

Enhance
more experience



“

พวกเราเชื่อในประสบการณ์อันมีคุณค่า (Experience Matters)
ซึ่งเป็นหลักสำคัญในการดำเนินของพวกเรากลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

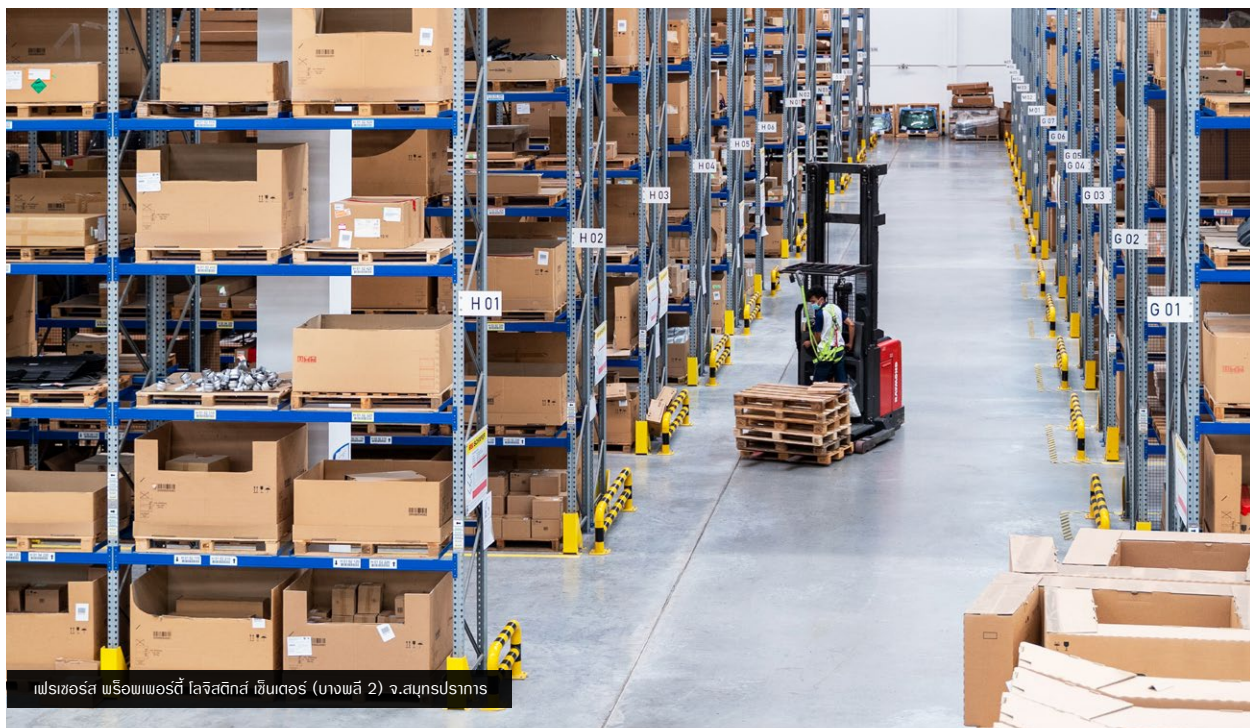
ด้วยความเชื่อมั่นในประสบการณ์อันมีคุณค่า
พวกเราให้ความสำคัญในภาพรวมในหลักการบริหารและพัฒนา ตลอดจนเนื้อหารายละเอียด
เพื่อบอบประสบการณ์ที่ดีที่สุด ยั่งยืน เพื่อให้เกิดภาพจำที่ดีแก่ลูกค้า

รายงานประจำปีในปีนี้ได้ให้ความสำคัญด้านหลักการบริหารของ
กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
เราจึงเก็บรายละเอียด และเหตุการณ์เพื่อบรรยายถึงประสบการณ์อันมีค่าที่ผู้เข้ามามีร่วมกับ
กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และกองทรัสต์ FTREIT

กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บริหารกองทรัสต์ FTREIT
ให้สามารถสร้างคุณค่าที่ยั่งยืนแก่ผู้มีส่วนได้เสีย
พวกเราเชื่อในศักยภาพ และประสบการณ์ของบุคลากรในองค์กร
ในการสร้างการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน

นอกเหนือไปจากทรัพยากรด้านบุคคล เรายังมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์
โดยคำนึงอนาคต และการบริหารจัดการที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม และร่วมเป็นส่วนหนึ่ง
ในการพัฒนาระบบนิเวศในพื้นที่ของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประกอบธุรกิจอยู่
จากแนวคิด และปรัชญาดังกล่าว จะเป็นส่วนส่งเสริมให้กองทรัสต์ FTREIT สามารถ
เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว และสร้างคุณค่าแก่ผู้เข้า
และผู้มีส่วนได้เสียของกองทรัสต์อย่างมีองค์รวม

”



สารบัญ

- 2 วิทยาลัยฯ พันธกิจ และประวัติความเป็นมา
- 4 เหตุการณ์สำคัญ
- 8 สรุปผลการดำเนินงาน ปี 2563
- 10 สรุปข้อมูลทางการเงิน

โครงสร้างกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์

- 16 สารจากประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
- 20 โครงสร้างกองทรัสต์
- 21 โครงสร้างผู้จัดการกองทรัสต์
- 22 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 26 คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

กลยุทธ์ และการบริหารอสังหาริมทรัพย์

- 34 ความแข็งแกร่งของ FTREIT
- 36 กลยุทธ์ของกองทรัสต์
- 38 การวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์
- 42 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน
- 43 ผลการดำเนินงานด้านบริหารอสังหาริมทรัพย์
- 46 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- 48 ที่ตั้ง และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
- 64 ภาพรวมของอุตสาหกรรม

การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการ

- 74 การจัดการ
- 87 การกำกับดูแลกิจการ
- 97 การบริหารความเสี่ยง
- 101 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 105 ข้อพิพาททางกฎหมาย และข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์
- 106 ความรับผิดชอบต่อสังคม
- 109 ความเห็นของทรัสต์
- 110 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 113 งบการเงิน
- 161 ช่องทางการติดต่อ

