิภาพในประเทศไทยรวมถึงการคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภค ประเทศไทยยังคงเป็นจุดหมายปลายทางลำดับแรกสำหรับนักลงทุนต่างชาติเนื่องจากที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ที่เป็นศูนย์กลางของภูมิภาคซึ่งทำให้เชื่อมต่อได้ดีกับกัมพูชา ลาว พม่า และมาเลเซีย อย่างไรก็ตาม มีความเสี่ยงที่ผู้พัฒนาอุตสาหกรรมต้องคำนึงถึง เช่น ความไม่แน่นอนทางการเมืองซึ่งส่งผลกระทบอย่างมากต่อตลาดดังที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2557 อีกทั้งภาวะเศรษฐกิจโลกยังคงมีอีกผลกระทบต่อจิตใจของนักลงทุนต่างชาติ ประเทศไทยยังคงเป็นจุดหมายปลายทางการลงทุนที่ดึงดูดใจด้วยโครงสร้างพื้นฐานระดับสูง สภาพภูมิศาสตร์ที่เอื้ออำนวย แรงงานที่มีความสามารถ และระบบการเงินที่มั่นคง นโยบายสิทธิประโยชน์ใหม่ของ BOI เรียกว่า ‘Thailand Plus’ มีการบังคับใช้เมื่อเร็ว ๆ นี้ คาดว่า จะให้ผลสนับสนุนการเติบโตของอุตสาหกรรมตามที่รัฐบาลมุ่งหวัง

ด้วยเหตุดังกล่าว จึงมีการคาดการณ์ว่าในปีที่จะถึงนี้อุปทานจะยังคงเดิมเนื่องจากอัตราการเช่าที่เพิ่มขึ้นอย่างช้า ๆ ทำเลที่มุ่งเน้นจะเป็นพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดสืบเนื่องมาจากการดำเนินการอย่างยั่งยืนของระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) โดยอาจมีผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และการเติบโตด้านการส่งออกที่อ่อนตัวลงตลอดทั้งปีเนื่องจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน



3.4 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เข้า



ที่มา : แผนกวิจัย และให้คำปรึกษา บริษัท ไทท็พเพอจ์ ฮาร์ดเดอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

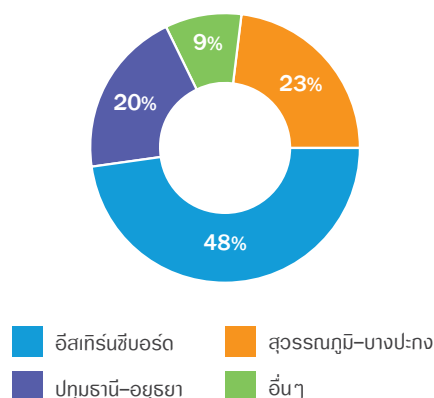
การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของอุปทานรวมทั้งหมดในช่วงปลายปี 2558 ประมาณ 2,797,212 ตารางเมตร ส่วนใหญ่มาจากผู้พัฒนารายใหญ่ เช่น อมตะ ซิมมิก, เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และ WHA RBF ณ สิ้นปี 2561 อุปทานอยู่ที่ 2,927,805 ตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้นประมาณ 10,180 ตารางเมตร เทียบกับปลายปี 2560 อุปทานเพิ่มขึ้น 0.3% จากปีก่อน และโดยเฉลี่ยในช่วง 2 – 3 ปีที่ผ่านมาอุปทานเพิ่ม 2.0% เนื่องจากการขยายตัวอย่างช้าๆ ของการส่งออก เราคาดการณ์ว่าผู้พัฒนาอุตสาหกรรมจะยังคงได้รับแรงกดดันจากสถานการณ์เศรษฐกิจซึ่งส่งผลต่อการขยายตัวของอุปทาน

อุปทานจำแนกตามพื้นที่

อุปทานแจกแจงตามทำเล	2557	2558	2559	2560	2561	เปลี่ยนแปลงจาก 2560
อีสเทิร์นซีบอร์ด	1,332,592	1,388,963	1,404,008	1,404,008	1,407,296	0.2%
ปทุมธานี – ออยุธยา	588,536	589,342	589,342	589,342	595,418	1.0%
สุวรรณภูมิ – บางปะกง	554,055	639,155	648,155	660,155	660,155	–
อื่นๆ	133,846	179,752	218,782	264,120	264,936	0.3%
รวม	2,609,029	2,797,212	2,860,287	2,917,625	2,927,805	0.3%

ที่มา : แผนกวิจัย และให้คำปรึกษา บริษัท ไทท็พเพอจ์ ฮาร์ดเดอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

จำแนกตามพื้นที่



อุปทานส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดโดยมีขนาดพื้นที่เข้าประมาณ 1,407,296 ตารางเมตร อีสเทิร์นซีบอร์ดเป็นพื้นที่ที่กำลังพัฒนาเติบโตทั้งด้านความมั่นคงและยานยนต์ อีกทั้งยังเป็นที่ตั้งของผู้ผลิตรายใหญ่ในอุตสาหกรรมปิโตรเคมี อิเล็กทรอนิกส์ อาหาร เครื่องใช้ไฟฟ้าขนาดใหญ่ภายในครัวเรือน และภาคส่วนที่มีมูลค่าสูงอื่นๆ ยังไม่รวมถึง อุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจังหวัดชลบุรีมีชื่อเสียงเป็นพื้นที่ที่รู้จักกัน เป็นจังหวัดที่มีท่าเรือน้ำลึกตั้งอยู่ (แหลมฉบัง) อันดับที่สองและสาม คือ พื้นที่ สุวรรณภูมิ - บางปะกง และปทุมธานี - อยุธยา โดยมีอุปทานรวมทั้งสิ้นประมาณ 660,155 และ 595,418 ตารางเมตร ตามลำดับ

พื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดมีส่วนแบ่งทางการตลาดของพื้นที่โรงงานให้เข้าใหญ่ที่สุดเนื่องจากอยู่ใกล้กับท่าเรือแหลมฉบัง และเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง ประกอบด้วย 2 จังหวัดสำคัญ คือ ชลบุรี และระยอง

3.5 อุปสงค์โรงงานสำเร็จรูปให้เข้าและอัตราการใช้

ในปี 2557 อุปสงค์และอัตราการใช้เฉลี่ยอยู่ที่ 77.5% จากนั้นลดลงเล็กน้อยเป็น 76% และคงที่จนถึงสิ้นปี 2559 ส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานพื้นที่โรงงานให้เข้า ตั้งแต่ปี 2555 และปี 2558 ในขณะที่การเติบโตด้านอุปสงค์ค่อนข้างอ่อนลงอย่างต่อเนื่อง อุปสงค์รวมของโรงงานให้เข้า ณ สิ้นปี 2561 อยู่ที่ 2,299,857 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นประมาณ 49,294 ตารางเมตรจากปีก่อน โรงงานให้เข้าที่มีการเข้าแล้วทั้งหมดมีจำนวน 2,299,857 ตารางเมตรจากพื้นที่ทั้งหมด 2,927,805 ตารางเมตร หรือมีอัตราการใช้ อยู่ที่ 78.6% เพิ่มขึ้น 123,454 ตารางเมตร จากสิ้นปี 2559

ในปลายปี 2561 พื้นที่ปทุมธานี - อยุธยา เป็นตลาดที่แข็งแกร่งที่สุดโดยมีอัตราการใช้ที่ 91% เหตุผลหลักอาจมาจากการที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่พยายามรักษาลูกค้าที่มีอยู่เดิมโดยเสนอ

สิ่งจูงใจด้วยการปรับปรุงพื้นที่ที่มีอยู่เพื่อการให้เข้าในระยะยาว พื้นที่สุวรรณภูมิ - บางปะกง เป็นพื้นที่ที่มีสัญญาณการเติบโตต่อเนื่อง โดยมีอัตราการใช้เพิ่มขึ้นเป็น 70.8% ซึ่งเพิ่มขึ้น 6.3% จากปีก่อน ด้วยการเข้าสู่ธุรกิจที่เพิ่มขึ้นชี้ให้เห็นว่าโรงงานให้เข้ายังคงเป็นที่ต้องการในตลาด และคาดการณ์ว่าการเติบโตยังคงดำเนินต่อไปในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2562 อุปสงค์จะยังคงมีการเติบโตเนื่องจากการสนับสนุนของรัฐบาลในการให้ประโยชน์แก่ผู้ประกอบการผ่านการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ EEC โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) รวมถึงประโยชน์จากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน ที่ส่งผลให้โรงงานย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนไปยังประเทศอื่นๆ ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งประเทศไทยถือเป็นประเทศทางเลือกที่นักลงทุนให้ความสนใจ เนื่องจากมีระบบโครงสร้างพื้นฐาน และเป็นจุดเชื่อมต่อระบบขนส่งไปและกลับจากท่าเรือ และสนามบินในภูมิภาค

ที่มา : แผนวิจัย และให้คำปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการ



รับรางวัลดีเด่นประเภทธุรกรรมทางการเงินในตลาดทุน
DEAL OF THE YEAR AWARDS
เวที SET AWARDS 2018 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



การจัดการ

โครงสร้างการจัดการของกองทรัสต์
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ประกอบด้วย

- 1. กองทรัสต์
- 2. ผู้จัดการกองทรัสต์
- 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 4. ทรัสต์

1. กองทรัสต์

ข้อมูลสำคัญ

ชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ที่อยู่	อาคารสารชิต์ทาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26 เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
เว็บไซต์	www.ftreit.co.th
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี	0994000992408
ทุนจดทะเบียน และ ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	จำนวน 2,602,387,048 หุ้น มูลค่า 25,173,622,620 บาท
โครงสร้างทางกฎหมาย	กองทรัสต์สิน
คุณสมบัติ	ไม่กำหนดอายุ ไม่รับฝากถอนหน่วยทรัสต์
ลักษณะธุรกิจ	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นคลังสินค้า โรงงาน และ/หรือ สำนักงาน
รอบระยะเวลาบัญชี	1 ตุลาคม – 30 กันยายน
ชื่อย่อหลักทรัสต์	FTREIT

ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อ
อุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ชื่อเดิม “ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน”) (“กองทรัสต์ฯ”) ได้จัด
ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่
12 ธันวาคม 2557 ด้วยทุนจดทะเบียน 3,425,000,000 บาท มี บลจ. บัวหลวง
ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์
(ประเทศไทย) (ชื่อเดิม “บจก. ไทคอน แมนเนจเม้นท์”) ทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์
บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) (ชื่อเดิม “บมจ. ไทคอน อินดิสเทรียล
คอนเน็คชั่น”) และบจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล (ประเทศไทย)

(ชื่อเดิม “บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค”) เป็นผู้ได้รับการว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และบจก. ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯ จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่น และ/ หรือเข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยจะรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วงโอน และ/ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ฯ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/ หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/ หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ปี 2558 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558 และในช่วงปลายปี 2558 กองทรัสต์ฯ ได้เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ฯ เพิ่มทุน โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิมและประชาชนทั่วไปจำนวน 224.3 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 10 บาท คิดเป็น 2,243 ล้านบาท เพื่อนำไปลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และคลังสินค้า ณ วันที่ 17 ธันวาคม 2558 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ฯ เพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2558

ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้ออกเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดให้กองทุนรวมต้องดำเนินการยื่นคำขอความเห็นชอบเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ภายหลังจากวันที่ดังกล่าวกองทุนรวมจะไม่สามารถเพิ่มทุนเพิ่มเติมได้เป็นจุดเริ่มต้นการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH (กองทุนรวมของกลุ่มไทคอนในขณะนั้น) เข้าร่วมกับกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมได้รับผลตอบแทนจากการเติบโตในอนาคตและในอีกทางผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ได้รับประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ฯ จะมีทรัพย์สินให้เข้าครอบคลุมในพื้นที่อุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศ และหลังจากการแปลงสภาพทำให้กองทรัสต์ฯ กลายเป็น **“กองทรัสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย”**

โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันปิดสมุดทะเบียน วันที่ 27 พฤศจิกายน 2562 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 อันดับแรก ประกอบด้วย

ลำดับ	ชื่อบุคคล / นิติบุคคล	จำนวนหน่วย	สัดส่วน (%)
1	กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	609,657,466	23.4
2	สำนักงานประกันสังคม	388,875,662	14.9
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	160,299,453	6.2
4	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	104,947,981	4.0
5	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	45,408,242	1.7
6	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	37,359,673	1.4
7	Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd.	35,000,000	1.3
8	กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ อินคัมพลัส	33,733,933	1.3
9	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีไวเดนด ฟันด์	30,991,000	1.2
10	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซกเตอร์	30,161,500	1.2
11	อื่นๆ	1,125,952,138	43.4
รวม		2,602,387,048	100.0

ข้อจำกัดหุ้นต่างด้าว

ผู้ถือหุ้นชาวต่างชาติสามารถถือหน่วยทรัสต์ และมีชื่อปรากฏบนทะเบียนหลักทรัพย์รวมกันได้ไม่เกิน 49% ของจำนวนหน่วยที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด

กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นตัวแทนจากกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตัวแทนกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ตำแหน่งในบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์
1	นาย โสภณ ราชรักษา	กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	กรรมการ
2	นาย อุเทน โลหิตพิทักษ์	กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	กรรมการ

2. ผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อมูลสำคัญ

ชื่อ	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด		
ที่อยู่	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 – 23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330		
อีเมล	FTREIT.IR@frasersproperty.com		
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี	0105556080444		
ทุนจดทะเบียน และ ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	จำนวน	1,000,000 หุ้น	มูลค่า 10,000,000 บาท
ลักษณะธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)		
รอบระยะเวลาบัญชี	1 ตุลาคม – 30 กันยายน		

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	จำนวนหน่วย	สัดส่วน (%)
1	กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย	700,000	70.0
2	Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd.	300,000	30.0
รวม		1,000,000	100.0

กรรมการที่เป็นตัวแทนจากกลุ่มผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตัวแทนกลุ่มผู้ถือหุ้น	ตำแหน่งในบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์
1	นาย โสภณ ราชรักษา	กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	กรรมการ
2	นาย อุเทน โลหิตพิทักษ์	กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	กรรมการ
3	นาย ฮิโรอากิ ซากาเนะ	Mitsui & Co	กรรมการ

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	ตำแหน่ง
1	นาย ตริชวินัย บุณนาค ¹	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2	นาย โสภณ บุณยรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ
3	นาย โสภณ ราชรักษา ³	กรรมการ
4	นาย อุเทน โลหิตพิทักษ์ ³	กรรมการ
5	นาย ฮิโรอากิ ซากาเนะ ^{2, 3}	กรรมการ
6	นาย พิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ ³	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ

หมายเหตุ : 1. นาย ตริชวินัย บุณนาค ได้รับการแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการ และกรรมการอิสระเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2562
2. นาย ฮิโรอากิ ซากาเนะ ได้รับตำแหน่งกรรมการ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2561
3. ลำดับที่ 3 – 6 เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม โดยกรรมการ 2 ท่านลงชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราบริษัท
4. นางสาว พรพิมล ศุกอวิรัชบัญชา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน ทำหน้าที่เลขานุการบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ประกอบด้วยหน้าที่ 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัท และต่อกองทรัสต์ รายละเอียดดังนี้

1. หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อบริษัท

- 1.1 ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
- 1.2 กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และ กำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตาม นโยบาย และกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 1.3 รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัทใน ที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 1.4 ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
- 1.5 ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติตามผู้มีส่วนได้เสีย ทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน

- 1.6 มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระ ในการพิจารณาทำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้ง กรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น หรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มี ผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
- 1.7 พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามหลักเกณฑ์ และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการ ผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 1.8 กรรมการอิสระพิจารณา และให้ความเห็นเกี่ยวกับความ สมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่ อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไป ตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการชื้อขายทรัพย์สินที่มี นัยสำคัญ
- 1.9 กรรมการอิสระจะเป็นผู้แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน
- 1.10 พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความ สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมิได้มีการ บรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท

- 1.11 รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร” ตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด
- 1.12 พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง กรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- 1.13 ในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำ หรือความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอกเกี่ยวกับการดำเนินกิจการ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
- 1.14 พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้อกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น
- 1.15 กรรมการใหม่ควรเข้ารับการปฐมนิเทศความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยคณะผู้บริหาร หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย

2.หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อกองทรัสต์

- 2.1 กำหนดนโยบายที่สำคัญของกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้สิทธิประโยชน์ การคัดเลือกผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- 2.2 พิจารณาอนุมัติการซื้อ/ขายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามนโยบายของบริษัท
- 2.3 พิจารณาอนุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 2.4 ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีการรายงานผลประกอบการของกองทรัสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่างๆ ที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร
- 2.5 พิจารณาอนุมัติงบการเงินรายไตรมาส และประจำปีของกองทรัสต์
- 2.6 พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- 2.7 พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์
- 2.8 พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์
- 2.9 พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องโยกกันของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 2.10 กรรมการอิสระ พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- 2.11 พิจารณาอนุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