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) เป็นกองทริสต์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น (Net Leasable Area) 1.87 ล้านตารางเมตร ซึ่งมีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการทั้งสิ้น 614 ยูนิต กระจายตัวใน 29 ท่าเลพื้นที่ยุทธศาสตร์อุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ของประเทศไทย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทริสต์มีทั้งสิ้น 41,144 ล้านบาท FTREIT ได้จดทะเบียนจัดตั้ง ณ วันที่ 12 ธันวาคม 2557 โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“SET”) ได้รับ หน่วยทริสต์เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และเริ่มทำการซื้อขายตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558

กองทริสต์ได้รับการจัดการและบริหารโดย บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสทรีเรียล ริกแมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FIRM”) ผู้จัดการกองทริสต์ ซึ่งผู้ถือหุ้นหลักในผู้จัดการกองทริสต์คือ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT” หรือ ผู้สนับสนุน (“Sponsor”))

FPT เป็นบริษัทชั้นนำทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครอบคลุม 3 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลัก ประกอบด้วย 1) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย 2) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าอุตสาหกรรม 3) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม นอกจากนี้ยังมีกลุ่มธุรกิจ Digital ซึ่งประกอบด้วย ธุรกิจ Data Center และธุรกิจ Building Automation System ซึ่งอยู่ระหว่างพัฒนาและจะเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ภายในกลางปี 2564 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีมูลค่าสินทรัพย์ตามงบดุลรวมทั้งสิ้น 93,169 ล้านบาท และหากรวมมูลค่าสินทรัพย์กับกองทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ FTREIT, GPREIT และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ GOLDFP แล้ว FPT จะมีมูลค่าสินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการสูงถึง 146,000 ล้านบาท กองทริสต์ได้รับการสนับสนุนที่แข็งแกร่งจาก FPT โดยได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ โดยหาก FPT มีความประสงค์ในการขายอสังหาริมทรัพย์ทางด้านอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ จะต้องเสนอขายให้กับกองทริสต์ก่อน ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการผลักดันให้กองทริสต์เติบโตด้วยอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูงจาก FPT อย่างต่อเนื่องนอกจากนั้นกองทริสต์ยังลงทุนในทรัพย์สินจากกลุ่มบุคคลภายนอก เพื่อส่งเสริมการเติบโตแก่กองทริสต์

จากการที่ FTREIT มีอสังหาริมทรัพย์ทางด้านอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์คุณภาพสูงในพื้นที่ยุทธศาสตร์ในประเทศไทย ทำให้สามารถดึงดูดผู้เช่าที่เป็นบริษัทชั้นนำจากทั้งในประเทศและต่างประเทศในหลากหลายอุตสาหกรรม



Experience Matters

พวกเราเชื่อมั่นในประสบการณ์ของลูกค้า

เมื่อเราเข้าใจความต้องการของลูกค้า เราจะสามารถพัฒนาสินค้าและบริการเพื่อตอบสนองความต้องการ พร้อมกับสร้างความทรงจำและประสบการณ์ที่ดีให้แก่ลูกค้าได้

กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เชื่อว่าประสบการณ์ (Experience Matters) จะสร้างคุณค่า และแรงบันดาลใจในการทำงานให้เกิดความสำเร็จแก่องค์กร FTREIT และ FIRM ในฐานะที่เป็นหนึ่งในสมาชิกของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พวกเราจะนำประสบการณ์ และความเป็นมืออาชีพในการบริหารจัดการมาบริหารกองทริสต์ให้เติบโต และสร้างผลประโยชน์ตอบแทนที่ยั่งยืนแก่ผู้ถือผู้มีส่วนได้เสีย

วิสัยทัศน์

การเป็นผู้นำกองทรัสต์อุตสาหกรรม และโลจิสติกส์
ในประเทศไทย และภูมิภาคอาเซียน

พันธกิจ

- การบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ
- การลงทุนเชิงกลยุทธ์ในอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูง โดยใช้เงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนที่เหมาะสม
- การบริหารความเสี่ยงของกองทรัสต์ เพื่อการสร้างผลประโยชน์ตอบแทนอย่างยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

AU

AT

เหตุการณ์สำคัญในอดีต

2557

12 ธันวาคม 2557

- จัดตั้งกองทรัสต์ TREIT
- แต่งตั้งทริสตี และผู้จัดการกองทรัสต์

19 ธันวาคม 2557

- แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2558

9 มกราคม 2558

- เริ่มต้นดำเนินการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

17 ธันวาคม 2558

- เพิ่มทุนครั้งที่ 1

25 ธันวาคม 2558

- ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้รับหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

2560

19 ตุลาคม 2560

- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 อนุมัติรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม TFUND, TLOGIS และ TGROWTH เข้ารวมกับ TREIT

20 ธันวาคม 2560

- รับโอนทรัพย์สิน และการระดมทุน 3 กองทุนเข้ากองทรัสต์ TREIT

26 ธันวาคม 2560

- ออกหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกองทุนรวมทั้ง 3 กองทุน

28 ธันวาคม 2560

- เริ่มการซื้อขายหน่วยทรัสต์ใหม่หลังการแปลงสภาพ

2561

27 ธันวาคม 2561

- รับรางวัลดีเด่นประเภทรางวัล
ธุรกรรมทางการเงินในตลาดทุน
(Deal of the Year Awards)
จากงาน SET Awards 2018
จากการแปลงสภาพ 3 กองทุนรวม
เข้าเป็นกองทรัสต์ TREIT

2562

28 มกราคม 2562

- เปลี่ยนชื่อกองทรัสต์จาก TREIT
เป็น FTREIT

เหตุการณ์สำคัญ ปี 2563

พ.ย.
2562

FTREIT เข้าลงทุนในคลังสินค้า และรับโอนกรรมสิทธิ์
ทรัพย์สินจาก บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มูลค่า 2,050 ล้านบาท ⁽¹⁾