- 2.12 ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- 2.13 พิจารณา และให้ความเห็นเกี่ยวกับข้อร้องเรียน/ข้อพิพาทตามที่เห็นว่าจำเป็น และเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน/ข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล
- 2.14 คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ตามความเหมาะสม
- 2.15 หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่ข้อมูลนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณะชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย
- 2.16 รายงานข้อมูลการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ตาม “แบบ 59 REIT/IFT” ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตามเกณฑ์ที่กำหนด

กรรมการอิสระ

“**กรรมการอิสระ**” หมายถึง กรรมการที่มีความเป็นอิสระในการแสดงความเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยจะต้องเป็นผู้ที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง หรือส่วนได้เสียต่อผลการดำเนินงานทั้งทางตรงและทางอ้อม

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์)
- (2) ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงานที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัทหรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งโดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (3) ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ
- (4) ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

- (5) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณี
ที่จำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และพร้อมที่จะคัดค้าน
การกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายจัดการ
 - (6) สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เพื่อ
ตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัท
 - (7) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูง
และเป็นที่ยอมรับ
 - (8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์
เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาด
หลักทรัพย์
 - (9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมาย
หลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วย
การประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปราม
การฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนอง
เดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ
โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิด
เกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขาย
หลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง
ฉ้อฉล หรือทุจริต
 - (10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระ
เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท
- ทั้งนี้ บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และ
ความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทดังต่อไปนี้

- พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการ
ดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลใน
รายงานทางการเงินบริษัทและกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง
ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- พิจารณาติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการ
ดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงาน
ที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือ
รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อให้
มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์
สูงสุดต่อกองทรัสต์
- ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย
และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณา
และรับทราบอย่างสม่ำเสมอรวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ
เรื่องดังต่อไปนี้

- (1) รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้ง
ทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- (2) จุดอ่อน และจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบ
การควบคุมภายใน และระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะ
ผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ผู้บริหาร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	ตำแหน่ง
1	นาย พิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการผู้จัดการ
2	นาย ชาญศักดิ์ ธรรมสมบัติดี	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
3	นางสาว พรพิมล ศุกววิชัญญา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน
4	นางสาว วริศรา เตชะกุลวิโรจน์ ¹	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
5	นาย ภูมิการ อรุณธรรมกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์
6	นางสาว น้ำทิพย์ ปานจันทร์	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และบัญชี
7	นาย วิรุทธ เหล่าเวชประสิทธิ์ ²	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย และกำกับดูแล

หมายเหตุ : 1. นางสาว วริศรา เตชะกุลวิโรจน์ เข้ารับตำแหน่งเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562

2. นาย วิรุทธ เหล่าเวชประสิทธิ์ เข้ารับตำแหน่งเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2562

หน้าที่และความรับผิดชอบ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. หน้าที่พื้นฐาน

- 1.1 ก่อตั้งกองทรัสต์ และปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุน (ถ้ามี)
- 1.2 บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด.
- 1.3 จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.4 ดำเนินการเพิ่ม/ลดทุนของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. การจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

- 2.1 จัดทำ และเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2.2 ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ร้องขอ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องชี้แจงส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ หรือไม่ดำเนินการใด ๆ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ร้องขอ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะข้อมูลดังต่อไปนี้ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยจะต้องเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก และทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (หากมี)

- ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ และข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อการผูกพันของกองทรัสต์
 - ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (หากมี)
- 2.3 ดูแลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วน และทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
 - 2.4 จัดทำและส่งข้อมูล รายงาน และ/หรือ เอกสารต่างๆ ให้แก่ทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด เช่น รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับและรายจ่าย สิทธิเรียกร้อง และหนี้ที่ต้องชำระ รายงานสภาวะตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

3. การลงทุน หรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 3.1 จัดให้มี และ/หรือ ดำเนินการให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินอื่นอย่างเหมาะสมตามแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 3.2 ดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- 3.3 ดำเนินการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนประเมินความเสี่ยง ด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- 3.4 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 3.5 ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง พื้นฟู และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี

- 3.6 จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยประกันภัยจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
- 3.7 ให้ความช่วยเหลือทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการตกลงดำเนินการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินหลัก
- 3.8 ในกรณีมีการขาย ชื้อ หรือ ทำธุรกรรมใด ๆ อันเป็นการหารายได้จากรายชื่อของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะช่วยเหลือในเรื่องต่างๆ เพื่อให้ทรัสต์สามารถ ขาย ชื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้
- 3.9 จัดเตรียมแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกักองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินของกองทรัสต์ประจำปี

4. การดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- 4.1 อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ รวมถึงผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลที่สามในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 4.2 พิจารณาตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือทรัสต์ เมื่อมีการทำหรือต่อสัญญาเช่า และสัญญาบริการใหม่หรือเมื่อสัญญาเช่า และสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง (แล้วแต่กรณี)
- 4.3 ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 4.4 บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ รวมถึงเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 4.5 จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี
- 4.6 เบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีเป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 4.7 จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 4.8 ใช้สิทธิเรียกร้อง ดำเนินกระบวนการพิจารณา ต่อสู้ หรือใช้สิทธิทางกฎหมายอื่นๆ แทนทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นครั้งคราว
- 4.9 ให้คำแนะนำทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสภาวะดังกล่าว

5. การเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผล และความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวโดยผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์และขอให้ทรัสต์กำหนดเงื่อนไขในการทำธุรกรรมดังกล่าว ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ให้ความเห็นชอบหรือหากธุรกรรมดังกล่าวไม่มีเหตุผลและความจำเป็นเพียงพอ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินธุรกรรมดังกล่าว

6. การกู้ยืมของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 6.1 เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินต้นสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีการผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
- 6.2 กำหนดวงเงินต้นสำรองตาม 6.1 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือการผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 6.3 กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินต้นสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรองไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีใด ๆ ไป

7. หน้าที่อื่นๆ

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งที่ปรึกษาซึ่งไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเท่านั้น ทั้งนี้ แต่หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปทำให้ที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น และดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3.1

ชื่อ	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 – 23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
เว็บไซต์	www.frasersproperty.co.th
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี	0107544000051
ทุนจดทะเบียน	2,934,627,799 หุ้น มูลค่า 2,934,627,799 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,016,762,975 หุ้น มูลค่า 2,016,762,975 บาท

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 20 มีนาคม 2562

ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด	889,853,278	44.1
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	751,004,000	37.2
3	DBS BANK LTD	49,589,000	2.5
4	นายจุฑพล เกรียงไชยกิจกุล	20,000,000	1.0
5	บริษัท ชีดี วิลล่า จำกัด	20,000,000	1.0
6	อื่นๆ	28,6316,697	14.2
รวม		2,016,762,975	100.0

3.2

ชื่อ	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 – 23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี	0105548099948
ทุนจดทะเบียน และ ทุนชำระแล้ว	1,150,000,000 หุ้น มูลค่า 11,500,000,000 บาท

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	1,149,999,994	99.9999994
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	3	0.0000003
3	บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด	3	0.0000003
รวม		1,150,000,000	100.0000000

ปัจจุบัน บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) และ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) ดำเนินการพัฒนาอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เข้าคุณภาพสูง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในประเทศไทย รวม 28 แห่ง ดำเนินงานโดยทีมงานคุณภาพ ซึ่งประกอบด้วยสถาปนิก วิศวกร และผู้จัดการโครงการซึ่งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรง ทั้งนี้การมีทีมงานก่อสร้างเป็นของตนเองก่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งในด้านการเงิน การรักษามาตรฐานของอาคารโรงงานและคลังสินค้า ดำเนินงานด้วยความคล่องตัว กล่าวคือสามารถเร่งงานก่อสร้างให้เสร็จตามความต้องการของลูกค้า และสามารถให้บริการการดัดแปลงต่อเติมอาคารโรงงานและคลังสินค้าตามที่ลูกค้าต้องการ

นอกจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ตนเองเป็นเจ้าของแล้ว ยังให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาต และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติ และการให้บริการพื้นฐานตามที่ลูกค้าต้องการ เช่น การแนะนำผู้ซื้อสินค้า หรือผู้จำหน่ายวัตถุดิบให้แก่ลูกค้า ซึ่งถือได้ว่าเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่สินค้าและบริการ ส่งผลให้สามารถรักษาอัตราการเข้าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้อยู่ในระดับที่สูงได้

หน้าที่และความรับผิดชอบหลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ขาย และการตลาด

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่าเพื่อเข้าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จ้างคุณ ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเช่าทำ สัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการวางแผนการกำหนดราคา อายุสัญญาเช่าจะเป็นการทำงานร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ยังทำหน้าที่ในการดำเนินการด้านการตลาดในการออกบูท การตัดป้ายโฆษณาในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สิน และพื้นที่สำคัญอื่นในการเพิ่มอัตราการเช่าสำหรับกองทรัสต์

2. ซ่อมแซม ดูแลรักษา

การบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุงพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์และใช้งานได้อย่างปลอดภัยบริหารจัดการและควบคุมดูแลส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินในด้านอื่น ๆ เพื่อประโยชน์ในการบริหาร (Preventive Maintenance) ซึ่งรวมถึง การดูแลรักษา ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน

3. รายงานการดูแลทรัพย์สิน

จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำเดือนในเรื่องสภาวะตลาดซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ให้เช่ารายใหม่ที่เข้าพื้นที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้เช่าที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าที่ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า รวมถึงจำนวนผู้ที่เข้ามาสอบถามเพื่อมีความประสงค์จะเข้าพื้นที่ทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์

จัดเตรียมเอกสารหลักฐาน อันได้แก่ รายการการซ่อมแซมระหว่างงวด ใบแจ้งหนี้การซ่อมแซม เพื่อเป็นเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี และเป็นเอกสารสนับสนุนในการตรวจสอบของทรัสต์ ตลอดจนเอกสารหลักฐานหรือรายงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ

4. ติดต่อกับผู้เช่า

ประสานงานและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าในการขอใบอนุญาตเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า การตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าในเรื่องการซ่อมแซม และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ยังเป็นผู้ประสานงานเพื่อจัดหา และคงไว้ซึ่งการประกันวินาศภัย และประกันการเสียหายอื่น ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก และบริการอื่นใดแก่ผู้เช่าตามพื้นฐานการดำเนินการทางธุรกิจให้เข้าโรงงาน และคลังสินค้า

5. สนับสนุนงานด้านอื่นๆ

ดำเนินการเพื่ออำนวยความสะดวก และ/หรือ ประสานงานสนับสนุนด้านที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

4. กรัสดิ

ข้อมูลสำคัญ

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26 เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
เว็บไซต์	www.bblam.co.th
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี	0105535049700
ทุนจดทะเบียน และ ทุนชำระแล้ว	1,000,000 หุ้น มูลค่า 100,000,000 บาท
ลักษณะธุรกิจ	ให้บริการจัดการลงทุน

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	จำนวนหน่วย	สัดส่วน (%)
1	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	749,996	74.9996
2	Asia Financial Holdings Ltd.	100,000	10.0000
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	100,000	10.0000
4	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	50,000	5.0000
5	นาย เชิดชู โสภณพนิช	3	0.0003
6	นาง วรพรรณ ธาราภูมิ	1	0.0001
รวม		1,000,000	100.0000

หน้าที่และความรับผิดชอบหลักของกรัสดิ

1. ดูแลให้สัญญาก่อตั้งกรัสดิมีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งกรัสดิต้องเป็นไปตามวิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกรัสดิ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากการแก้ไขไม่เป็นไปตามที่กล่าวให้กรัสดิดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกรัสดิ และตาม พ.ร.บ. กรัสดิเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เพื่อดูแลรักษาสีทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกรัสดิโดยรวม นอกจากนั้นกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยกรัสดิ หรือการจัดการกรัสดิที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์

และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ พ.ร.บ. กรัสดิเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งกรัสดิมีข้อกำหนดไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้กรัสดิดำเนินการเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งกรัสดิให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้นตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรัสดิ หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. กรัสดิเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

2. ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้
 - 2.1 ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
 - 2.2 ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมและการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
 - 2.3 ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 2.4 ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการจัดทำบัญชีทรัพย์สินในกองทรัสต์ รวมทั้งการมีมาตรการที่เพียงพอในการให้ความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. ควบคุมดูแลผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการจัดทำและส่งงบการเงิน และรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังต่อไปนี้
 - 3.1 งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว
 - 3.2 งบการเงินประจำงวดการบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว
 - 3.3 รายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินผลการดำเนินงาน
 - 3.4 รายงานการเปิดเผยข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมถึงคำนึงถึงมาตรฐานที่คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสอบบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นชอบไว้ด้วย

นอกจากนั้น ให้รายงานและชี้แจงเหตุผลต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่ชักช้า เมื่อมีเหตุการณ์ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เปิดเผยแพร่สารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด และจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี
4. กำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด รวมทั้งต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสมเหตุผลเพื่อให้มั่นใจได้ว่าได้คำแนะนำที่เหมาะสมกับผู้ลงทุนหรือตัดสินใจเพื่อผู้ลงทุนอย่างเหมาะสม
5. ดูแลให้กระบวนการเพิ่มทุนและลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ดูแลการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
7. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่ทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
8. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินงานทางธุรกิจ คุ้มเงินเพื่อกองทรัสต์ ก่อการผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์เข้าทำสัญญา และดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
9. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
10. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
11. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ที่ถือหุ้นกองทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ดำเนินการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
12. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ การดำเนินการเกี่ยวกับการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ และควบคุมดูแลการใช้สิทธิซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
13. ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารอสังหาริมทรัพย์แทน จะดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน และมีระบบในการกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ

14. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์จากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) ภายในระยะเวลาที่สมควร เพื่อตรวจสอบรายการดังกล่าว
15. กำหนด และติดตามตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลให้ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง
16. แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
17. เข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง เพื่อตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องลงมติว่าเป็นกรณีที่นำไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงต้องทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
18. จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่รู้ หรือพึงรู้ถึงกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
19. บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
20. แยกการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
21. ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็น และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
22. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
23. จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วย

หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 23.1 รายละเอียดทั่วไป ซึ่งได้แก่ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว วันเดือนปีที่ออกหน่วยทรัสต์ และข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)
- 23.2 รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ซึ่งได้แก่ ชื่อ สัญชาติ ที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ วันเดือนปีที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ วันเดือนปีที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี) และเลขที่คำร้องขอเปลี่ยนแปลงหรือจดทะเบียนรายการในทะเบียน (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะมีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ ต้องกำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

24. ชำระเงิน หรือ ทรัพย์สินอื่นรวมทั้งการให้สิทธิ หรือ การจำกัดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อผูกพัน หรือตามกฎหมาย
25. จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีข้อมูลที่เป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลอื่นได้ รวมทั้งมีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้ และมีข้อมูลที่แสดงว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องระบุข้อจำกัดสิทธินั้นไว้ให้ชัดเจน
26. ในกรณีที่มีเหตุในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว และจะแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติจะดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเป็นสำคัญ

การกำกับดูแลกิจการ

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ คณะกรรมการได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการ และเชื่อมั่นว่าระบบและการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นปัจจัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้การบริหารจัดการธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีความมั่นคง และเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องและเกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง จากเหตุผลดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายและการกำกับดูแลกิจการ เพื่อเป็นแนวทางการบริหารจัดการธุรกิจให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่วางไว้บนแนวทางของการดำเนินธุรกิจที่ยึดมั่นในความถูกต้องและโปร่งใส



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะ-ซีดี ซบลูรี) จ.ชลบุรี

1. โครงสร้างคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 6 ท่าน (หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการ แสดงไว้ที่ “โครงสร้างการจัดการ” หัวข้อ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วม / จำนวนครั้งที่จัดประชุม
1	นาย ตรีชัชวาลย์ นูนนาค ¹	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	7 / 7
2	นาย ไสภณ บุญยรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ	9 / 9
3	นาย อุเทน โลหิตพิทักษ์	กรรมการ	9 / 9
4	นาย ไสภณ ราชรักษา	กรรมการ	9 / 9
5	นาย ฮิโรอากิ ซากาเนะ ²	กรรมการ	8 / 8
6	นาย พีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ	9 / 9

หมายเหตุ : 1. นาย ตรีชัชวาลย์ นูนนาค ได้รับการแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการ และกรรมการอิสระเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2562
2. นาย ฮิโรอากิ ซากาเนะ เข้ารับตำแหน่งกรรมการ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2561