ธ.ค.
2562

สำนักงานคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ ได้อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์
ที่ออก และเสนอขายเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่
2 เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2562

เม.ย.
2563

FTREIT ออกหุ้นกู้รวมมูลค่าทั้งสิ้น
1,000 ล้านบาท

ก.พ.
2563

- FTSE Russell ประกาศให้
FTREIT ได้รับคัดเลือกเข้าร่วม
คำนวณดัชนี FTSE GEIS ⁽³⁾
- หน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุน
ครั้งที่ 2 เริ่มซื้อขายวันที่ 3
กุมภาพันธ์ 2563
- ประกาศงบการเงิน และผลการ
ดำเนินงานไตรมาส 1/63 สิ้นสุด
วันที่ 31 ธันวาคม 2562 พร้อม
ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน
0.1670 บาท/หน่วย

ม.ค.
2563

วันที่ 27 มกราคม 2563 ประชุมสามัญ
ผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2563 ณ
สามย่านมิตรทาวน์ฮอลล์ ชั้น 5
ศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์

หมายเหตุ : 1. ไม่รวมภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการลงทุน
2. กองทรัสต์จะดำเนินการรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564
3. FTSE Global Equity Index Series (FTSE GEIS) ตามประกาศที่มีผลตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2563

**พ.ค.
2563**

ประกาศงบการเงิน และผลการดำเนินงานไตรมาส 2/63 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 พร้อมกับการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 0.1670 บาท/หน่วยทรัสต์

**ส.ค.
2563**

- ประกาศงบการเงิน และผลการดำเนินงานไตรมาส 3/63 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 พร้อมกับการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 0.1670 บาท/หน่วย
- จากการประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2563 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และกลุ่มบุคคลอื่นมูลค่า 6,000 ล้านบาท ^(1, 2)

**ต.ค.
2563**

FTREIT เข้าลงทุน และรับโอนกรรมสิทธิ์ในคลังสินค้า จากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ส่วนที่ 2 มูลค่า 343 ล้านบาท ⁽¹⁾ และจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ส่วนที่เหลือให้แล้วเสร็จภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2564

**ก.ย.
2563**

FTREIT เข้าลงทุน และรับโอนกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในโรงงาน และคลังสินค้า จากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ส่วนแรกมูลค่า 2,858 ล้านบาท ⁽¹⁾

**พ.ย.
2563**

ประกาศงบการเงิน และผลการดำเนินงานไตรมาส 4/63 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 พร้อมกับการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน 0.1680 บาท/หน่วย

สรุปผลการดำเนินงาน ปี 2563

FTREIT ดำเนินงานตามแผนกลยุทธ์
และวัตถุประสงค์หลักที่วางไว้
พร้อมกับคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อ
ผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน เพื่อให้เกิด
การเติบโตร่วมกันอย่างยั่งยืน



ผลการดำเนินงานทางการเงินที่แข็งแกร่ง

ผลประโยชน์ตอบแทนปี 2563

0.6690
บาทต่อหน่วย

(ปี 2562: 0.6680 บาทต่อหน่วย)



การสร้างมูลค่าในระยะยาว

เข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ทั้งสิ้น **60 ยูนิต์⁽¹⁾**
บน 8 ทำเลยุทธศาสตร์

มูลค่าการเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้น **4,908 ล้านบาท⁽¹⁾**



ดัชนีที่ได้เข้าร่วมคำนวณ

**FTSE GLOBAL EQUITY INDEX
SERIES (GEIS)⁽²⁾**

มีผลวันที่ 23 มีนาคม 2563



ดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน

ได้รับคัดเลือกให้อยู่ใน UNIVERSE ของกลุ่มหลักทรัพย์

ESG 100⁽³⁾

ของสถาบันไทยพัฒน์ ประจำปี 2563

หมายเหตุ : (1) ปี2563 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สองครั้งดังต่อไปนี้

- เข้าลงทุนในคลังสินค้าจาก บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มูลค่า 2,050 ล้านบาท ในเดือนพฤษภาคม 2562
- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้มีมติที่ประชุมสามัญ ครั้งที่1/2563 ให้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จาก กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และกลุ่มบุคคลอื่น มูลค่าประมาณ 6,000 ล้านบาท โดยในวันที่ 1 กันยายน 2563 ได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว 2,858 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แล้วเสร็จภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2564
- มูลค่าการเข้าลงทุนที่ไม่รวมภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

(2) FTSE GEIS เป็นดัชนีที่คัดเลือกหลักทรัพย์จดทะเบียนที่มีศักยภาพจากทั่วโลก การได้รับการคัดเลือกเข้าร่วมในดัชนีนี้จะมีผลสำคัญที่จะสนับสนุนในการให้ นักลงทุนของนักลงทุนประเภทสถาบัน กองทุน ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

(3) ESG 100 เป็นกลุ่มหลักทรัพย์ที่จัดทำโดยสถาบันไทยพัฒน์ ด้วยการประเมินข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environment, Social and Governance)

ผลการดำเนินงานทางการเงิน และ การบริหารเงินทุน



รายได้จากการลงทุนสุทธิ
2,099.0 ล้านบาท
(ปี 2562 : 1,749.4 ล้านบาท)



การออกหน่วยเพิ่มทุน
3,146.0 ล้านบาท



สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย
10.6203 บาท
(ปี 2562: 10.5630 บาท)



หนี้สินที่มีการระดมเงินต่อสินทรัพย์รวม
26.8%
(ปี 2562: 25.3%)



อายุเฉลี่ยคงเหลือของหนี้สินที่มีการระดมเงิน
3.3 ปี
(ปี 2562: 3.8 ปี)



สัดส่วนหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่
100%
(ปี 2562: 86.6%)

อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์



มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์
41,143.6 ล้านบาท



พื้นที่ให้เช่า
1,871,012 ตร.ม. ⁽³⁾



อายุเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์
~10 ปี



เฉลี่ย 12 เดือน
83.6% ⁽¹⁾
ณ วันสิ้นปี
82.2%



อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือ
2.04 ปี ⁽²⁾



สัดส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์
76.3%

ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์



พื้นที่ที่มีผู้เช่าเพิ่มเติมในปี
130,767 ตร.ม.