โครงสร้างคณะกรรมการ

- ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ และกรรมการอิสระมีจำนวน 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด
- กรรมการที่เป็นผู้บริหารมี 1 ท่าน คือ นาย พีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ
- กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมี 5 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 83 ของกรรมการทั้งหมด
- กรรมการทุกท่านไม่เคยเป็นพนักงาน ผู้ถือหุ้น หรือ หุ่นส่วนของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้สอบบัญชีภายนอกที่ตรวจสอบงบการเงินให้กับบริษัท และกองทรัสต์

การประชุมคณะกรรมการ

ในปี 2562 มีการประชุมคณะกรรมการทั้งสิ้น 9 ครั้ง โดยกระบวนการประชุมมีดังนี้

- (1) เลขานุการบริษัท ร่วมกับฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบที่มีเนื้อหาที่จำเป็นและเพียงพอให้กรรมการทุกท่านล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม
- (2) เรื่องที่นำเสนอเป็นวาระต่อที่ประชุม ได้แก่ ผลประกอบการงบประมาณประจำปี การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้น กรรมการ การจัดประชุมผู้ถือหุ้น กรรมการ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกับแผนธุรกิจ การลงทุน และการจัดหาเงินทุน ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น

- (3) ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่ง กรรมการแต่ละคนสามารถลงคะแนนเสียงได้คนละหนึ่งเสียง โดยกรรมการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น
- (4) ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็น และเสนอวาระการประชุมเพิ่มเติม
- (5) จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมไว้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

2. การดูแลเรื่องการให้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการกำหนดให้มีนโยบายที่ใช้ในการควบคุมเกี่ยวกับการให้ข้อมูลภายใน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหน่วยทุกราย และป้องกันไม่ให้ผู้ที่สามารถเข้าถึงข้อมูลสำคัญหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ

- (1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น และต้องยึดถือปฏิบัติตามนโยบายการเก็บรักษาและการใช้ข้อมูลภายในที่กำหนดอย่างเคร่งครัด
- (2) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ มีสิทธิเสรีภาพในการลงทุนซื้อขายหน่วยทรัสต์ แต่เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายใน รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งด้วยกันวันสามมีกรรมและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต้องไม่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหน่วยทรัสต์ จากการรับรู้ข้อมูลภายในที่จะมีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ เช่น
 - ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงินแก่สาธารณะ
 - ก่อนการพิจารณาได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
 - ก่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 โดยเลขานุการบริษัทจะแจ้งผ่านทางอีเมลให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบสำหรับระยะเวลาในการห้ามซื้อขาย (Silent Period) ทั้งนี้ หากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามจะถือเป็นความผิดทางวินัยตามระเบียบของผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจมีโทษตามกฎหมาย

3. การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเปิดเผยข้อมูลจะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หลักการสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

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

ผู้รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

กรรมการผู้จัดการได้มอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายการเงินและบัญชีเป็นผู้รับผิดชอบเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และผู้ที่มีส่วนได้เสีย โดยการเปิดเผยข้อมูลต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท หรือกรรมการผู้จัดการ (แล้วแต่กรณี) ก่อนดำเนินการ

ช่องทางการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

- **หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์**
หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์รับผิดชอบในการให้ข้อมูล และรับฟังความเห็นของผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์และนักลงทุน รวมถึงนำเสนอผลการปฏิบัติงาน ข้อคิดเห็นจากผู้ถือหุ้น นักลงทุน และนักวิเคราะห์ต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้สามารถติดต่อเพื่อขอรับทราบข้อมูลของกองทรัสต์โดยตรงต่อ **คุณ เรณูภา อริญนารถ ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ หรือทางอีเมล** ftreit.ir@frasersproperty.com
- **การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ผ่านทางเว็บไซต์**
 - (1) เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย **www.set.or.th**
 - (2) เว็บไซต์ของกองทรัสต์ **www.ftreit.co.th** เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่นักลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถศึกษาข้อมูลได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีการปรับปรุงให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ ซึ่งหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ได้จัดทำและเปิดเผยข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ
- **การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์**
การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 จัดขึ้นเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562 ที่โรงแรม ดี โอเกะ เพรสทิจ กรุงเทพฯ ได้รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ แผนงานในอนาคต แนวโน้มอุตสาหกรรมและธุรกิจ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการตอบข้อซักถามในประเด็นต่าง ๆ ของผู้มาเข้าร่วมประชุม

• **กิจกรรมพบนักลงทุน**

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดโอกาสให้นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนสถาบันทั้งใน และต่างประเทศ เข้าพบผู้บริหารผ่านกิจกรรมหลากหลายรูปแบบอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงข้อมูล ผลการดำเนินงาน แผนกลยุทธ์ แนวทางการเติบโต รวมถึงสรุปเหตุการณ์สำคัญต่างๆ ที่เกิดขึ้นในรอบปี และตอบข้อซักถาม โดยในปีที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์ มีการดำเนินกิจกรรมดังต่อไปนี้

1. เข้าร่วมกิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity Day) จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. การเดินทางพบนักลงทุน หรือ Roadshow ทั้งใน และต่างประเทศ
3. การประชุมทางโทรศัพท์จากนักลงทุน (Conference Call)

• **งานแถลงข่าวและความสัมพันธ์กับสื่อมวลชน**

ในปี 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการแถลงข่าว 1 ครั้ง เกี่ยวกับรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยได้มีการจัดทำเอกสารข่าว (Press Release) สำหรับสื่อมวลชน รวมทั้งมีการแจ้งข่าวเกี่ยวกับความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดทั้งปี

สรุปกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ ปี 2562

รายละเอียดกิจกรรม	วันที่
ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2562	28 มกราคม
Thailand Corporate Day จัดโดย บล. เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) ที่ประเทศมาเลเซีย และสิงคโปร์	20 – 22 กุมภาพันธ์
MBKET Real Estate Day จัดโดย บล. เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย)	7 มีนาคม
Thailand Investment Conference จัดโดย บล. กิธร และธนาคารแห่งอเมริกา เมอร์ริล ลินช์	3 เมษายน
กิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity Day) จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	22 พฤษภาคม
REIT day จัดโดย บล. กิธร	26 มิถุนายน
Thailand Property and REIT Corporate Day จัดโดย บล. ดีบีเอส วิกเคอร์ส (ประเทศไทย)	3 กรกฎาคม
Thailand Focus 2019 จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	29 สิงหาคม

ข้อมูลการซื้อขาย หน่วยทรัสต์

		ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 30 กันยายน	
		2558	2559	2560	2561	2562
ราคาตลาด ณ วันเปิดการซื้อขายของปี	บาท / หน่วยทรัสต์	10.09	9.95	9.70	10.40	11.50
ราคาตลาดสูงสุดในปี	บาท / หน่วยทรัสต์	10.90	10.70	10.50	12.20	18.70
ราคาตลาดต่ำสุดในปี	บาท / หน่วยทรัสต์	9.71	9.70	8.15	10.20	10.90
ราคาตลาด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	บาท / หน่วยทรัสต์	9.95	9.70	10.40	11.80	17.90
จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ทำการซื้อขายในปี	ล้านหน่วย	44.32	57.17	110.60	254.20	357.73
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน	ล้านหน่วย	0.18	0.23	0.46	1.38	1.47



ในเดือนพฤศจิกายน 2561 กองทรัสต์ได้รับรางวัลดีเด่นประเภทรางวัลธุรกรรมทางการเงินในตลาดทุน (Deal of the Year Awards) จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 3 กอง เข้ากองทรัสต์ ณ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

หลักการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสคราวอื่นให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
- (2) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอมติผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อดำเนินการใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ดังนี้
 - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - การออกตราสารหนี้ หรือ หลักทรัพย์ประเภทหนี้
 - การเพิ่มทุน หรือ การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
 - การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
 - การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
 - การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นการเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - การเลิกกองทรัสต์
 - เหตุอื่นใดตามที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
 - เหตุอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์จะประกาศกำหนด
- (3) เมื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไว้ในหนังสือ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสปี 2562

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสประจำปี 2562 จัดขึ้นเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562 ที่โรงแรม ดิ โอเรีย เพรสทิจ กรุงเทพฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการดังนี้

ก่อนการประชุม

- เปิดเผยวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสประจำปี 2562 ให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบล่วงหน้า เพื่อสามารถเตรียมตัวเข้าร่วมประชุมได้ โดยเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ และของตลาดหลักทรัพย์ฯ ตั้งแต่วันที่ 20 พฤศจิกายน 2561 ซึ่งเป็นวันเดียวกันกับที่คณะกรรมการมีมติกำหนดวันประชุม
- ประกาศนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุม โดยในปี 2562 ได้ลงประกาศผ่านหนังสือพิมพ์ในวันที่ 18 21 และ 22 มกราคม 2562
- เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 4 มกราคม 2562 ล่วงหน้าก่อนวันประชุม 24 วัน และเริ่มจัดส่งหนังสือเชิญประชุมโดย บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตั้งแต่วันที่ 11 มกราคม 2562 ล่วงหน้าก่อนวันประชุม 17 วัน เพื่อให้ทราบถึงวาระการประชุม และมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมอย่างเพียงพอ
- อำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ทั้งผู้ถือหุ้นรายย่อย นิติบุคคล ตลอดจนนักลงทุนสถาบัน ที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ โดยการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม รวมถึงสามารถดาวน์โหลดได้จากเว็บไซต์ของกองทรัสต์ โดยระบุชื่อ และประวัติของกรรมการอิสระที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสามารถเลือกเป็นผู้รับมอบฉันทะเพื่อเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมได้ โดยในปี 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุให้ นาย ไสภณ บุญยรัตพันธุ์ กรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะ

วันประชุม

- อำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยเลือกสถานที่จัดที่มีขนาดเพียงพอต่อผู้มาประชุม และสามารถเดินทางได้สะดวก พร้อมแบบแผนที่จัดการประชุม รวมถึงจัดให้มีเจ้าหน้าที่เพื่อให้ข้อมูลและตรวจเอกสารในการลงทะเบียน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสามารถลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนเวลาประชุมประมาณ 2 ชั่วโมงผ่านระบบบาร์โค้ด (Bar Code) นอกจากนี้ ยังได้จัดเตรียมอาหารแถมให้กับผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่ต้องการมอบฉันทะด้วย
- กำหนดให้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเป็นไปตามจำนวนหน่วยทรัสต์ โดยหนึ่งหน่วยทรัสต์มีสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง

- ก่อนเริ่มการประชุมได้มีการชี้แจงแก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยธุรกิจที่ทราบถึง การดำเนินการประชุม วิธีการใช้สิทธิลงคะแนน รวมทั้งให้สิทธิ แก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยธุรกิจในการตั้งคำถาม และแสดงความเห็น ในที่ประชุมอย่างเท่าเทียมกัน
- ใช้ระบบบาร์โค้ดในการนับคะแนน และแสดงผลของคะแนนเสียง ในทุกวาระอย่างชัดเจน ตลอดจนนำบัตรลงคะแนนมาใช้ในการ ลอมติ โดยจัดทำบัตรลงคะแนนแยกตามวาระเพื่อให้ผู้ถือ หน่วยธุรกิจสามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร
- จัดให้มีที่ปรึกษากฎหมายที่เป็นอิสระจากภายนอก (Inspector) เพื่อทำหน้าที่ในการดูแลให้การประชุมเป็นไปอย่างโปร่งใส ถูกต้อง ตามกฎหมาย
- สนับสนุนให้มีตัวแทนจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยธุรกิจในที่ประชุมร่วม เป็นพยานในการนับคะแนนเสียงในทุกวาระ
- ประสานกรรมการจัดสรรเวลาการประชุมอย่างเพียงพอ และ ดำเนินการประชุมอย่างเหมาะสมและโปร่งใสตามลำดับระเบียบ วาระที่ได้แจ้งไว้ล่วงหน้าในหนังสือเชิญประชุม โดยที่ผ่านมาไม่เคย ดำเนินการแจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญในที่ประชุมอย่างกะทันหัน รวมถึงไม่มีการเพิ่มระเบียบวาระในที่ประชุมโดยไม่ได้แจ้งให้ ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทราบล่วงหน้า ซึ่งอาจไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น ที่ไม่ได้มาเข้าร่วมประชุม
- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นหรือหน่วยธุรกิจสามารถเข้าร่วมประชุมภายหลังการเริ่ม การประชุมไปแล้ว โดยมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้เฉพาะวาระ ที่ที่ประชุมยังไม่ได้พิจารณาอนุมัติ
- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยธุรกิจแสดงความคิดเห็น และซักถามได้อย่าง เต็มที่ โดยมีคณะกรรมการ และคณะผู้บริหารของผู้จัดการ กองทรัสต์ ตัวแทนจากทรัสต์ และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุม เพื่อตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยธุรกิจ

หลังการประชุม

- แจ้งมติที่ประชุมพร้อมรายละเอียดจำนวนคะแนนเสียงในแต่ละ วาระอย่างชัดเจนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และบนเว็บไซต์ของ กองทรัสต์ ภายในวันประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยธุรกิจที่ไม่ได้เข้า ร่วมประชุมรับทราบในทันที
- จัดทำรายงานการประชุม ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษเผยแพร่ บนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ (พร้อมกับแจ้งการเปิดเผยผ่านทาง เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ) ภายใน 14 วันนับจากวันประชุม โดยในปี 2562 ได้เปิดเผยไว้เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2562

5. การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการ กองทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- (1) ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูล และ เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)
- (2) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มี มาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่ อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับ ตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยง ดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการ กองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้ด้วย

- (1) จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้
 - (2.1) การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคล ที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย
 - สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าเกิน 1 ล้านบาท หรือ ตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
 - สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้อง ได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์
 - จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการ ทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นหรือ หน่วยทรัสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติ การลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
 - ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับทรัพย์สิน ที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนใน ทรัพย์สินดังกล่าว
 - (2.2) การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่ไม่มีผู้จัดการ กองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ
 - การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท

- การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกองทรัสต์

หลักเกณฑ์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลักษณะที่เป็น โรงงาน คลังสินค้า และ/หรือสำนักงาน เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองเป็นการลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
- (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. หรือ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (3) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทฤษฎีสิทธิ หรือ มีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทฤษฎีสิทธิ หรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นกองทรัสต์โดยรวม
- (4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น
- (5) อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็น ทรัพย์สินหลักที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงให้เห็นว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว 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) กรณีเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในข้อ (1) - (7) ข้างต้นผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (8.1) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราส่วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
 - (8.2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง
- (9) กรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปี เกินกว่าร้อยละ 5 ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ และมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อีกทั้งมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกองทรัสต์เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
- (3) การจำหน่ายทรัพย์สินที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ จะกระทำได้เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินในแต่ละประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ในเบื้องต้นผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) สำหรับทรัพย์สินประเภทโรงงาน และ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล (ประเทศไทย) สำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า (รายละเอียดแสดงไว้ที่ “โครงสร้างการจัดการ” หัวข้อ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการควบคุมดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- (1) กำหนดนโยบาย แผนการตลาด และกลยุทธ์ในการบริหารทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติ
- (2) ควบคุมและดูแลการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอโดยตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของรายงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า ยอดลูกค้า ค้างชำระ การทำการตลาด สภาพทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม รวมทั้งการกำกับกฏทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คราวละ 5 ปี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรอาจพิจารณาถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วัน หลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว

- (2) หากอัตราการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใดต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นเวลา 3 เดือนติดต่อกันและ หากผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีเหตุสุดวิสัย
- (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรืออยู่ระหว่างการฟื้นฟูกิจการหรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้นเพื่อบริหารทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
- (4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ และไม่แก้ไขเยียวยาการขาดคุณสมบัติดังกล่าวภายใน 60 วัน

7. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์แต่งตั้งทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินเพื่อให้บริการลูกค้าประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

7.1 การกำกับดูแลรายเดือน

- (1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำส่งสรุปรายงานการติดต่อเข้าชมโรงงานของลูกค้าเป้าหมาย พร้อมรายชื่อ และเบอร์โทรศัพท์ของลูกค้าเป้าหมาย รายงานการให้ทรัพย์สินหลัก รายงานการซ่อมแซมทรัพย์สิน
- (2) ฝ่ายการเงินและบัญชีดำเนินการตรวจสอบความครบถ้วนของค่าเช่าที่ได้รับชำระเข้าในบัญชีของกองทรัสต์ กับรายงานค่าเช่าที่ลูกค้าต้องชำระในแต่ละเดือน
- (3) ฝ่ายการเงินและบัญชีดำเนินการตรวจสอบรายงานยอดค่าเช่าค้างชำระ และตรวจสอบเอกสารการติดตามค่าเช่าที่ค้างชำระ และฝ่ายบริหารสินทรัพย์ควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามขั้นตอน ดำเนินการกรณีลูกค้าค้างชำระ และตรวจสอบรายงานสรุปความคืบหน้าการติดตามทวงถาม พร้อมทั้งสำเนาหนังสือทวงถาม (ถ้ามี)

- (4) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบเอกสารที่ใช้ การทำการตลาดเพื่อหาผู้เช่า เพื่อให้มั่นใจว่าเอกสาร ดังกล่าวไม่เอื้อต่อการก่อให้เกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ในการหาผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการตรวจสอบอย่างน้อยในเรื่องของการ นำเสนอทรัพย์สินให้เข้าในแต่ละที่ตั้งอย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่ให้ความสำคัญกับชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ ตรวจสอบในเรื่องของการกำหนดราคาให้เข้าทรัพย์สิน เป็นการกำหนดราคาที่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของ ทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งหรือไม่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ จะทำการติดต่อลูกค้าเป้าหมายตามข้อ (1) เพื่อตรวจสอบ ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติหน้าที่อย่าง เป็นกลาง ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินหลัก รายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ

7.2 การกำกับดูแลราย 6 เดือน

ในทุกๆ 6 เดือน หรือเมื่อเห็นสมควร ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ จะประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแจ้งนโยบาย แผน การตลาด กลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมให้ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพการ แข่งขัน และภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง และประเด็นปัญหาต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้เช่าทรัพย์สิน

7.3 การกำกับดูแลรายปี

- (1) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สิน ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทผู้ประเมินราคา ทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน ไม่มีการต่อเติม เกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อ วัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปี
- (2) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบใบเสนอราคา ความคุ้มครองและอัตราเบี้ยประกันเพื่อยืนยันการรับประกันภัย ความคุ้มครองทรัพย์สินหลัก รวมทั้งเอกสารการรับประกันภัย ทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักมีการประกันภัย อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดโดยบริษัท

7.4 การซ่อมแซมทรัพย์สิน

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความเหมาะสม ผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงรายชื่อผู้ซ่อมแซม และค่าใช้จ่าย ในการซ่อมแซมก่อนการอนุมัติให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการ ซ่อมแซม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการ ให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินตามมาตรฐาน โดยปราศจากความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์ใดๆ โดยแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

- (1) กรณีงานซ่อมแซม บำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายไม่เกินวงเงินที่ ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สามารถดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างได้เอง ในทุก ๆ เดือน ฝ่าย บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความถูกต้อง เหมาะสมของรายการซ่อมแซมบำรุงรักษา โดยตรวจสอบจาก เอกสารสรุปการขอเบิกค่าใช้จ่ายพร้อมรายละเอียดงาน ซึ่ง จัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (2) กรณีงานซ่อมแซม บำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายมากกว่าวงเงินที่ ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ
- กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้ง ขออนุมัติจากฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นในหลัก การก่อนได้ ผ่านทางโทรศัพท์ หรือ E-mail
 - กรณีไม่ใช่เรื่องเร่งด่วนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่ง หนังสือขออนุมัติมายังฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์โดย ระบุรายละเอียดของทรัพย์สิน เช่น เลขที่อาคารชื่อผู้เช่า ทรัพย์สิน รูปถ่ายทรัพย์สินที่เสียหาย และวงเงินที่จะขอ อนุมัติ โดยแนบเอกสารประกอบการขออนุมัติที่แสดง ให้เห็นถึงความจำเป็นและเหมาะสมของค่าใช้จ่ายที่เสนอมา ดังกล่าว เช่น รูปถ่ายความเสียหายของทรัพย์สิน หรือ เอกสารแสดงการเปรียบเทียบราคาของผู้ให้บริการกับ ผู้ให้บริการรายอื่นๆ เป็นต้น
 - ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำหนังสืออนุมัติวงเงิน ค่าใช้จ่ายแจ้งกลับไปยังผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้ง สำเนาหนังสือฉบับดังกล่าวเก็บไว้เป็นหลักฐานประกอบการ ส่งเอกสารมายังฝ่ายบัญชีและการเงินเพื่อขอเบิก ค่าใช้จ่ายต่อไป

8. ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของ กองทรัสต์ โดยกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำ รายงานส่งให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น รายงานรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการ รายงานต้นทุนค่าเช่าและบริการ รายงานค่าใช้จ่าย ในการขายและบริหาร รายงานการค้างชำระหนี้ และการติดตามหนี้ รายงานพื้นที่เช่า รายงานการจัดซื้อจัดจ้างประเภทงานซ่อมแซมและ บำรุงรักษา รายงานการรับประกันภัยทรัพย์สินหลักในส่วนของ ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้าง ความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า รายต่างๆ พร้อมทั้ง บริหารจัดการให้อัตรากำไรขั้นต้นที่การเช่า และ อัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่ดี ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุน ด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

9. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ และผู้บริหารระดับสูง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

- (1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี)
- (2) เป็นผู้ที่ไม่มีความขัดแย้งของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม
- (3) คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ออกคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย



เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ไชยสิทธิ์ วิลล์ (อนเดอริ์ ชลบุรี) จ.ชลบุรี

10. ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองทรัสต์ โดยแบ่งเป็น 5 ส่วน โดยแต่ละส่วนไม่เกินอัตราที่กำหนด ดังต่อไปนี้

รายการ	เงื่อนไข
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	ร้อยละ 3.00 ต่อปี ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	ร้อยละ 5.00 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินการของกองทรัสต์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่	ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่า และสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ
ค่านายหน้าในการซื้อ / ขาย / โอนสิทธิการเช่า / รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อ / ขาย / โอนสิทธิการเช่า / รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 – 2562 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์มีจำนวน 263.2 ล้านบาท และ 346.4 ล้านบาท ตามลำดับ

11. ค่าตอบแทนทริสตี

ลำดับ	เงื่อนไข
1	ร้อยละ 0.060 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 15,000 ล้านบาท
2	ร้อยละ 0.045 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม สำหรับส่วนที่เกิน 15,000 ล้านบาท ถึง 30,000 ล้านบาท
3	ร้อยละ 0.030 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวม สำหรับส่วนที่เกิน 30,000 ล้านบาทขึ้นไป

ในปี 2561 – 2562 ค่าตอบแทนทริสตีมีจำนวน 15.3 ล้านบาท และ 18.6 ล้านบาท ตามลำดับ

12. ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์ สำหรับงบการเงินประจำปี 2562 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) ครั้งที่ 1/2562 ณ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2561 และได้แจ้งต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2562 แล้วเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) ในปี 2561 – 2562 เป็นดังนี้

รายการ	2561	2562
ค่าสอบบัญชี	1,350,000	1,380,000
ค่าบริการอื่น	602,966	140,000
รวม (บาท)	1,952,966	1,520,000

การบริหารความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะดำเนินการทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ และให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนด

อย่างไรก็ดีอาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่เป็นเหตุแห่งการเลิก หรือ ผิดสัญญาได้ ในกรณีนี้แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา หรือเรียกค่าเสียหายใด ๆ แต่ก็อาจจะไม่ได้รับผลประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ได้ เช่น ในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องแล้ว และอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง กองทรัสต์อาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายและใช้เวลาในการดำเนินการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาผลกระทบ รวมถึงค่าชดเชยความเสียหายที่จะได้รับ นอกจากนี้ ถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้

อนึ่ง สำหรับทรัพย์สินหลักที่มาจากการลงทุนในสิทธิการเช่า การเช่าทำสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้มีการกำหนดค่าเสียหายที่กองทรัสต์จะได้รับในกรณีที่มีการผิดสัญญาจากผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายแก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสม และเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดีผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถครบทุกหน้าที่งาน สามารถบริหารจัดการแทนได้ในระหว่างสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์บางส่วนมาจากการลงทุนในสิทธิการเช่าทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าดังกล่าว เนื่องจากระยะเวลาเช่าเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้เช่าพิจารณา อย่างไรก็ตาม การทำสัญญากับผู้เช่าส่วนใหญ่มีอายุไม่เกิน 3 ปี ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าเท่านั้น ทั้งนี้ยังมีผู้เช่าบางส่วนที่ต้องการเช่าพื้นที่ในระยะเวลาสั้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายนั้นได้

1.3 ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ FPIT และ FPT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหน้าที่บริหารจัดการ และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว อาทิ การหาผู้เช่ารายใหม่ การต่อสัญญาเช่า สัญญาบริการกับผู้เช่าปัจจุบัน การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษา หรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี เหมาะสม และพร้อมแก่การจัดหาผลประโยชน์ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หาก FPIT และ FPT ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ และกองทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่ที่ดีเทียบเท่า อาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อนตะสิทธิ์ ชาญ) จ.ชลบุรี

1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง กองทรัสต์กับ FPIT และ FPT ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง FPIT และ FPT ซึ่งเป็นเจ้าของเดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และในขณะเดียวกัน FPIT และ FPT ก็ยังคงดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับลงทุนพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งบางส่วนตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ใกล้กับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งบทบาทต่าง ๆ ของ FPIT และ FPT อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ เช่น การจัดหาผู้เช่ารายใหม่ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์การปฏิบัติหน้าที่ของ FPIT และ FPT เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่า ดังนี้

- กำหนดให้ FPIT และ FPT นำเสนอข้อมูลคลังสินค้า หรือโรงงานที่เป็นกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองของ FPIT FPT และ กองทรัสต์ต่อผู้เช่าอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ระบุผู้เป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้น ๆ รวมถึงนำเสนอค่าเช่าที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ตามขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ท่าเลที่ตั้งและรูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง
- กำหนดให้ FPIT และ FPT นำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจจะเช่าทรัพย์สินของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นรายเดือนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในรายงานดังกล่าวจะระบุทำเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย และรายละเอียดของอาคารคลังสินค้า หรือโรงงานที่ถูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า ซึ่งช่วยให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถตรวจสอบความโปร่งใสในการทำงานของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ด้านการหาผู้เช่าได้

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่าลดลง

ปัจจุบันการแข่งขันในธุรกิจประเภทเดียวกับกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น ทั้งในเรื่องของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการแสวงหาผู้เช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น หรือทำให้อัตราการเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่าลดลง และอาจกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่ามาเป็นเวลานาน รวมทั้งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีคุณภาพ และมาตรฐานสูง อีกทั้งมีระบบสาธารณูปโภค

ที่มีประสิทธิภาพ ทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการของผู้เช่าในการใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี

2.2 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจ และการเมืองภายในประเทศ

ความไม่แน่นอนของสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและเศรษฐกิจของโลก รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ มีผลต่อการตัดสินใจของผู้เช่าในปัจจุบันและผู้สนใจจะเช่าในอนาคต โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการจากต่างประเทศซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลัก รวมทั้งความไม่แน่นอนดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่ออัตราการเช่า และอัตราค่าเช่าอีกด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ เพื่อเสริมสร้างจุดแข็งให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาทิ การเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงในทำเลที่มีศักยภาพ การให้บริการประเภทต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าอย่างครบวงจร เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน และสามารถรักษาฐานลูกค้าไว้ได้ในยามที่เศรษฐกิจถดถอย นอกจากนี้ ธุรกิจของกองทรัสต์ยังได้รับประโยชน์จากการออกมาตรการส่งเสริมการลงทุนเพื่อพัฒนาภาคอุตสาหกรรมในรูปแบบต่าง ๆ อาทิ การขอส่งเสริมการลงทุนผ่านสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยเฉพาะ การสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจากต่างประเทศ ย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย เป็นต้น

2.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหาย กองทรัสต์ได้มีการทำการประกันภัยในทุนประกันที่ครอบคลุมมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยได้จัดทำอย่างต่อเนื่อง แบ่งเป็น การประกันภัยในความเสียหายทุกชนิด (All Risk Insurance) การทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Third-party Insurance)

2.4 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่า

ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง เป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น ฐานะการเงินของผู้เช่าอาจส่งผลกระทบต่อตรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ โดยปกติผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางประมาณ 3 ถึง 6 เดือน (ตามแต่เงื่อนไขในแต่ละสัญญา) ซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกัน

การเข้าดังกล่าวได้หากไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางจากผู้เช่าภายใน 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่าย้ายออก เนื่องจากการผิดนัดชำระ หรือผิดสัญญานั้น ระยะเวลาใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่าใหม่ อาจมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในสภาวะปกติจะใช้เวลาประมาณ 3 – 6 เดือน ซึ่งใกล้เคียงกับระยะเวลาการวางแผนการเงินประกันการเช่าของผู้เช่า

2.5 ความเสี่ยงจากการไม่ต่อสัญญาของผู้เช่า

กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าบางรายอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่เป็นการลดประโยชน์ของกองทรัสต์ลง หรือในกรณีที่ผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่ทดแทนผู้เช่าเดิมได้ในเวลาที่เหมาะสม หรือผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าในระยะเวลาที่สั้นลง เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานปกติผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์จะหารือกับผู้เช่าล่วงหน้าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า จึงทำให้สามารถดำเนินการหาผู้เช่าใหม่ทดแทนได้ล่วงหน้า

2.6 ความเสี่ยงเรื่องการกระจุกตัวของผู้เช่า และ/หรือ อุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า

อาจมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของอุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า ซึ่งหากอุตสาหกรรมใดมีการหดตัว หรือเกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ อาจส่งผลกระทบให้เกิดการเลิกเช่า และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งช่วยให้รายได้ของกองทรัสต์มีการกระจายตัวจากผู้เช่า และการพึ่งพิงรายได้จากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 รายได้จากผู้เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก คิดเป็นสัดส่วน 20% ของรายได้ทั้งหมด โดยสัดส่วนรายได้ของผู้เช่าอันดับแรกคิดเป็นประมาณ 4% ของรายได้ทั้งหมด ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายสำคัญที่ไม่สามารถชำระค่าเช่า ตลอดจนการยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาจึงมีค่อนข้างต่ำ

อีกทั้ง FPIT และ FPT ในฐานะผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ เชื่อว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ อีกทั้งลักษณะของการประกอบธุรกิจของผู้เช่าจะมีการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจ (Cluster)

ที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน ประกอบกับภาครัฐมีนโยบายกระตุ้นความสัมพันธ์กับต่างประเทศ ซึ่งผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ เห็นว่าปัจจัยสนับสนุนดังกล่าวจะช่วยให้ผู้เช่ามีการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ และการหาผู้เช่าเพื่อทดแทนทำได้ไม่ยาก

2.7 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด

เนื่องจากบางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินกับ FPIT และ/หรือ FPT ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องรื้อถอนอาคาร และสิ่งปลูกสร้างเพื่อส่งมอบที่ดินคืนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะมีภาระและมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์สามารถนำซากที่ได้จากการรื้อถอนอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงานไปจำหน่ายเพื่อนำมาชดเชยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนได้ นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีเวลาในการดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนถึง 180 วัน จึงอยู่ในวิสัยที่สามารถดำเนินการได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ การรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้อีกในอนาคต ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเพิ่มขึ้น และอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในปีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

2.8 ความเสี่ยงจากใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาของผู้เช่า

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์บางรายการ มีสัญญาเช่าที่ใช้สิทธิแก่ผู้เช่าในการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ อาคารคลังสินค้า และ/หรือ สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง (“สัญญาบริการลูกค้า”) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้ หากมีการใช้สิทธิหลังจาก 12 เดือนนับจากวันเริ่มต้นสัญญาโดยไม่ถูกยึดเงินประกันการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าว FPIT และ/หรือ FPT ตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ดังนั้น กองทรัสต์จะไม่ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาดังกล่าว

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการคลังสินค้า FPIT มีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่จะยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด (Option to Early Termination) โดยผู้เช่ามีสิทธินำเงินประกันมารวมคำนวณเป็นส่วนหนึ่งของค่าปรับที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ หากผู้เข้าใช้สิทธิดังกล่าว และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ในเวลาที่เหมาะสม หรือผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าในระยะเวลาที่สั้นลง กรณีดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

2.9 ความเสี่ยงจากการให้สิทธิผู้เช่าบางรายย้ายไปเช่าคลังสินค้าในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์บางรายการมีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการย้ายไปคลังสินค้าภายในโครงการของ FPIT ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าได้ (Option to Swap) กล่าวคือ ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าเดิม และย้ายไปเช่าคลังสินค้าอื่นภายในโครงการของ FPIT ดังนั้น เพื่อช่วยลดผลกระทบจากการใช้สิทธิดังกล่าว FPIT ตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า

ทั้งนี้ หากผู้เข้าใช้สิทธิดังกล่าวและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ในเวลาที่เหมาะสม หรือผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าในระยะเวลาที่สั้นลง เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

3. ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ประกอบด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า