อัตราการใช้พื้นที่เช่า
71.4%



อัตราการใช้พื้นที่เช่า
0.9%

หมายเหตุ : (1) เฉลี่ยอัตราการใช้พื้นที่เช่าตั้งแต่เดือน ตุลาคม 2562 – กันยายน 2563

(2) เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยรายได้ตามสัญญาเช่า

(3) ไม่รวมพื้นที่สำนักงานบุคลากรในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) จำนวน 204 ตร.ม.

สรุปข้อมูลทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2563	2562	2561 ⁽⁶⁾
งบกำไรขาดทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,883.82	2,745.47	2,124.33
รายได้อื่น ⁽¹⁾	164.59	61.67	20.95
รวมรายได้	3,048.41	2,807.14	2,145.28
ต้นทุนการเช่าและบริการ	191.62	349.11	323.68
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ⁽²⁾	400.21	362.56	285.22
ค่าใช้จ่ายอื่น ⁽³⁾	42.84	74.79	62.34
ต้นทุนทางการเงิน	314.74	271.26	152.13
รวมค่าใช้จ่าย	949.41	1,057.72	823.37
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	2,098.99	1,749.42	1,321.91
งบดุล			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	41,143.61	37,049.37	33,987.45
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	926.02	836.60	904.54
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	554.22	305.16	233.44
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	176.47	225.31	188.70
สินทรัพย์อื่น ⁽⁴⁾	69.45	78.50	119.19
สินทรัพย์รวม	42,869.77	38,494.94	35,433.32
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2,856.15	1,302.00	1,393.05
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,033.34	945.18	844.37
หุ้นกู้	8,638.27	8,438.24	5,540.00
หนี้สินอื่น ⁽⁵⁾	367.36	320.34	293.96
รวมหนี้สิน	12,895.12	11,005.76	8,071.38
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นองค์กร	28,313.42	25,173.62	25,173.62
กำไรสะสม	1,661.23	2,315.56	2,188.32
สินทรัพย์สุทธิ	29,974.65	27,489.18	27,361.94
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.6203	10.5630	10.5141
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด (ล้านหน่วย)	2,822.39	2,602.39	2,602.39

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2563	2562	2561 ⁽⁶⁾
งบกระแสเงินสด			
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(2,483.27)	(766.64)	(238.20)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,732.33	838.36	420.95
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	249.06	71.72	182.75
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	305.16	233.44	50.69
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	554.22	305.16	233.44

หมายเหตุ : (1) รายได้อื่น = รายได้ดอกเบี้ย + รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า + รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ + รายได้อื่น
(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ = ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ + ค่าธรรมเนียมทรัสต์ + ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน
(3) ค่าใช้จ่ายอื่น = ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ + ค่าใช้จ่ายในการบริหาร + ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีดีดจ่าย
(4) สิ้นทรัพย์อื่น = ดอกเบี้ยค้างรับ + ลูกหนี้อื่น + ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี + สิ้นทรัพย์อื่น
(5) หนี้สินอื่น = ภาษีโรงเรือนค้างจ่าย + ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย + ดอกเบี้ยค้างจ่าย + ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย + ประมาณการหนี้สินรอจ่ายคืน + หนี้สินอื่น
(6) อ้างอิงจากหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22 ของงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

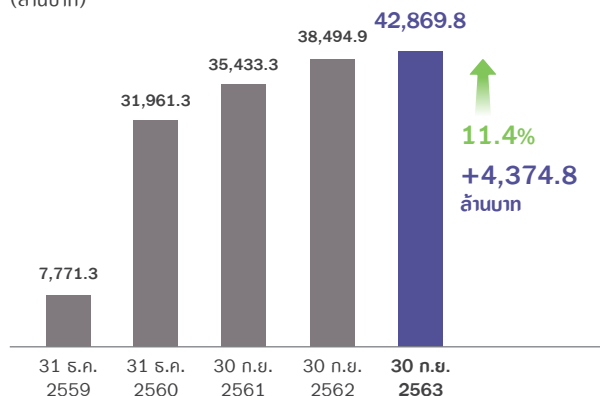
อัตราส่วนทางการเงิน (%)	2563	2562	2561
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ⁽¹⁾	26.81	25.30	19.57
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ⁽²⁾	30.08	28.59	22.78
อัตราส่วนสุทธิต่อรายได้จากการลงทุนก่อนดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายรอกการตัดจ่าย ⁽³⁾	4.11	4.19	3.84
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ⁽⁴⁾	7.74	7.56	9.91
อัตราเฉลี่ยต้นทุนการกู้ยืม ⁽⁵⁾	3.25	3.21	3.10
ราคาหน่วยทรัสต์ ณ วันสิ้นงวด / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.35	1.69	1.12

หมายเหตุ : (1) เงินกู้ยืมระยะสั้น + หนี้ / สินทรัพย์รวม
(2) หนี้สินรวม / สินทรัพย์รวม
(3) (หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย - เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - เงินลงทุนในหลักทรัพย์) / รายได้จากการลงทุนก่อนดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีดีดจ่าย
(4) (รายได้จากการลงทุนสุทธิ + ดอกเบี้ยจ่าย + ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีดีดจ่าย) / ดอกเบี้ยจ่าย
(5) กวเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมระยะสั้น และหนี้

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

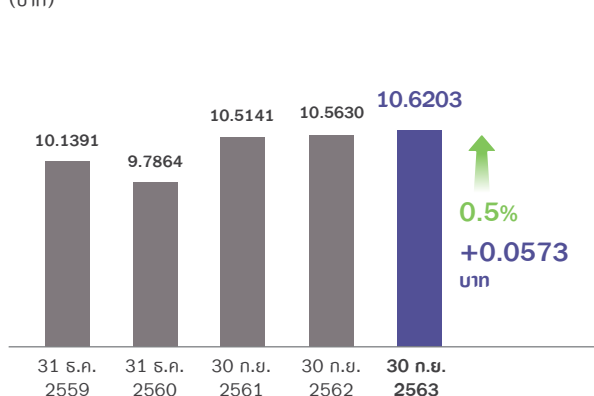
สินทรัพย์รวม

(ล้านบาท)



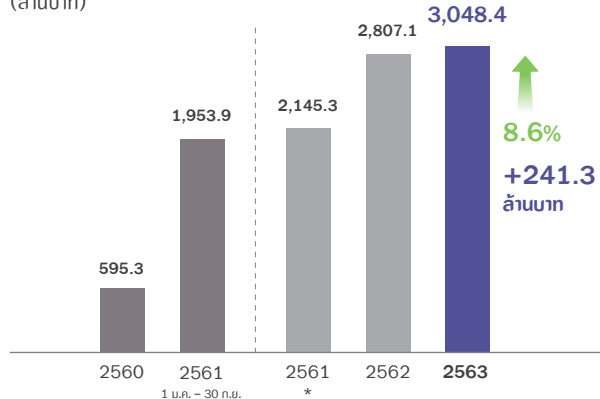
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

(บาท)



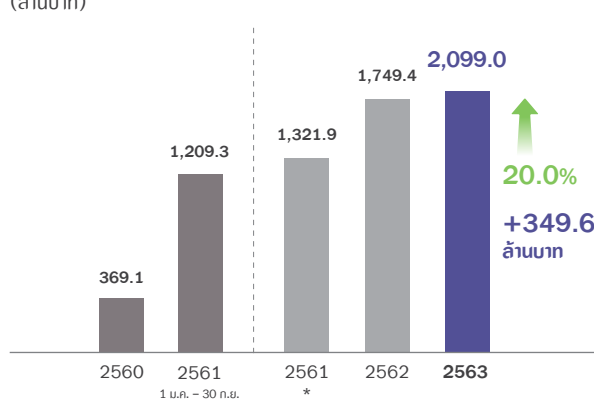
รายได้รวม

(ล้านบาท)



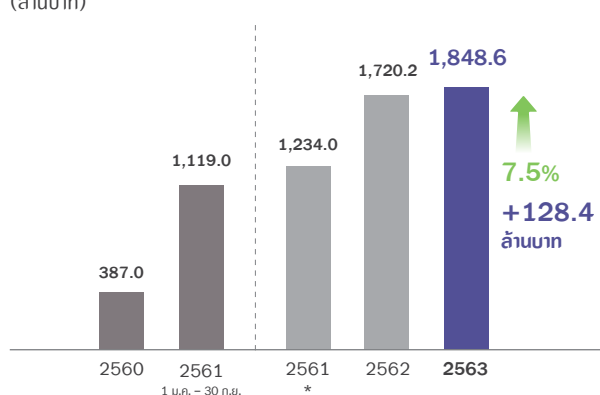
รายได้จากการลงทุนสุทธิ

(ล้านบาท)



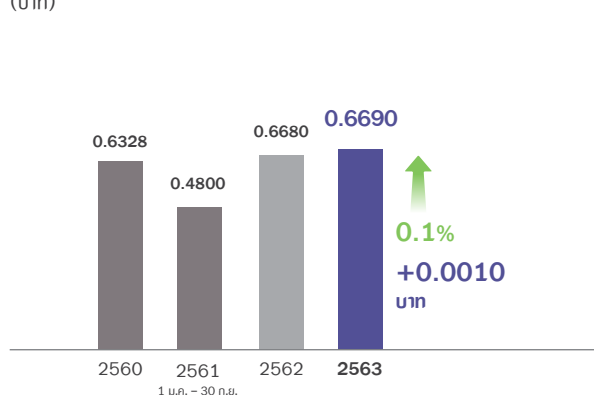
มูลค่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ล้านบาท)



ผลตอบแทนต่อหน่วยกิสต์

(บาท)



หมายเหตุ : 2560 รอบระยะเวลาบัญชีที่ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม
 2561 กองกิสต์เปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งเป็นรอบระยะเวลาบัญชีแรก ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 – 30 กันยายน 2561
 2561 * ครอบคลุมระยะเวลา 9 เดือนเท่านั้น
 2561 * อ้างอิงตัวเลขจากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 22 ของงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2562 ที่ได้แสดงงบเปรียบเทียบสำหรับ
 รอบระยะเวลา 1 ตุลาคม 2560 – 30 กันยายน 2561
 2562 – 2563 รอบระยะเวลาบัญชีที่ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม – 30 กันยายน



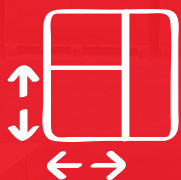
โครงสร้าง กองทรัสต์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์



มูลค่าสินทรัพย์
ภายใต้กองทรัสต์
41,144 ล้านบาท
(+11.1% จากปีก่อน)



จำนวนทรัพย์สิน
614 ยูนิต
(+60 ยูนิต จากปีก่อน)



พื้นที่ให้เช่ารวม
1.87 ล้าน ตร.ม.
(+11.5% จากปีก่อน)





เฟรชบอร์ด พร้อมเพอร์ดี โลจิสติกส์ อินเตอร์ (บางพลี 2) จ.สมุทรปราการ



นายตริชวิทย์ บุณนาค
ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

นายพีระพัฒน์ ศรีสุขันธ์
กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ

สารจากประธานกรรมการ และ กรรมการผู้จัดการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เคารพทุกท่าน