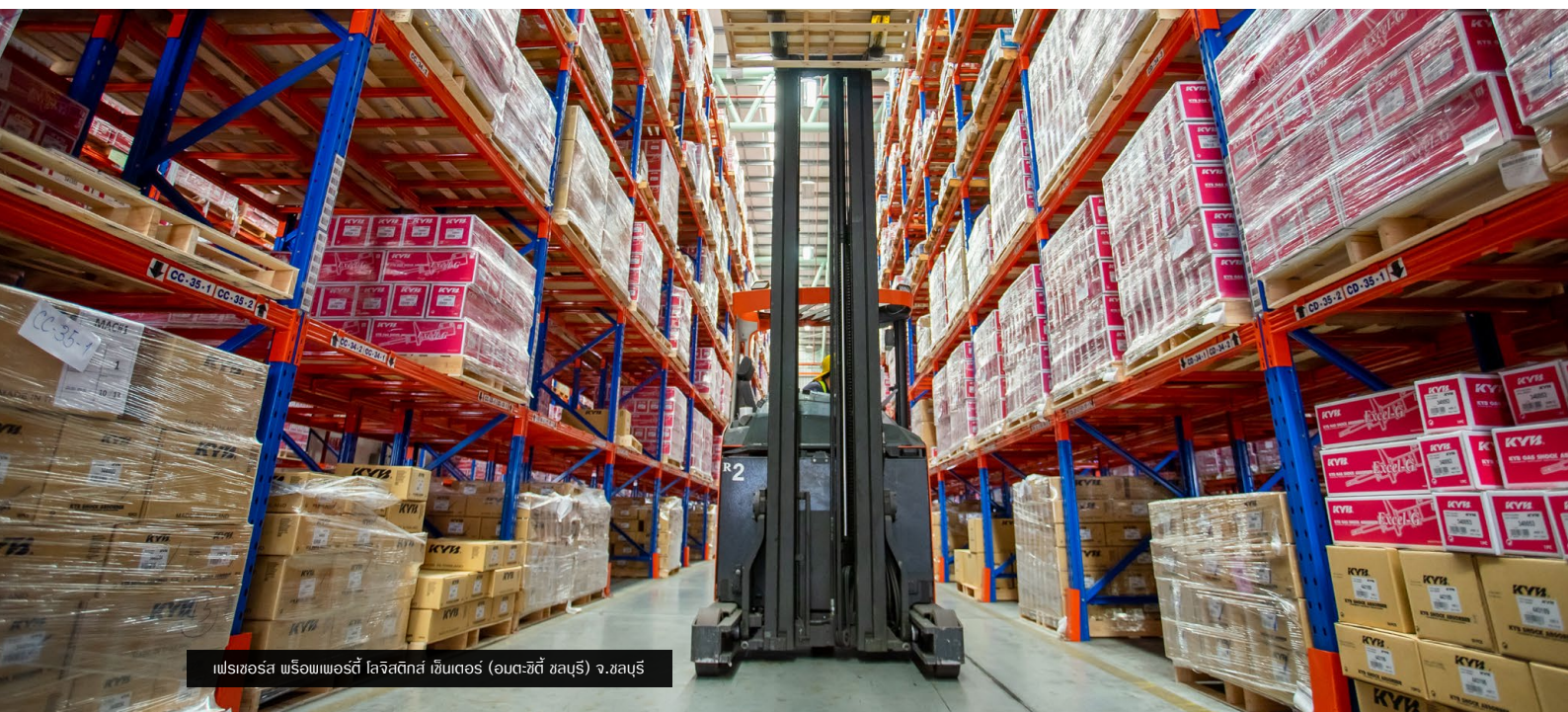
- ทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า

มูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ การเปลี่ยนแปลงในอัตราเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือจากสาเหตุอื่นนอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อหมดระยะเวลาการเช่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์มีทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่ารวม 444,354 ตารางเมตร คิดเป็น 26.5% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

- ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์

มูลค่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เวียดนาม (อนด-ซิตี ฮาลบูร์) จ.ฮาลบูร์

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. รายการระหว่างกองทรีสต์ กับผู้จัดการกองทรีสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรีสต์

กองทรีสต์อาจมีความจำเป็นในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรีสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรีสต์ในอนาคต ซึ่งในกรณีที่ผู้จัดการกองทรีสต์ประสงค์จะทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรีสต์ และสามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นรายการที่กระทำอย่างยุติธรรมตามราคาตลาด ภายใต้หลักเกณฑ์และระเบียบข้อบังคับที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และสัญญาก่อตั้งทรีสต์

1.1 นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรีสต์ กับผู้จัดการกองทรีสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรีสต์

สัญญาก่อตั้งทรีสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรีสต์กับผู้จัดการกองทรีสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรีสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- (1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรีสต์กับผู้จัดการกองทรีสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรีสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
 - ก. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรีสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ข. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรีสต์
 - ค. มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ง. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรีสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - จ. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

- (2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรีสต์กับผู้จัดการกองทรีสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรีสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้

- ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรีสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรีสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ข. ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรีสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรีสต์
- ค. ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาท ขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรีสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรีสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายทรีสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

- (3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- (4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรีสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรีสต์ หน้าของผู้จัดการกองทรีสต์ และทรีสต์มีดังต่อไปนี้

- ก. ผู้จัดการกองทรีสต์ต้องจัดทำเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ (1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อน-วดี ซลบุรี) จ.ชลบุรี



ข. กริสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสด้วย

(5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกริสต์กับผู้จัดการกริสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกริสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ (2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ (4)

1.2 รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกริสต์กับผู้จัดการกริสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกริสต์

(1) รายการระหว่างกริสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกริสต์

นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	ความจำเป็น และ ความสมเหตุสมผลของรายการ	รายการที่เกิดขึ้นในปี 2562
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (FPT)	FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของผู้จัดการกริสต์ โดย ถือหุ้นร้อยละ 70 ของทุน จดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ผู้จัดการกริสต์ยังเป็นผู้ ถือหุ้นรายใหญ่ของกริสต์	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกริสต์ว่าจ้าง FPT และ FPIT เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ การเข้าลงทุนใน ทรัพย์สินเพิ่มเติม จาก FPT และ FPIT 	<ul style="list-style-type: none"> FPT และ FPIT เป็นเจ้าของ ทรัพย์สินเดิมจึงมีความรู้ และ ความเข้าใจ รวมทั้งมีบุคลากรที่ มีความเชี่ยวชาญในการบริหาร จัดการทรัพย์สินที่ของกริสต์ เข้าลงทุนเป็นอย่างดี อัตราค่าธรรมเนียมในการว่าจ้าง FPT และ FPIT บริหารอสังหา ริทรัพย์เป็นไปตามอัตราตลาด และมีความเหมาะสม เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการ ลงทุนของกริสต์ FIRM ได้ พิจารณาคัดเลือก และลงทุนใน ทรัพย์สินที่มีศักยภาพของ FPT และ FPIT รวมทั้งได้มีการประเมิน มูลค่าโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับ ความเห็นชอบจากหน่วยงานที่ เกี่ยวข้อง 	<ul style="list-style-type: none"> เงินชดเชยจากการรับประกัน การมีผู้เช่า จาก FPT 6.88 ล้านบาท และ FPIT 23.64 ล้านบาท ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา จาก FPT 5.04 ล้านบาท และ FPIT 17.78 ล้านบาท เงินลงทุนในอสังหา ริทรัพย์ ของ FPT 1,228.84 ล้านบาท และ FPIT 1,315.2 ล้านบาท
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT)	FPIT เป็นนิติบุคคลที่มีผู้ ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกับผู้ จัดการกริสต์ (FIRM) คือ FPT โดยถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ ออกและชำระแล้วของ FPIT			
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	FPIT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดย FPIT ถือหุ้นร้อยละ 51	ทำการเช่าพื้นที่หลังคา อาคารคลังสินค้าของ กริสต์สำหรับติดตั้ง แผงโซลาร์เซลล์	เพื่อการบริหารพื้นที่ของทรัพย์สิน ของกริสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ <ul style="list-style-type: none"> เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 0.16 ล้านบาท เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 0.08 ล้านบาท
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	FPIT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดย FPIT ถือหุ้นร้อยละ 51			

(2) รายการระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	ความจำเป็น และ ความสมเหตุสมผลของรายการ	รายการที่เกิดขึ้นในปี 2562
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล ริท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (FIRM)	FIRM เป็นผู้จัดการกอง ทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT	ทรัสต์แต่งตั้ง FIRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ของกองทรัสต์ FTREIT ตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> FIRM เป็นบริษัทย่อยของ FPT ซึ่งเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้เช่าที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ กรรมการ และผู้บริหารของ FIRM เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเข้าใจในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ให้เช่าเป็นอย่างดี 	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกอง ทรัสต์ จำนวน 346.38 ล้านบาท

1.3 แนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ผู้บริหารของฝ่ายงานที่รับผิดชอบการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และฝ่ายกฎหมายและดำเนินการปฏิบัติตามการร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) ธุรกรรมนั้นต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
- (2) ธุรกรรมต้องมีความสมเหตุสมผล และกระทำบนราคาและเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
- (3) ผู้มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

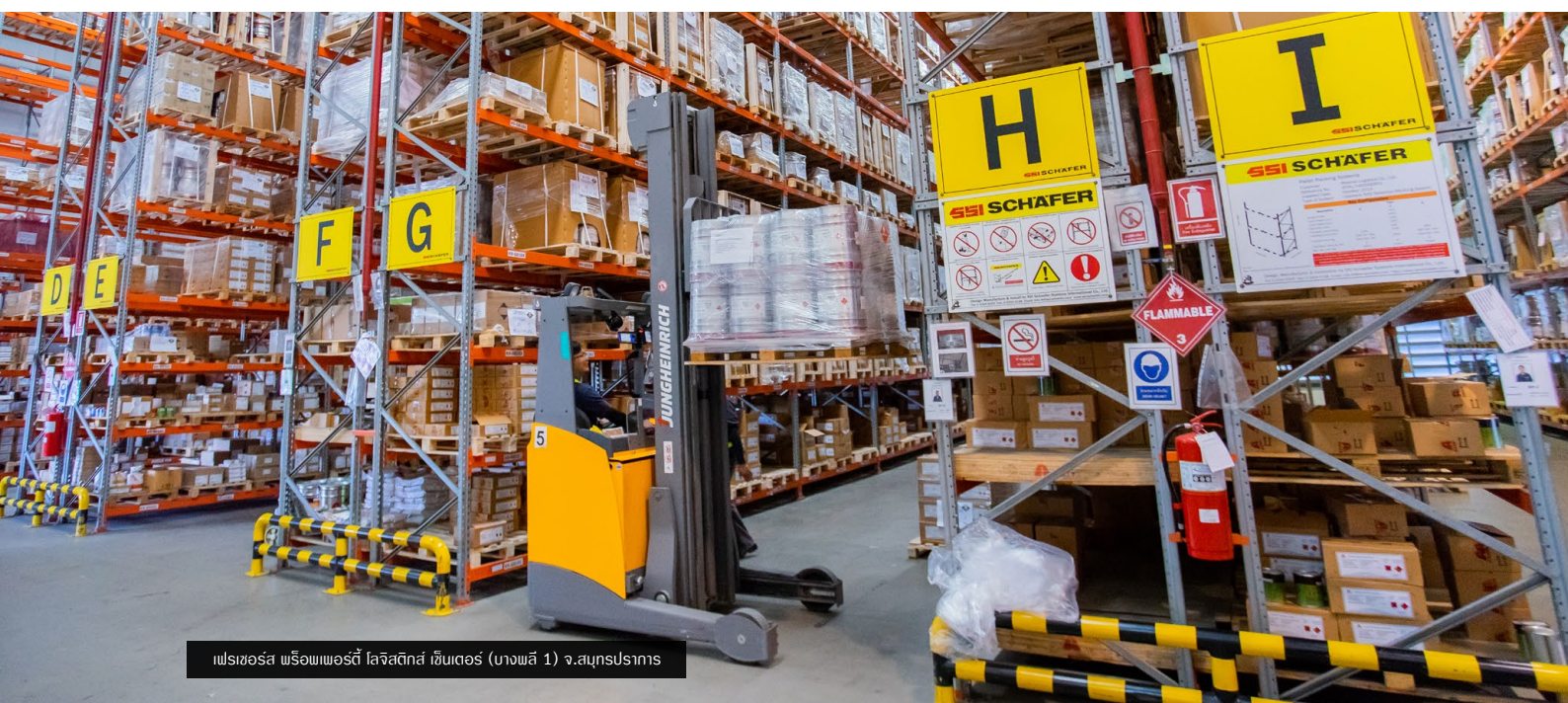
ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น กองทรัสต์มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ดังนี้

นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	ความจำเป็น และ ความสมเหตุสมผลของรายการ	รายการที่เกิดขึ้นในปี 2562
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (บลจ. บัวหลวง)	บลจ. บัวหลวง เป็นทรัสต์ ของกองทรัสต์ FTREIT	เป็นผู้ดูแลกองทรัสต์ ตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ โดยได้รับค่าธรรมเนียม ตอบแทนตามที่ระบุใน สัญญา	อัตราค่าธรรมเนียมเป็นไปตามธุรกิจ ปกติที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่า ธรรมเนียมทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น	ค่าธรรมเนียมทรัสต์ 18.60 ล้านบาท
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ธนาคารกรุงเทพ)	ธนาคารกรุงเทพ เป็นผู้ถือหุ้น รายใหญ่ของทรัสต์โดยถือหุ้น ร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียน ที่ออกและชำระแล้วของทรัสต์	ธนาคารกรุงเทพมีสิทธิ ที่จะให้บริการผลิตภัณฑ์ ทางการเงินอื่นแก่กอง ทรัสต์ โดยผู้จัดการกอง ทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไข การให้บริการผลิตภัณฑ์ ทางการเงินอื่นของธนาคาร เปรียบเทียบกับสถาบัน ทางการเงินอื่น	FTREIT มีบัญชีเงินฝากที่ใช้สำหรับ การดำเนินงานกับธนาคารกรุงเทพ และได้รับดอกเบี้ย ในอัตราเดียวกันกับ ลูกค้ารายอื่นของ ธนาคาร โดยเป็น อัตราดอกเบี้ยตามปกติของธนาคาร หรือ สถาบันการเงินอื่น	ดอกเบี้ยรับ 0.83 ล้านบาท

3. ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้บริการบุคคลอื่น

กองทรัสต์ไม่มีการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้บริการจากบุคคลอื่น

ข้อพิพาททางกฎหมาย และข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์



ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์

การก่อหนี้ระยะสั้น มีการกำหนดเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- ห้ามมิให้จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการระดมทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Negative Pledge)
- ห้ามมิให้จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าที่ไม่ใช่ (ก) ทรัพย์สินจากการใช้สิทธิซื้อของผู้เช่ารายย่อย (option to buy) หรือ (ข) ทรัพย์สินจำนวนรวมไม่เกินกว่า 1,600 ล้านบาท ในแต่ละครั้งและรวมกันไม่เกินกว่า 6,400 ล้านบาท เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคารผู้ให้เงินกู้แบบเป็นลายลักษณ์อักษร

ความรับผิดชอบต่อสังคม



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อนเดวดี ซอบุรี) จ.ชลบุรี

1. นโยบายภาพรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไป โดยความถูกต้องโปร่งใสกับผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องและคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “การกำกับดูแลกิจการ”) ตลอดจนการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีหลักในการดำเนินงานให้เป็นไปตามแนวทางการรับผิดชอบต่อสังคมของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1.1 การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรมเป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล

หลักเล็งการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิด และเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบการรายอื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และยังสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

1.2 การเคารพสิทธิมนุษยชน และการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล ทั้งสิทธิในชีวิตและเสรีภาพ ความเสมอภาคในกฎหมาย เสรีภาพในการแสดงออก ตลอดจนสิทธิในการทำงาน สิทธิในสุขภาพตามมาตรฐาน และสิทธิด้านสวัสดิการสังคม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ส่งเสริมให้พนักงานมีโอกาสดแสดงศักยภาพ และสนับสนุนการแสดงความคิดเห็นโดยเสรี ตลอดจนได้รับโอกาสในการฝึกฝน และเพิ่มพูนทักษะในการทำงานอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) จัดให้มีระบบการทำงานที่มุ่งเน้นความปลอดภัยและสุขอนามัยในสถานที่ทำงานอย่างเหมาะสม การจัดให้มีสถานที่ทำงานที่สะอาดเพื่อความปลอดภัยจากอันตรายที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากอุบัติเหตุและโรคภัยรวมทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพร่างกายที่แข็งแรงผ่านโครงการตรวจสุขภาพประจำปี
- (2) พัฒนพนักงานเพื่อฝึกฝนทักษะและเพิ่มพูนศักยภาพโดยเปิดโอกาสให้พนักงานมีการเรียนรู้ และเลื่อนตำแหน่งเมื่อมีโอกาสที่เหมาะสม
- (3) จัดให้มีเงื่อนไขการทำงานที่เป็นธรรมสำหรับพนักงานและให้พนักงานได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามศักยภาพ
- (4) จัดให้มีการดูแลในเรื่องสวัสดิการ เช่น จัดให้มีวันลาพักผ่อนประจำปี การรักษาพยาบาลตามความจำเป็นและสมควร เป็นต้น
- (5) ให้ข้อมูลสำคัญแก่พนักงานและตัวแทนพนักงาน เพื่อให้ทราบผลการดำเนินงานและสภาพที่แท้จริงขององค์กรธุรกิจ
- (6) ส่งเสริมความร่วมมือระหว่างนายจ้างกับพนักงาน เพื่อให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตการทำงาน

1.3 ความรับผิดชอบต่อผู้เช่า

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง FPT และ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยของผู้เช่า ดังนี้

- (1) ดำเนินการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์โดยใช้ผู้ค้าซึ่งเป็นผู้รับเหมาที่ได้มาตรฐานและมีความรับผิดชอบ
- (2) ส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพของผู้เช่า
- (3) ติดต่อกับผู้เช่าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ และเป็นที่ยอมรับของผู้เช่า

1.4 การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงส่งเสริมให้พนักงานใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงมาตรการประหยัดพลังงาน และสนับสนุนให้มีการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ ตลอดจนให้ความรู้และฝึกอบรมพนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และสาธารณสุข

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก็มีนโยบายก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าที่ทันสมัยและปลอดภัย ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สามารถตอบสนองต่อความต้องการทางสังคมและสิ่งแวดล้อมให้กับลูกค้า โดย FPT หนึ่งในผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้พัฒนาโรงงานสีเขียวที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Building) ซึ่งได้รับการรับรองคุณภาพอาคารโรงงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐาน “LEED” หรือ Leadership in Energy and Environmental Design จาก The U.S. Green Building Council (USGBC) ซึ่งเป็นองค์กรที่เป็นผู้นำในการกำหนดมาตรฐานอาคารสีเขียวในประเทศสหรัฐอเมริกา โดย FPT นับเป็นผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เข้ารายการแรกของประเทศไทยที่ได้รับการรับรอง LEED Certification นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังให้ความสำคัญต่อการรักษาสิ่งแวดล้อมรอบโรงงาน และคลังสินค้าเพื่อให้ประชาชนซึ่งอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียงสามารถดำเนินชีวิตประจำวันในสภาพแวดล้อมที่ดีและมีคุณภาพ

2. การดำเนินธุรกิจที่มีผลกระทบต่อความรับผิดชอบต่อสังคม (ถ้ามี)

- ไม่มี -



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1) จ.สมุทรปราการ

ความเห็นของทรัสต์



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

28 พฤศจิกายน 2562

เรียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้แต่งตั้ง บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะ เวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562 นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

(นายรัชชัย เหลืองสุรรังษี)

ผู้อำนวยการอาวุโส

(นายชูเกียรติ วิริยะเอกกุล)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อ คณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสทรีลส์ รีท แมนเนจเมนต์ (ประเทศไทย) จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์) (เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน แมนเนจเมนต์ จำกัด)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (เดิมชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน) (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าการหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจยังผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และ 6

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ วัตถุประสงค์ด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีคิดจากรายได้โดยการคิดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับคาดการณ์ผลประโยชน์ของการลงทุนแต่ละแห่ง โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง <ul style="list-style-type: none">• การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์• การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัตินี้ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์• การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่จ้างโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์• พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีตและข้อมูลเทียบเคียงที่ใช้ในอุตสาหกรรม รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดคิดลด• พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เรื่องอื่นๆ

กองทริสต์ได้เปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชีจากสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็นสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายนในปี 2561 ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 (จ) ส่งผลให้งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ครอบคลุมระยะเวลาสิบสองเดือน ขณะที่ข้อมูลเปรียบเทียบเป็นข้อมูลสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 เป็นข้อมูลสำหรับระยะเวลาเก้าเดือน ซึ่งทำให้ข้อมูลที่นำเสนอในรอบระยะเวลาดังกล่าวไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้ ดังนั้นกองทริสต์ได้จัดทำข้อมูลเพิ่มเติมในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22 ในรูปแบบของงบกำไรขาดทุนและงบกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งข้าพเจ้าไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลเพิ่มเติมดังกล่าว

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทริสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทริสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทริสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทริสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการ

กองทริสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทริสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทริสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทริสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทริสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ผิดตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวมรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(นิตยา เชษฐโชติรส)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4439

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

13 พฤศจิกายน 2562

งบการเงิน

งบดุล

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2562	2561
(บาท)			
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า			
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562: 35,369 ล้านบาท,			
30 กันยายน 2561: 32,367 ล้านบาท)			
	6	37,049,372,693	33,987,447,170
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562: 837 ล้านบาท,			
30 กันยายน 2561: 905 ล้านบาท)			
		836,597,447	904,544,439
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5, 7	305,159,688	233,441,920
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	5, 8	217,497,934	188,704,760
ดอกเบี้ยค้างรับ	5	2,187,546	2,625,042
ลูกหนี้อื่น	5	10,174,431	11,550,060
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9	50,705,200	80,683,395
สินทรัพย์อื่น		25,002,050	24,328,186
รวมสินทรัพย์		38,496,696,989	35,433,324,972

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2562	2561
(บาท)			
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5, 10	1,302,000,000	1,393,047,170
ภาษีโรงเรือนค้างจ่าย		129,636,546	118,367,104
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5	59,024,071	66,091,475
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	5	88,437,618	66,016,579
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		31,322,209	30,511,453
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		-	577,125
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	5	945,180,074	844,371,309
หุ้นกู้	5, 11	8,440,000,000	5,540,000,000
หนี้สินอื่น		11,917,331	12,401,757
รวมหนี้สิน		11,007,517,849	8,071,383,972
สินทรัพย์สุทธิ		27,489,179,140	27,361,941,000
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	12	25,173,622,620	25,173,622,620
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	25,173,622,620	25,173,622,620
กำไรสะสม	12	2,315,556,520	2,188,318,380
สินทรัพย์สุทธิ		27,489,179,140	27,361,941,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.5630	10.5141
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี / งวด (หน่วย)		2,602,387,048	2,602,387,048

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

		30 กันยายน 2562			30 กันยายน 2561				
ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	รายละเอียดของ มูลค่าเงินลงทุน	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	รายละเอียดของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)									
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน									
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ โซน 2 ถนนโรจนะ-อุทัย ตำบลบ้านช้าง		16-1-15	189,000,000	190,700,000	0.50	16-1-15	189,000,000	185,700,000	0.54
อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา									
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง		7-2-0	80,900,000	89,800,000	0.24	7-2-0	80,900,000	81,800,000	0.23
อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี									
			269,900,000	280,500,000	0.74				0.77
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า									
โครงการฟร็อดอร์รี่ พร็อพเพอร์ตี้ บางนา ถนนเทพรัตน ตำบลบางสมัคร		213-0-21	3,323,415,443	3,451,600,000	9.11	213-0-21	3,323,415,443	3,358,200,000	9.62
และ ตำบลบางวัวควม รั้วกัน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา									
			3,323,415,443	3,451,600,000	9.11				9.62
สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน									
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ถนนเอเชีย ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน		17-3-44	201,900,000	222,600,000	0.59	17-3-44	201,900,000	213,800,000	0.61
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา									
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนสายเทพรัตน์ ตำบลพานทองและ		47-0-36	539,622,407	552,900,000	1.46	86-3-67	1,183,694,703	1,152,200,000	3.30
หนองกะขะ อำเภอบางพลี และตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี									
จังหวัดชลบุรี									
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 ถนนสายหนองก่อ-แหลมทอง ตำบลหนองขา		14-0-18.50	186,600,000	169,100,000	0.45	14-0-18.50	186,600,000	162,500,000	0.47
อำเภอสหัสขันธ์ จังหวัดกาฬสินธุ์									

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ประเภท เงินทุน	ที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน (ต่อ)									
นิคมอุตสาหกรรมบึงนาราง 3 ถนนสายหนองก้อ-แหลมอัมบัง ตำบลบ่อวิน อำเภอสหัสขันธ์ จังหวัดชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายทะเลเชิงเขา-ตัดทับ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	9-0-94.2	104,800,000	91,700,000	0.24	9-0-94.2	104,800,000	89,700,000	0.26
		22-3-12.20	406,741,917	427,000,000	1.13	22-3-12.20	386,796,075	382,200,000	1.10
			1,439,664,324	1,463,300,000	3.87				5.74
สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า									
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางพลี 1 ถนนเทพรัตน ตำบลศรีมะจรีใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางพลี 3 ถนนเทพรัตน ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	101-3-26.3	1,263,447,936	1,222,500,000	3.23	101-3-26.3	1,263,447,936	1,225,100,000	3.51
		116-3-52.89	1,955,288,237	1,970,600,000	5.20	116-3-52.89	1,955,288,237	1,972,982,780	5.65
			3,218,736,173	3,193,100,000	8.43				9.16
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน									
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายทะเลเชิงเขา-ตัดทับ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	นิคมอุตสาหกรรมบึงนาราง 1 ถนนสายหนองก้อ-แหลมอัมบัง ตำบลหนองขาม อำเภอสหัสขันธ์ จังหวัดชลบุรี	102-3-64	1,485,799,511	1,661,100,000	4.38	102-3-64	1,485,799,511	1,666,000,000	4.77
		54-2-39.3	917,000,000	919,800,000	2.43	54-2-39.3	917,000,000	918,300,000	2.63
นิคมอุตสาหกรรมบึงนาราง 3 ถนนสายหนองก้อ-แหลมอัมบัง ตำบลหนองขาม อำเภอสหัสขันธ์ จังหวัดชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรมบึงนาราง 1 ถนนสายหนองก้อ-แหลมอัมบัง ตำบลหนองขาม อำเภอสหัสขันธ์ จังหวัดชลบุรี	22-3-36.5	299,179,903	294,100,000	0.78	22-3-36.5	299,179,903	289,900,000	0.83

หมายเหตุ: ประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	30 กันยายน 2562				30 กันยายน 2561			
		พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน (ต่อ)									
นิคมอุตสาหกรรมบึงนาราง 3 ถนนสายหนองก้อ-แหลมอภัย ตำบลบึงนาราง และตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี		66-2-28.60	859,034,804	791,600,000	2.09	66-2-28.60	859,034,804	772,400,000	2.21
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ถนนสายเอเชีย ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา		143-0-58	1,928,401,794	2,078,700,000	5.49	136-2-16	1,809,649,614	1,985,900,000	5.69
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ถนนโรจนะ-วังน้อย ตำบลบ้านช้าง และตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา		179-3-99.7	2,523,695,588	2,665,300,000	7.04	174-1-78	2,439,883,528	2,550,200,000	7.31
นิคมอุตสาหกรรมดับเพลิงขอ ชลบุรี 1 ถนนสายชะเงว่-สิงห์ ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี		15-1-22	184,376,044	179,800,000	0.47	15-1-22	184,376,044	187,800,000	0.54
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนเทพรัตน์ ตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง และตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี		334-2-96.5	5,245,781,426	6,093,400,000	16.08	276-3-27.6	4,253,100,000	5,052,100,000	14.48
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนอุดมสมบูรณ์ ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา		46-1-35.1	730,911,670	757,100,000	2.00	39-2-8.26	594,800,000	638,500,000	1.83
นิคมอุตสาหกรรมบางปู ถนนสุขุมวิท ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ		57-2-74.9	919,216,540	1,002,300,000	2.65	50-2-95.18	784,100,000	876,600,000	2.51
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี		77-1-64.5	1,071,741,930	1,090,800,000	2.88	55-1-95.52	712,500,000	753,300,000	2.16
			16,165,139,210	17,534,000,000	46.29				44.96
			16,165,139,210	17,534,000,000	46.29				44.96

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการรายงาน

ประเภท เงินทุน	ที่ตั้ง	ร้อยละของ			ร้อยละของ		
		พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร. วา)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร. วา)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า							
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)		19-3-88.7	485,500,000	493,800,000	1.30	485,500,000	469,900,000
ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี							1.35
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2(A)		16-0-48.40	298,478,563	276,400,000	0.73	298,478,563	245,600,000
ถนนสายชะเงว่น-ตัดหีบและถนนสายหนองท้อง-พันเสด็จนอก							0.70
ตำบลเอวัน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี							
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ วังน้อย 1 ถนนพหลโยธิน ตำบลพยอม		81-1-0	1,452,300,000	1,666,800,000	4.40	1,452,300,000	1,669,700,000
อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							4.79
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ วังน้อย 2 ถนนพหลโยธิน ตำบลพยอม		11-3-59	188,580,000	172,200,000	0.45	188,580,000	171,600,000
อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							0.49
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1(A)		41-2-60.8	602,080,180	636,200,000	1.68	602,080,180	615,680,180
ถนนสายชะเงว่น-ตัดหีบและถนนสายหนองท้อง-พันเสด็จนอก							1.76
ตำบลเอวัน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี							
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1(B) ถนนสายลาวแดง-วังตาหิน ตำบลลาวแดง อำเภอลาวแดง จังหวัดระยอง		36-1-16.6	565,870,079	516,000,000	1.36	230,179,559	162,300,000
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ศรีราชา ตำบลบางพระ และตำบลสุทธักี		64-0-2.1	933,415,028	793,819,693	2.10	809,295,335	837,200,000
อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี							2.40
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แหลมฉบัง 1 ตำบลหนองขาม		83-2-37.20	1,229,400,000	1,342,100,000	3.54	1,229,400,000	1,343,100,000
อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี							3.85
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองขาม		75-3-94.4	1,531,788,611	1,399,580,307	3.69	1,018,908,304	921,400,000
อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี							2.64
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พานทอง 1 ตำบลพานทอง		13-2-11	241,280,000	157,600,000	0.42	241,280,000	153,100,000
อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี							0.44

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการรายงาน

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	30 กันยายน 2562				30 กันยายน 2561			
		พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า (ต่อ)									
โครงการเฟรชเวิร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บังนา ถนนเทพรัตน์ ตำบลบางสมัครและ ตำบลบางวัดฉะเรักษ์ อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	93-1-51	1,766,300,000	2,011,800,000	5.31	93-1-51	1,766,300,000	1,989,400,000	5.70	
โครงการห้องเย็น CTD - รังน้อย ตำบลชะแมบ อำเภอรังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	23-3-25.6	660,872,693	660,872,693	1.74	-	-	-	-	
โครงการเฟรชเวิร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา) โซน 2 ถนนโรจนะ-รังน้อย ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	19-0-65	294,000,000	330,900,000	0.87	19-0-65	294,000,000	341,500,000	0.98	
นิคมอุตสาหกรรมดับเบิลยูเอส คลบรี 1 ถนนสายชะเงว่น-ลาดหญ้า ตำบลบ่อแก้ว อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	26-2-59	359,684,210	363,200,000	0.96	26-2-59	359,684,210	359,684,210	1.03	
โครงการเฟรชเวิร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี) ถนนสายชะเงว่น-กบินทร์บุรี ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี	17-0-99	342,545,860	305,600,000	0.81	13-0-8	175,851,296	192,100,000	0.55	
				29.36					
10,952,095,224				11,126,872,693	9,151,837,447				
35,368,950,374				37,049,372,693	32,367,103,245				
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				97.80	รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				

หมายเหตุประกอบงบการเงินนี้เป็นส่วนหนึ่งของการรายงาน

ประเภทการลงทุน			ร้อยละของ			ร้อยละของ		
ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	(บาท)			(บาท)		
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
เงินฝากประจำ								
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	1 ตุลาคม 2561	1.20	-	-	-	300,000,000	300,000,000	0.86
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	1 ตุลาคม 2561	1.20	-	-	-	200,000,000	200,000,000	0.57
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	3 ตุลาคม 2561	1.20	-	-	-	100,608,319	100,608,319	0.29
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	24 ตุลาคม 2561	1.20	-	-	-	102,626,531	102,626,531	0.30
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	7 ธันวาคม 2561	1.20	-	-	-	201,309,589	201,309,589	0.58
ธนาคาร ยูไอบี จำกัด (มหาชน)	10 ตุลาคม 2562	1.55	106,389,321	106,389,321	0.28	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	18 ตุลาคม 2562	1.35	100,308,219	100,308,219	0.26	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	18 ธันวาคม 2562	1.42	223,242,071	223,242,071	0.59	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	19 ธันวาคม 2562	1.42	150,992,211	150,992,211	0.40	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	19 ธันวาคม 2562	1.42	100,000,000	100,000,000	0.26	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	30 ธันวาคม 2562	1.35	155,665,625	155,665,625	0.41	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			836,597,447	836,597,447	2.20	904,544,439	904,544,439	2.60
รวมเงินลงทุน			36,205,547,821	37,885,970,140	100.00	33,271,647,684	34,891,991,609	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุน

		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่
	หมายเหตุ	30 กันยายน 2562	1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561
(บาท)			
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5	2,745,470,907	1,933,737,142
รายได้ดอกเบี้ย	5	15,954,201	9,474,425
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	5	30,525,230	2,585,748
รายได้จากการยืมเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		11,227,203	7,095,900
รายได้อื่น	5	3,960,387	1,001,134
รวมรายได้		2,807,137,928	1,953,894,349
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	5	349,114,605	305,445,821
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	5, 14	346,376,279	235,793,240
ค่าธรรมเนียมทราสต์	5, 14	18,597,642	12,862,893
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14	6,156,813	6,113,675
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,520,000	1,952,966
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5	44,922,431	20,615,152
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	9	29,978,195	29,317,106
ต้นทุนทางการเงิน	5	271,257,351	132,503,697
รวมค่าใช้จ่าย		1,067,923,316	744,604,550
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		1,739,214,612	1,209,289,799
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		48,122,980	5,380,228
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6	60,078,393	1,798,203,925
รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		108,201,373	1,803,584,153
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
		1,847,415,985	3,012,873,952