ในฐานะประธานคณะกรรมการ และกรรมการผู้จัดการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (FIRM) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ขอเป็นตัวแทนในการนำเสนอรายงานผลการดำเนินงาน และผลประกอบการทางการเงินประจำปี 2563 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึง 30 กันยายน 2563 (“รอบปีบัญชี 2563”)

การบริหารภายใต้ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

จากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้ส่งผลกระทบต่อภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทยในหลายภาคอุตสาหกรรมอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งภาคการท่องเที่ยว ภาคการบริการ ภาคการผลิต และการขนส่ง อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าภาคการผลิต และการขนส่งจะได้รับผลกระทบที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับภาคการท่องเที่ยว และการบริการ แต่ก็ส่งผลกระทบต่อรายได้ต่อผู้ถือหุ้นในอุตสาหกรรมดังกล่าว ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผู้เช่าอาคารโรงงาน และคลังสินค้าของกองทรัสต์ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีนโยบายในการพิจารณาช่วยเหลือผู้เช่าโดยการลดค่าเช่า รวมถึงการเลื่อนชำระค่าเช่าตามสมควร โดยพิจารณาให้ความช่วยเหลือผู้เช่าแต่ละรายตามขนาดผลกระทบที่ได้รับ เพื่อช่วยเหลือผู้เช่าให้สามารถฝ่าฟันอุปสรรคและรอดพ้นจากวิกฤติเศรษฐกิจจาก COVID-19 ไปได้ อีกทั้งยังเป็นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและเติบโตร่วมกันอย่างยั่งยืน

ในรอบปีที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางกลยุทธ์ บริหารงานอย่างเชิงรุก และดำเนินการต่างๆ เพื่อลดผลกระทบรวมถึงความเสี่ยงต่างๆ อันได้แก่

การเข้าลงทุน และการบริหารสินทรัพย์เพื่อสร้างการเติบโตแก่กองทรัสต์อย่างยั่งยืน

ในรอบปีที่ผ่านมาถือว่าเป็นปีที่ FTREIT มีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ รวมมูลค่าทั้งสิ้น 4,908 ล้านบาท* โดยแบ่งเป็น

- (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ในคลังสินค้า 24 ยูนิต มูลค่าการเข้าลงทุนประมาณ 2,050 ล้านบาท ซึ่งทรัพย์สินมีที่ตั้งใกล้กับท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง
- (2) ลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้าจาก กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย และกลุ่มบุคคลอื่น มีมูลค่าการเข้าลงทุนประมาณ 6,000 ล้านบาท ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้พิจารณาอนุมัติในที่ประชุมสามัญครั้งที่ 1/2563 โดยในเดือนกันยายน 2563 ทางกองทรัสต์ได้เริ่มทำการทยอยโอนกรรมสิทธิ์แล้ว 36 ยูนิต มูลค่าประมาณ 2,858 ล้านบาท และจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าส่วนที่เหลือให้เสร็จสิ้นภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2564

หมายเหตุ : มูลค่าการลงทุน 4,908 ล้านบาท ไม่รวมภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

จากการลงทุนอย่างต่อเนื่อง ณ วันสิ้นสุดปีบัญชี 2563 กองทรัสต์ FTREIT มีมูลค่าสินทรัพย์ภายใต้การจัดการมากกว่า 41,144 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นกองทรัสต์เพื่ออุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่มีมูลค่าสินทรัพย์ภายใต้การจัดการที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย

การบริหารสินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์

แม้ว่าจะเผชิญสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 แต่ในรอบปีบัญชี 2563 กองทรัสต์ FTREIT ก็ยังคงรักษาอัตราการเข้าเฉลี่ยทั้งปี สูงขึ้นเป็น 83.6% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด หรือเติบโต 1% จากปีก่อน สำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าทั้งปีอยู่ที่ประมาณ 71.4% เนื่องมาจากผู้เช่าบางรายชะลอการตัดสินใจในการต่ออายุสัญญาในช่วงไตรมาสที่ 2-3 เพื่อดูสถานการณ์โดยรวม แต่หลังจากการที่ภาครัฐได้ใช้นโยบายอย่างเข้มงวดในการป้องกันการแพร่ระบาดของโรค ทำให้สถานการณ์ในประเทศดีขึ้น ส่งผลให้การต่อสัญญาเช่าในไตรมาสที่ 4 ปรับตัวที่ดีขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 86.9% ของสัญญาเช่าทั้งหมดที่มีการหมดอายุในไตรมาสที่ 4 และผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่าอัตราการต่อสัญญาเช่า ตลอดจนการขึ้นอัตราเช่าจะดีขึ้นตามลำดับ สำหรับการกระจายตัวของอุตสาหกรรมผู้เช่ายังมีความหลากหลาย อาทิเช่น อุตสาหกรรมยานยนต์ โลจิสติกส์ อิเล็กทรอนิกส์ ค่าปลีก และ อีคอมเมิร์ซ ทำให้ FTREIT มีศักยภาพในการบริหารความเสี่ยงที่ดี และรักษาสมดุลได้ดีระหว่างอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบ และอุตสาหกรรมที่ยังมีกำไรเติบโตในสถานการณ์ COVID-19

การบริหารงบดุลอย่างมีประสิทธิภาพ

การบริหารงบดุลถือว่าเป็นหนึ่งในหน้าที่หลักของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย FIRM ดำเนินนโยบายในการบริหารเงินที่ใช้ในการลงทุน ทั้งส่วนของหนี้สินและส่วนของทุนให้อยู่ในระดับเหมาะสม เพื่อบริหารความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นในทุกๆ กรณี ขณะเดียวกันก็คำนึงถึงศักยภาพในการแข่งขันระยะยาว เพื่อสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ และยั่งยืน

ในส่วนของการบริหารหนี้สิน ปัจจุบัน FTREIT มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม อยู่ที่ 26.8% ซึ่งยังถือว่าเป็นอัตราที่ต่ำ และ FTREIT ยังมีแผนในการบริหารความสมดุลระหว่างอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมเพื่อให้กองทรัสต์มีความคล่องตัว พร้อมทั้งจะระดมเงินในตลาดตราสารหนี้เพื่อใช้ลงทุนในสินทรัพย์ที่ดีมีศักยภาพได้อย่างรวดเร็วภายใต้แต่ละสถานการณ์ได้

ในปีที่ผ่านมา FTREIT ได้รับการจัดอันดับโดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ที่อันดับ A (Stable) ซึ่งเป็นอันดับเครดิตสูงสุดสำหรับกองทรัสต์เพื่ออุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ในประเทศไทย และเป็นปีที่สามติดต่อกัน ตอกย้ำถึงความน่าเชื่อถือในการระดมเงินทุนในตลาดตราสารหนี้ ซึ่งทำให้คาดการณ์ได้ว่า FTREIT จะยังสามารถรักษาต้นทุนการกู้ยืมให้อยู่ในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของการบริหารเงินทุน ปัจจุบัน FTREIT ได้รับอนุมัติการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งมีผลทำให้การบริหารจัดการกองทรัสต์มีความคล่องตัวมากขึ้นในด้านการระดมเงินทุนทั้งจากท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม หรือนักลงทุนอื่นที่สนใจ

FIRM มีความเชื่อมั่นว่าด้วยความสามารถที่เป็นต่อการระดมเงินทุนทั้งจากส่วนหนี้สินและเงินทุน จะทำให้ FTREIT มีขีดความสามารถในการแข่งขัน เพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีคุณภาพในเวลาและจังหวะที่เหมาะสม

ผลประกอบการทางการเงิน และ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวข้างต้น FTREIT มีรายได้รวม 3,048 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 9% รายได้จากการลงทุนสุทธิ 2,099 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 20% จากการที่ FTREIT ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปีนี้ และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 10.6203 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นประมาณ 0.5% จากปีก่อน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 FTREIT มีขนาดมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดประมาณ 40,360 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นหนึ่งในกองทรัสต์ที่มีขนาดมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดใหญ่เป็นอันดับต้นๆ ของกองทรัสต์ในประเทศไทย

นอกจากนั้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้ถูกนำเข้าไปรวมกับ ดัชนี FTSE Global Equity Index Series (FTSE GEIS) ซึ่งเป็นดัชนีที่นักลงทุนสถาบันต่างชาติขนาดใหญ่ใช้พิจารณาประกอบการตัดสินใจในการเข้าลงทุน เป็นปัจจัยสนับสนุนในการเพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขาย และราคาหน่วยทรัสต์

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา FTREIT ได้ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนทั้งสิ้น 0.6690 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้น 0.1% เมื่อเทียบกับที่จ่ายจากผลการดำเนินงานปีก่อนที่ 0.6680 บาทต่อหน่วย ซึ่งการเติบโตของผลประโยชน์ตอบแทนมาจากการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน และการเติบโตของอัตราเช่าในรอบปีบัญชี 2563

ก้าวต่อไปของกองทรัสต์ในปีที่ท้าทายมากยิ่งขึ้น

ภาพรวมทางเศรษฐกิจของประเทศที่อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ (GDP) ปี 2563 ติดลบประมาณ 10% จากผลกระทบของการแพร่ระบาด COVID-19 และคาดการณ์ว่าจะมีการเติบโตในปี 2564 เพียงเล็กน้อย ดังนั้นภายใต้สถานการณ์ที่ท้าทายเช่นนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีแผนการบริหารโดยการเจาะกลุ่มลูกค้าในอุตสาหกรรมที่ยังมีการเติบโตอยู่ โดยเฉพาะกลุ่มอีคอมเมิร์ซ กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ และกลุ่มอาหาร นอกจากนี้

การดึงกลุ่มผู้เช่าที่มีย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนเนื่องจากสงครามการค้า และ COVID-19 ให้มาเช่าโรงงาน และคลังสินค้าของกองทรัสต์ จะช่วยให้ผลประกอบการของกองทรัสต์มีการเติบโตขึ้นได้

และในปีงบประมาณ 2564 นี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากกลุ่ม FPT และกลุ่มบุคคลอื่นเพื่อสร้างการเติบโตต่อเนื่องให้แก่ FTREIT รวมทั้งได้วางแผนในการพัฒนาเพิ่มคุณภาพอสังหาริมทรัพย์ (AEI – Asset Enhancement Initiative) เพื่อตอบสนองรูปแบบการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม และประสบการณ์ที่ดีของผู้เช่าของกองทรัสต์

แม้ภาพรวมในปีงบประมาณ 2563 เป็นปีที่ประเทศไทยประสบปัญหาทางเศรษฐกิจ และมีปัจจัยท้าทายหลายประการ แต่ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถดำเนินงานให้กองทรัสต์ประสบความสำเร็จในหลายๆ ด้าน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะยังคงเดินหน้าในการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูง และบริหารเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้ FTREIT สามารถเติบโตอย่างมั่นคง และสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ได้อย่างยั่งยืน

เราจะตั้งมั่นในการพัฒนาและบริหาร FTREIT

ในฐานะตัวแทนของกรรมการ และผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ พวกเราขอขอบคุณพนักงานทุกคนที่ตั้งใจทุ่มเทความรู้ และประสบการณ์ในการสร้างการเติบโตให้แก่ FTREIT ขอขอบคุณผู้เช่าและพันธมิตรทางธุรกิจทุกท่านที่ให้การสนับสนุนการดำเนินงานเป็นอย่างดี และขอขอบคุณผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ FTREIT ทุกท่านที่ให้ความเชื่อมั่น และไว้วางใจด้วยการสนับสนุนการดำเนินงานของ FTREIT เสมอมา