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

หมายเหตุ	สำหรับปี	สำหรับรอบระยะเวลา
	สิ้นสุดวันที่	บัญชีตั้งแต่วันที่
	30 กันยายน 2562	1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561
(บาท)		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี / งวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1,739,214,612	1,209,289,799
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	48,122,980	5,380,228
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	60,078,393	1,798,203,925
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,847,415,985	3,012,873,952
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	13 (1,720,177,845)	(869,197,276)
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	12 -	(249,829,156)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี / งวด	127,238,140	1,893,847,520
สินทรัพย์สุทธิต้นปี / งวด	27,361,941,000	25,468,093,480
สินทรัพย์สุทธิปลายปี / งวด	27,489,179,140	27,361,941,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,847,415,985	3,012,873,952
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(4,173,092,136)	(1,949,423,923)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	4,241,039,128	1,186,692,409
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6 (3,224,898,425)	(1,785,343,245)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6 271,174,275	52,080,228
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(48,122,980)	(5,380,228)
การตัดจ่ายค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี	9 29,978,195	29,317,106
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(36,800,273)	(126,890,048)
การลดลงในลูกหนี้อื่น	1,375,629	4,561,229
เงินสดจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี	9 -	(14,746,377)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(673,864)	(6,803,735)
การเพิ่มขึ้นในค่าภาษีโรงเรือนค้างจ่าย	11,269,442	58,655,331
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(7,067,404)	(18,895,293)
การเพิ่มขึ้นในภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	810,756	12,007,436
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	100,808,765	82,542,355
การลดลงในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	(577,125)	(1,704,875)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	(484,426)	5,370,108
ดอกเบี้ยรับ	(15,954,201)	(9,474,425)
รับดอกเบี้ย	16,391,697	7,229,526
หนี้สงสัยจะสูญ	8 8,007,099	9,367,723
ต้นทุนทางการเงิน	271,257,351	132,503,697
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6 (60,078,393)	(1,798,203,925)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(768,220,905)	(1,123,664,974)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561
			(บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น	10	(1,400,127,060)	(3,739,966,268)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	10	1,309,079,890	1,393,047,170
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้		2,900,000,000	3,740,000,000
จ่ายดอกเบี้ย		(248,836,312)	(85,386,597)
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	12	-	(249,829,156)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	13	(1,720,177,845)	(869,197,276)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		839,938,673	188,667,873
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		71,717,768	(934,997,101)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี / งวด		233,441,920	1,168,439,021
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี / งวด	7	305,159,688	233,441,920

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561				สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562				2560	2559
						2558
					(บาท)	
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี / งวด	10.5141			9.7864	10.1391	9.8823
รายได้จากกิจกรรมลงทุน						
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.6683			0.4635	0.5824	0.7006
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	0.0185			0.0032	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0231			0.6910	(0.2245)	0.1604
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	0.7099			1.1577	0.3579	0.8610
บวก: การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-			-	(0.0278)	-
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.6610)			(0.3340)	(0.6828)	(0.3182)
การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-			(0.0960)	-	(0.3677)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี / งวด	0.0489			0.7277	(0.3527)	0.2568
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี / งวด	10.5630			10.5141	9.7864	10.1391
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหัวเฉลี่ยระหว่างปี / งวด (ร้อยละ)	6.73			11.68	3.07	8.50
						4.45

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการรายงาน

สำหรับปี		สำหรับระยะเวลา		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
สิ้นสุดวันที่	30 กันยายน 2562	บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561	(บาท)		
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี / งวด (บาท)	27,489,179,140	27,361,941,000	25,468,093,480	5,601,315,216	
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี / งวด (ร้อยละ)	3.89	2.90	3.06	4.51	
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี / งวด (ร้อยละ)	10.22	7.57	8.06	11.43	
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี / งวด					
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี / งวด (%)*	6.21	11.90	313.20	-	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี / งวด (บาท)	27,461,176,241	25,802,921,923	7,386,241,533	5,739,121,196	
				3,598,025,066	

*การซื้อขายเงินลงทุนไม่นับรวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตราสารหนี้
และการซื้อขายเงินลงทุนต้องเป็นรายการซื้อขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ซึ่งไม่รวมถึงการซื้อขายตราสารหนี้โดยมีสัญญาซื้อคืน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการรายงาน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562

หมายเหตุ

สารบัญ

1	ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
4	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
5	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
6	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
7	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
8	ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ
9	ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
10	เงินกู้ยืมระยะสั้น
11	หุ้นกู้
12	ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
13	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
14	ค่าใช้จ่าย
15	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
16	ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน
17	เครื่องมือทางการเงิน
18	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
19	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
20	มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้
21	การจัดประเภทรายการใหม่
22	ข้อมูลเพิ่มเติม

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2562

1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ “กองทรัสต์” เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ โครงการได้จัดตั้งเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558 เป็นต้นไป

กองทรัสต์มีบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด) และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)) เป็นผู้ได้รับการว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ และ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ในการประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนชื่อกองทรัสต์และดวงตราประทับของกองทรัสต์ จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปลี่ยนชื่อและแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. (เดิมชื่อ Ticon International Pte. Ltd.) และสำนักงานประกันสังคม เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นรายละ 22.63 และ 15.03 ตามลำดับ ตามทะเบียนผู้ถือหุ้นราย (2561: Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. (เดิมชื่อ Ticon International Pte. Ltd.) และสำนักงานประกันสังคม ร้อยละ 22.63 และ 17.27 ตามลำดับ)

2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

มาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับได้มีการออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์ไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 20

(ข) **เกณฑ์การวัดมูลค่า**

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ วัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม

(ค) **สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน**

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

(ง) **การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ**

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่จะส่งผลให้ต้องมีการปรับปรุงที่มีสาระสำคัญในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในปีบัญชีถัดไป ได้เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(จ) การเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชี

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติการเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์จากเริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็นระยะเวลาเริ่มต้นวันที่ 1 ตุลาคม และสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน ต่อมาในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายปีประจำปี เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2561 ผู้ถือหุ้นรายปีได้อนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชี ส่งผลให้รอบระยะเวลาบัญชีแรกที่เปลี่ยนแปลงของกองทรัสต์สิ้นสุดในวันที่ 30 กันยายน 2561 โดยงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ครอบคลุมระยะเวลาสิบสองเดือน ขณะที่ข้อมูลเปรียบเทียบเป็นข้อมูลสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 เป็นข้อมูลสำหรับระยะเวลาเก้าเดือน ซึ่งทำให้ผลการดำเนินงานในรอบระยะเวลาดังกล่าวไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้

3 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายปีอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายปีได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเห็นว่ามีผลและเป็นและสมควร

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายปีไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ในกรณีที่กองทรัสต์มีขาดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายปี การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิ และ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์เกิดขาดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างงวดบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับการเงินในรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหลักทรัพย์แสดงตามมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหลักทรัพย์

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

(ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง

(ค) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ลูกหนี้วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิจากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

(ง) **ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี**

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

(จ) **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงในราคาทุน

(ฉ) **รายได้**

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการรับรู้ในกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา รายได้ค่าบริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าจะรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว และรายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ช) **ต้นทุนทางการเงิน**

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ซ) ค่าใช้จ่าย

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขึ้นค่าที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ฅ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

(ญ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ฎ) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือ กองทรัสต์ไม่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
Fraser's Property Thailand (International) Pte. Ltd.	สิงคโปร์	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ขาย และทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าในฐานะผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารคลังสินค้าในฐานะผู้ขายและทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	ผู้จัดการกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ค่าธรรมเนียมพิเศษและค่านายหน้าจากกองทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	ไทย	ทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน	ไทย	กลุ่มผู้บริหารหลักเดียวกัน	รับ โอนสินทรัพย์และภาระ ผูกพันเพื่อสับเปลี่ยนกับหน่วย ของกองทรัสต์
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทีพาร์คโลจิสติกส์	ไทย	กลุ่มผู้บริหารหลักเดียวกัน	รับ โอนสินทรัพย์และภาระ ผูกพันเพื่อสับเปลี่ยนกับ หน่วยของกองทรัสต์
กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	ไทย	กลุ่มผู้บริหารหลักเดียวกัน	รับ โอนสินทรัพย์และภาระ ผูกพันเพื่อสับเปลี่ยนกับ หน่วยของกองทรัสต์
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ทรัสต์	รับฝากเงินและให้กองทรัสต์กู้ ยืมเงิน
มิตซูบิ แอนด์โค (เอเชียแปซิฟิก) ฟิทิอี แอลทีดี	สิงคโปร์	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (เดิม ชื่อ บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด)	ไทย	กิจการร่วมค้าของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (เดิม ชื่อ บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด)	ไทย	กิจการร่วมค้าของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและบริการ	ตามที่ระบุในสัญญา
รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามที่ธนาคารประกาศ
รายได้อื่น	ราคาตลาด

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 14)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 14)
ค่าบริการส่วนกลาง	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ราคาตลาด
ค่าสาธารณูปโภค	ราคาตลาด
ค่าเช่าจ่าย	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าบริการอื่นๆ	ราคาตลาด
ต้นทุนทางการเงิน	อัตรา MLR ลบอัตราคงที่
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมการพิมพ์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 สรุปได้ดังนี้

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561
	(พันบาท)	
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	3,364	4,170
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	163	125
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	76	57
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	36	14
รวม	3,639	4,366
ดอกเบี้ยรับ		
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	826	1,974

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561
	(พันบาท)	
รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	23,641	2,586
จำกัด		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	6,885	-
รวม	30,526	2,586
รายได้อื่น		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	17	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	26	1
จำกัด		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท		
แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	21	-
รวม	64	1
ข้อสงสัยหากริมทรัพย์		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	1,315,236	1,626,547
จำกัด		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	1,228,844	66,500
รวม	2,544,080	1,693,047
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท		
แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	346,376	235,793

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561
	(พันบาท)	
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	18,598	12,863
ค่าบริการส่วนกลาง		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	26,432	17,078
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	270	150
รวม	26,702	17,228
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	17,778	13,695
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	5,039	3,143
รวม	22,817	16,838
ค่าสาธารณูปโภค		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	104	21
ค่าเช่าจ่าย		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	8,727	6,274
ค่าบริการอื่นๆ		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	274	29
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	150	99
รวม	424	128

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561
	(พันบาท)	
ต้นทุนทางการเงิน		
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	16,241	50,728
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหุ้นกู้		
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	1,943
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 มีดังนี้	2562	2561

	(พันบาท)	
เงินสดและเงินฝากธนาคาร		
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	53,854	233,342
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	2,470	2,464
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	14	14
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	6	6
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	-	13
รวม	2,490	2,497

ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	153	506
ลูกหนี้อื่น		
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน		
อินดัสเทรียล โกรท	1,620	1,534

	2562	2561
	(พันบาท)	
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	212	2,616
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	-	114
รวม	1,832	4,264
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	114	2,114

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	อัตราดอกเบี้ย			
	2562	2561	2562	2561
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินกู้ยืม				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	-	-	-
รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 มีดังนี้				
			สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561
			(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม / 1 มกราคม			-	3,239,966
ลดลง			-	(3,239,966)
ณ วันที่ 30 กันยายน			-	-
			2562	2561
			(พันบาท)	

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจำย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล รีท
แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

32,851 **32,202**

ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจำย

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

1,607 **1,526**

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561
	(พันบาท)	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	5,504	5,634
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	322	1,218
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	-	600
รวม	5,826	7,452
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	8,592	7,362
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิม โกล์ เพาเวอร์ 6 จำกัด	54	54
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิม โกล์ เพาเวอร์ 11 จำกัด	25	25
รวม	79	79
หุ้นกู้		
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	455,000	395,000
ภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญา		
เช่าช่วงที่ดินและสัญญาค่าบริการส่วนกลางที่บอกเลิกไม่ได้		
ภายในหนึ่งปี	25,637	24,383
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	58,384	40,482
หลังจากห้าปี	232,734	242,499
รวม	316,755	307,364

สัญญาที่สำคัญ มีดังต่อไปนี้

สัญญาที่ทำกับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด

เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2561 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดิมที่ทำกับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เฉพาะทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายที่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) จะโอนให้กองทรัสต์ กองทรัสต์ตกลงซื้อสินทรัพย์จากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยมีราคาทรัพย์สินตามสัญญา รวมทั้งสิ้น 141.90 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ได้จัดประเภทสินทรัพย์ดังกล่าวจากสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร โรงงานและอาคารคลังสินค้าเป็นกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร โรงงาน และอาคารคลังสินค้า ในวันเดียวกันนั้น กองทรัสต์ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล (ประเทศไทย) ในนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,551.15 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดิมที่ทำกับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เฉพาะทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายที่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) จะโอนให้กองทรัสต์ กองทรัสต์ตกลงซื้อสินทรัพย์จากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยมีราคาทรัพย์สินตามสัญญา รวมทั้งสิ้น 112.60 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ได้จัดประเภทสินทรัพย์ดังกล่าวจากสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงงานเป็นกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร โรงงาน และในวันเดียวกันนั้น กองทรัสต์ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล (ประเทศไทย) ในนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,794.48 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ในหลายโครงการเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 637 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

ทั้งนี้ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ตกลงที่จะรับประกันรายได้กับกองทรัสต์ โดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ตกลงชดเชยค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าที่ว่าง สำหรับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือที่ว่าง หรือพื้นที่เช่าที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งค่าบริการส่วนกลางน้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกันสำหรับทรัพย์สินที่ขายและให้เช่าแก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่า วันโอนกรรมสิทธิ์ หรือนับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าหรือวันโอนกรรมสิทธิ์ จนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่รับประกันเป็นอัตราที่ตกลงตามสัญญา

6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างปี 2562 และ 2561 กองทรัสต์ได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ซึ่งข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และอัตราการเข้าใช้พื้นที่ ซึ่งกองทรัสต์ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมและรับรู้กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 มีดังนี้

หมายเหตุ	2562	2561
	(พันบาท)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี / งวด	32,367,103	30,628,460
บวก ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี / งวด	5 3,224,898	1,785,343
หัก จำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี / งวด	(223,051)	(46,700)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี / งวด	35,368,950	32,367,103

(พันบาท)

**กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์**

กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี / งวด

1,620,344 (177,860)

บวก กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี / งวด

60,079 1,798,204

กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี / งวด

1,680,423 1,620,344

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี / งวด

37,049,373 33,987,447

ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลภายนอก
แห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินรวม 660.87 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา นอกจากนั้น
กองทรัสต์ได้มีโครงการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 19.95 ล้านบาท

ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญา
จะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่ง เป็นจำนวนเงิน 90 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา
และกองทรัสต์ได้มีโครงการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 2.29 ล้านบาท

จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์และสัญญา
ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทสองแห่ง เป็นจำนวนเงินรวม 274.95 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุ
ในสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3.78 ล้านบาท

ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญา
จะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทแห่งหนึ่ง เป็นจำนวนเงิน 55 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุ
ในสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2.92 ล้านบาท

กองทรัสต์มีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดิน อาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า อายุของสัญญา มีระยะเวลาดั้งแต่ 1 เดือน ถึง 14 ปี โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

	2562	2561
	(ล้านบาท)	
ภายในหนึ่งปี	2,333	2,165
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	3,400	2,863
หลังจากห้าปี	834	482
รวม	6,567	5,510

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	หมายเหตุ	2562	2561
		(พันบาท)	
เงินสดในมือ		100	100
เงินฝากธนาคาร	5	119,658	233,342
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง		185,402	-
รวม		305,160	233,442

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย			
	2562	2561	2562	2561
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	-	3,556	539
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	0.375 - 0.500	0.375 - 0.500	50,298	232,803
ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน)	1.00	-	65,804	-
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง				
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	1.31 - 1.32	-	185,402	-
รวม			305,060	233,342

8 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

	หมายเหตุ	2562	2561
		(พันบาท)	
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	2,490	2,497
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		185,767	170,826
		188,257	173,323
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน			
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		103,850	81,984
รวม		292,107	255,307
หัก ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ		(74,609)	(66,602)
สุทธิ		217,498	188,705
		สำหรับรอบระยะเวลา	
		สำหรับปี	บัญชีตั้งแต่วันที่
		สิ้นสุดวันที่	1 มกราคม 2561 ถึง
		30 กันยายน 2562	วันที่ 30 กันยายน 2561
		(พันบาท)	
หนี้สงสัยจะสูญสำหรับปี / งวด		8,007	9,368
การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการมีดังนี้			
	หมายเหตุ	2562	2561
		(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ		2,490	2,497
		2,490	2,497

	2562	2561
	(พันบาท)	
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	88,861	74,792
เกินกำหนดชำระ:		
น้อยกว่า 3 เดือน	31,791	38,999
3 - 6 เดือน	4,203	2,119
6 - 12 เดือน	-	8,291
มากกว่า 12 เดือน	60,912	46,625
	185,767	170,826
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(74,609)	(66,602)
สุทธิ	111,158	104,224
รวม	113,648	106,721
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	103,850	81,984
รวม	217,498	188,705

9 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 มีดังนี้

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม / 1 มกราคม	80,683	95,254
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี / งวด	-	14,746
ตัดจ่ายระหว่างปี / งวด	(29,978)	(29,317)
ณ วันที่ 30 กันยายน	50,705	80,683

10 เงินกู้ยืมระยะสั้น

	อัตราดอกเบี้ย			
	2562	2561	2562	2561
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	ตามที่ระบุในสัญญา		1,302,000	1,393,047
รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 มีดังนี้				
			สำหรับปี	สำหรับรอบระยะเวลา
			สิ้นสุดวันที่	บัญชีตั้งแต่วันที่
			30 กันยายน 2562	1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
			(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม / 1 มกราคม			1,393,047	3,739,966
เพิ่มขึ้น			1,309,080	1,393,047
ลดลง			(1,400,127)	(3,739,966)
ณ วันที่ 30 กันยายน			1,302,000	1,393,047

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) มีกำหนดชำระคืนเงินต้น เป็นระยะเวลา 1 ปี และชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวข้างต้นได้มีข้อจำกัดบางประการตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญา

11 หุ้นกู้

ประเภท หุ้นกู้	อัตรา		วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนด	จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน		
	ดอกเบี้ย	อายุ			2562	2561	2562	2561	
(ร้อยละ) (ปี)					(หน่วย)		(พันบาท)		
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน									
ครั้งที่ 1/2560									
- ชุดที่ 1	2.98	3	5 เมษายน 2560	5 เมษายน 2563	800,000	800,000	800,000	800,000	
- ชุดที่ 2	4.18	7	5 เมษายน 2560	5 เมษายน 2567	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	
					1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	
ครั้งที่ 1/2561									
- ชุดที่ 1	2.50	3	28 มิถุนายน 2561	28 มิถุนายน 2564	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	
- ชุดที่ 2	2.97	4	28 มิถุนายน 2561	28 มิถุนายน 2565	300,000	300,000	300,000	300,000	
- 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	
					3,740,000	3,740,000	3,740,000	3,740,000	
ครั้งที่ 2/2561									
- ชุดที่ 5	2.78	2	19 ธันวาคม 2561	19 ธันวาคม 2563	300,000	-	300,000	-	
- ชุดที่ 6	3.14	3	19 ธันวาคม 2561	19 ธันวาคม 2564	1,000,000	-	1,000,000	-	
- ชุดที่ 7	4.19	10	19 ธันวาคม 2561	19 ธันวาคม 2571	600,000	-	600,000	-	
					1,900,000	-	1,900,000	-	
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	-	
					1,000,000	-	1,000,000	-	
รวมหุ้นกู้ - ตามมูลค่า					8,440,000	5,540,000	8,440,000	5,540,000	

ดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีกำหนดชำระทุกหกเดือน

หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น กำหนดอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้ การละเว้นการกู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

12 ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

	2562		2561	
	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(พันหน่วย / พันบาท)		(พันหน่วย / พันบาท)	
ทุนจดทะเบียนและทุนที่				
ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	2,602,387	25,173,623	2,602,387	25,173,623
หน่วยทรัสต์ต้นปี / งวด	2,602,387	25,173,623	2,602,387	25,423,452
ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์	-	-	-	(249,829)
หน่วยทรัสต์สิ้นปี / งวด	2,602,387	25,173,623	2,602,387	25,173,623

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรารวมทั้งสิ้นหน่วยละ 0.0929 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 241.76 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2561 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2561 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรารวมทั้งสิ้นหน่วยละ 0.0031 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 8.07 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนกันยายน 2561 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 มีดังนี้

หมายเหตุ	สำหรับปี	สำหรับรอบระยะเวลา
	สิ้นสุดวันที่	บัญชีตั้งแต่วันที่
	30 กันยายน 2562	1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
	(พันบาท)	
กำไรสะสมต้นปี / งวด	2,188,318	44,642
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ		
ดำเนินงานระหว่างปี / งวด	1,847,417	3,012,873
หัก การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ		
หน่วยทรัสต์ในระหว่างปี / งวด	(1,720,178)	(869,197)
กำไรสะสมสิ้นปี / งวด	2,315,557	2,188,318

13 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย	
			ประโยชน์ตอบแทน	
			ต่อหน่วยทรัสต์	จำนวนเงิน
			(บาท)	(พันบาท)
1 กรกฎาคม 2561 - 30 กันยายน 2561	20 พฤศจิกายน 2561	18 ธันวาคม 2561	0.1600	416,382
1 ตุลาคม 2561 - 31 ธันวาคม 2561	14 กุมภาพันธ์ 2562	14 มีนาคม 2562	0.1670	434,599
1 มกราคม 2562 - 31 มีนาคม 2562	14 พฤษภาคม 2562	7 มิถุนายน 2562	0.1670	434,598
1 เมษายน 2562 - 30 มิถุนายน 2562	14 สิงหาคม 2562	12 กันยายน 2562	0.1670	434,599
				1,720,178

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย ประโยชน์ตอบแทน	
			ต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
1 พฤศจิกายน 2560 - 31 ธันวาคม 2560	22 กุมภาพันธ์ 2561	22 มีนาคม 2561	0.0171	44,500
1 มกราคม 2561 - 31 มีนาคม 2561	14 พฤษภาคม 2561	11 มิถุนายน 2561	0.1600	416,382
1 เมษายน 2561 - 30 มิถุนายน 2561	14 สิงหาคม 2561	11 กันยายน 2561	0.1569	408,315
				869,197

14 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนมีรายละเอียดดังนี้

(ก) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์ อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ

ค่าธรรมเนียมพิเศษ อัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินการของกองทรัสต์

ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ

ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

อัตราร้อยละ 0.060 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับทรัพย์สินรวมส่วนที่ไม่เกิน 15,000 ล้านบาท

อัตราร้อยละ 0.045 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับทรัพย์สินรวมส่วนที่เกิน 15,000 ล้านบาท ถึง 30,000 ล้านบาท

อัตราร้อยละ 0.030 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับทรัพย์สินรวมส่วนที่เกินกว่า 30,000 ล้านบาทขึ้นไป

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ตามที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 5 ล้านบาท โดยไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ค่าธรรมเนียมข้างต้นจะคำนวณเป็นรายเดือนและชำระโดยตัดจากบัญชีของกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าไปรษณียากรตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายและอื่นๆ ตามที่จ่ายจริง

15 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้มีการซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน เป็นจำนวนเงินรวม 3,447.95 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 6.21 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 1,832.04 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 11.90 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

16 ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

17 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราคงที่

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้และเงินให้กู้ยืม ณ วันที่ 30 กันยายน และระยะที่ครบกำหนดชำระหรือกำหนดอัตราใหม่มีดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี	รวม
	(ร้อยละต่อปี)	(พันบาท)			
2562					
หุ้นกู้	2.55 - 4.23	<u>800,000</u>	<u>4,900,000</u>	<u>2,740,000</u>	<u>7,640,000</u>
2561					
หุ้นกู้	2.55 - 4.23	<u>-</u>	<u>2,900,000</u>	<u>2,640,000</u>	<u>5,540,000</u>

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กองทรัสต์มีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ และเพื่อทำให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงผลข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(พันบาท)			
30 กันยายน 2562					
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่า					
ด้วยมูลค่ายุติธรรม					
หุ้นกู้	8,440,000	-	8,697,183	-	8,697,183
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	945,180	-	-	877,793	877,793

30 กันยายน 2561

หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่า

ด้วยมูลค่ายุติธรรม

หุ้นกู้	5,540,000	-	5,553,421	-	5,553,421
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	844,371	-	-	790,647	790,647

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่หมุนเวียนเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียนอื่นนอกจากตารางข้างต้นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

การวัดมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	วิธีคิดลดกระแสเงินสด	อัตราคิดลด

18 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอยู่ในโครงการคลังสินค้า สหไทย 9 กับ บริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนพฤศจิกายน 2562 คู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ในราคารวมทั้งสิ้น 2,050 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

19 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2562 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1670 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 434.60 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้ผู้ถือหุ้นวงลงทุนในเดือนธันวาคม 2562

20 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่และคาดว่าจะมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อการเงิน เมื่อนำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกและจะมีผลบังคับใช้ดังกล่าวกำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคมในปีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	ปีที่ มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7*	การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9*	เครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	2562
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	สัญญาเช่า	2563
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32*	การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน	2563
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16*	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ	2563
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19*	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน	2563

*มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินนี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ขณะนี้ผู้จัดการกองทรัสต์กำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการเงินในงวดแรกที่ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ตาม TFRS 15 กองทรัสต์รับรู้รายได้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับที่ไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า และส่วนลดตามปริมาณ โดยมีการใช้วิจารณ์ภายในในการพิจารณาจังหวะเวลาในการส่งมอบการควบคุม เพื่อประเมินว่าจะรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง หรือ รับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

กองทรัสต์ได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (“TFRS 16”) ได้นำเสนอวิธีการบัญชีเดียวสำหรับผู้เช่า โดยผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งยกเว้นการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นหรือสินทรัพย์อ้างอิงนั้นไม่มีมูลค่าต่ำ ส่วนการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่แตกต่างจากมาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน เช่น ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันกองทรัสต์ได้รับรู้รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและประโยชน์ที่ได้รับที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินในกรณีที่มีการจ่ายเงินตามสัญญาเช่ามีช่วงเวลาแตกต่างจากการรับรู้ค่าเช่าจ่าย ตาม TFRS 16 กองทรัสต์จะรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าดำเนินงานของกองทรัสต์ ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 5 ส่งผลให้ลักษณะของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปโดย กองทรัสต์จะรับรู้ดอกเบี้ยจ่าย ของหนี้สินตามสัญญาเช่า

การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง

กองทรัสต์คาดว่าจะใช้ข้อยกเว้นเรื่องการนำค่านิยามของสัญญาเช่ามาใช้พิจารณากับสัญญาเช่าที่มีอยู่ก่อนวันที่เปลี่ยนแปลงมาตรฐาน โดยจะนำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติกับทุกสัญญาที่ทำขึ้นก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2562 และเคยระบุเป็นสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17

การประเมินผลกระทบเบื้องต้นของการถือปฏิบัติตาม TFRS 16 เป็นครั้งแรกต้องการเงิน มีดังนี้

งบดุล	30 กันยายน 2562
	(พันบาท)
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น	172,474
สินทรัพย์อื่นลดลง	(2,626)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	(169,848)

21 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการในงบการเงินของ 2561 บางรายการได้จัดประเภทใหม่ให้สอดคล้องกับรายการในงบการเงินของ 2562 ดังนี้

งบดุล	2561		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
		(พันบาท)	
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	112,387	76,318	188,705
ลูกหนี้อื่น	87,868	(76,318)	11,550
		-	

	2561		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
	(พันบาท)		
งบกำไรขาดทุน			
สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่			
1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561			
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,920	(2,920)	-
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน			
ในอสังหาริมทรัพย์	(8,300)	2,920	(5,380)
ต้นทุนการเช่าและบริการ	254,600	50,846	305,446
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	71,461	(50,846)	20,615
		-	

การจัดประเภทรายการใหม่นี้ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกองทรัสต์มากกว่า

22 ข้อมูลเพิ่มเติม

ตามที่อธิบายในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2 (จ) เรื่องการเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชีงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 ได้ถูกจัดทำและนำเสนอเป็นครั้งแรกสำหรับรอบระยะเวลาใหม่ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งเป็นไปตามรูปแบบการนำเสนองบการเงินตามที่กำหนดไว้

เพื่อประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงินในการเปรียบเทียบและวิเคราะห์งบการเงิน กองทรัสต์จึงได้จัดทำข้อมูลเพิ่มเติมซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ ในรูปแบบของงบกำไรขาดทุนและงบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุน

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่
วันที่ 1 ตุลาคม ถึง วันที่ 30 กันยายน
2562 2561
(ไม่ได้ตรวจสอบ)

(พันบาท)

รายได้จากการลงทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,745,471	2,124,327
รายได้ดอกเบี้ย	15,954	10,273
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	30,525	-
รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	11,227	7,096
รายได้อื่น	3,961	3,587
รวมรายได้	2,807,138	2,145,283

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนการเช่าและบริการ	349,115	323,679
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	346,376	263,187
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	18,598	15,274
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	6,157	6,756
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,520	3,302
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	44,922	25,541
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่าย	29,978	33,501
ต้นทุนทางการเงิน	271,257	152,132
รวมค่าใช้จ่าย	1,067,923	823,372
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1,739,215	1,321,911

รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน

รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	48,123	5,380
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	60,078	1,705,445
รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	108,201	1,710,825
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,847,416	3,038,116

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่
วันที่ 1 ตุลาคม ถึง วันที่ 30 กันยายน

2562

2561

(ไม่ได้ตรวจสอบ)

(พันบาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

1,847,416

3,038,116

ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ให้เป็นเงินสดสุทธิใช้ไปใน กิจกรรมดำเนินงาน

การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์

(4,173,092)

(2,131,647)

เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

4,241,039

1,458,754

การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(3,224,898)

(1,785,343)

เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

271,174

52,080

กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(48,123)

(5,380)

การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

29,978

33,501

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

(36,800)

(128,105)

การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้อื่น

1,376

(7,746)

เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

-

(73,504)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น

(674)

(17,207)

การเพิ่มขึ้นในค่าภาษีโรงเรือนค้างจ่าย

11,269

118,367

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

(7,067)

40,174

การเพิ่มขึ้นในภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย

810

24,103

การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

100,809

687,400

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า

(577)

577

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น

(485)

9,758

ดอกเบี้ยรับ

(15,954)

(10,273)

รับดอกเบี้ย

16,392

8,176

หนี้สงสัยจะสูญ

8,007

3,312

ต้นทุนทางการเงิน

271,257

152,132

รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(60,078)

(1,705,445)

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน

(768,221)

(238,200)

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่
วันที่ 1 ตุลาคม ถึง วันที่ 30 กันยายน

2562

2561

(ไม่ได้ตรวจสอบ)

(พันบาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น

(1,400,127)

(3,739,966)

เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น

1,309,080

5,133,013

เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้

2,900,000

3,740,000

จ่ายดอกเบี้ย

(248,837)

(118,307)

เงินสดจ่ายเพื่อสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน

-

(1,912,523)

การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์สุทธิหลังจากการได้รับโอนสินทรัพย์

และภาระผูกพันจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

-

(1,447,288)

ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

-

(249,829)

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(1,720,177)

(984,144)

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน

839,939

420,956

เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ

71,718

182,756

เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี / งวด

233,442

50,686

เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี / งวด

305,160

233,442

ช่องทางการติดต่อ

กองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อ
อุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

อาคารสารคดีทาวเวอร์
ชั้น 7, 21 และ 26
เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : 02-078-1999
โทรสาร : 02-078-1971
www.ftreit.co.th

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินเตอร์เรียล
(ประเทศไทย) จำกัด

มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์
ชั้นที่ 22 – 23
เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : 02-078-1999
โทรสาร : 02-078-1971
www.frasersproperty.co.th

ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์
ชั้น 48 – 51 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : 02-677-2000
โทรสาร : 02-677-2222
home.kpmg

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุนรวม
บัวหลวง จำกัด

อาคารสารคดีทาวเวอร์
ชั้น 7, 21 และ 26
เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : 02-674-6468
โทรสาร : 02-679-6882
www.bblam.co.th

นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
(ประเทศไทย) จำกัด

อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง
เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : 02-009-9999
www.set.or.th/tsd

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซิลแทนท์
จำกัด

อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไ.ดับยู.ซี.เอ.
ชั้น 31 เลขที่ 25 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ
10120
โทรศัพท์ : 02-286-8899
โทรสาร : 02-286-2863
www.nexus.co.th

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
อินเตอร์เรียล รีท แมนเนจเม้นท์
(ประเทศไทย) จำกัด

มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์
ชั้นที่ 22 – 23
เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : 02-078-1999
โทรสาร : 02-078-1971

นายทะเบียนหุ้นกู้

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : 02-626-7511
โทรสาร : 02-626-7543
www.cimbthai.com



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ ใช้เตอร์ (อเนกประสงค์ ขลบุรี) จ.ชลบุรี

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้**

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

โทรศัพท์ : 02-078-1999 โทรสาร : 02-078-1971
อีเมล : FTREIT.IR@frasersproperty.com

www.fterit.co.th