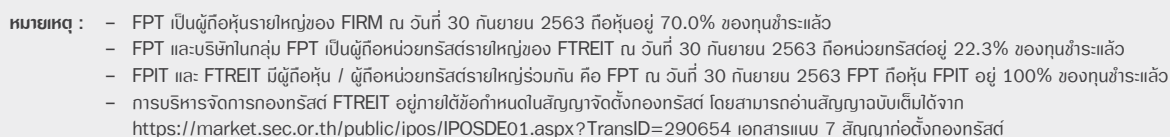


นายตรีชัชวาล บุญนาค
ประธานกรรมการ และ
กรรมการอิสระ



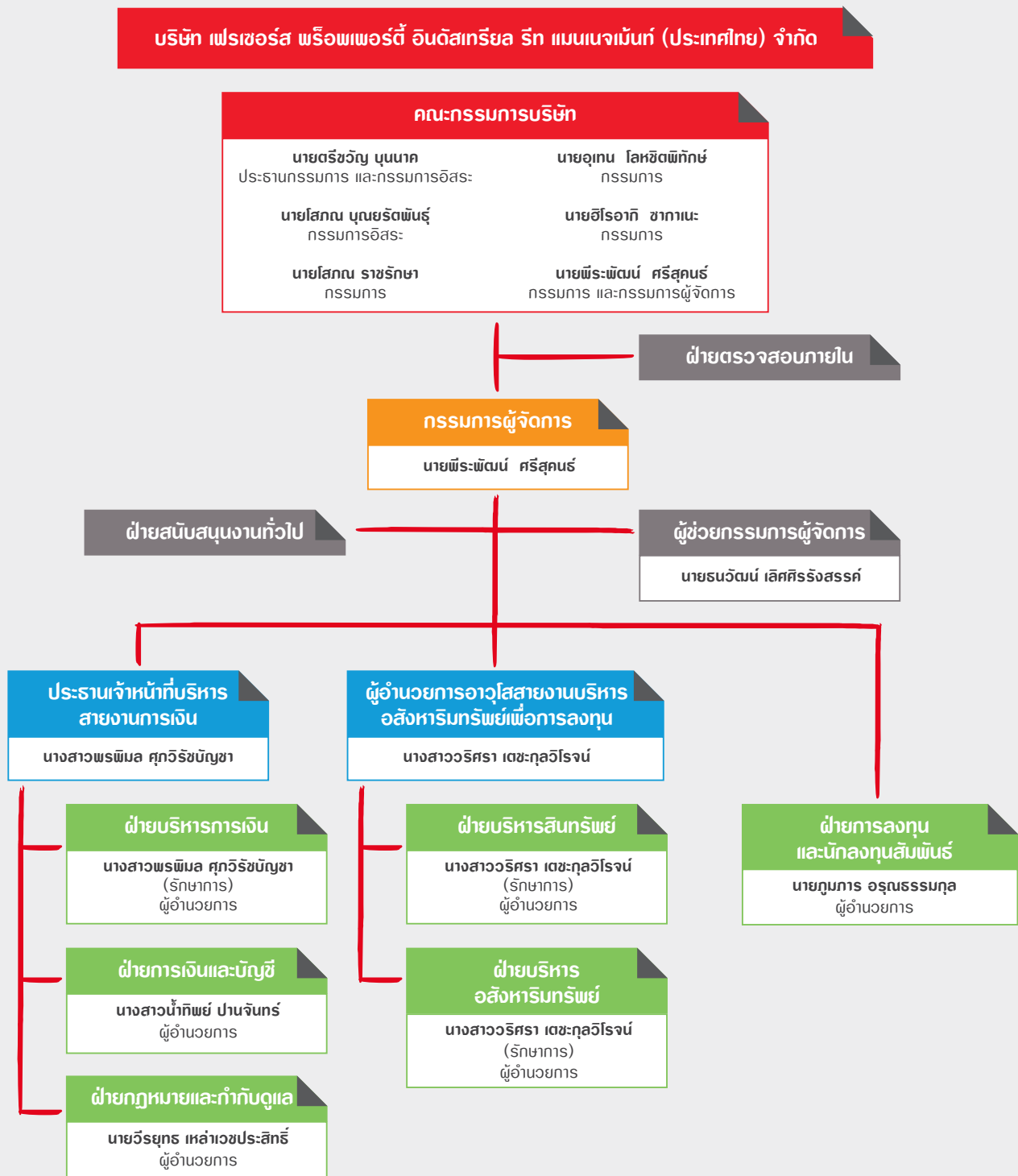
นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์
กรรมการ และ
กรรมการผู้จัดการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563



โครงสร้างผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563



คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563



นายตรีขวัญ นูนาน (อายุ 63 ปี)

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 15 ม.ค. 2562

รวมระยะเวลาในดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ : 1 ปี 8 เดือน

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : 0.03%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ University of North Texas สหรัฐอเมริกา

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

- 2561 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บจก. เบริล 8 พลัส
- 2555 – ปัจจุบัน กรรมการ บจก. เอ็มเมอร์ลัด เบย์ รีสอร์ท
- 2555 – ปัจจุบัน กรรมการ บจก. เอ็มเมอร์ลัด เบย์ วิลล่า
- 2549 – ปัจจุบัน กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. สยามอุตสาหกรรมเกษตรอาหาร
- 2541 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. เอสวีไอ
- 2541 – ปัจจุบัน กรรมการ บมจ. โกลด์ มาสเตอร์
- 2551 – 2559 กรรมการ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล (ประเทศไทย)
- 2547 – 2561 กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)



นายโสภณ นูนยรัตพันธุ์ (อายุ 58 ปี)

กรรมการอิสระ

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 20 พ.ค. 2556

รวมระยะเวลาในดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระ : 7 ปี 4 เดือน

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บัญชี (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2563 IT Governance and Cyber Resilience Program (ITG) 15/2563
- ปี 2558 Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) 5/2558
- ปี 2550 Role of the Compensation Committee (RCC) 1/2549 และ 2/2550
- ปี 2545 Directors Certification Program (DCP) 17/2545

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ บมจ. เอสวีไอ
- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บจก. แอสเซท พลัส
- 2556 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- 2551 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บมจ. คอปเปอร์ ไรด์
- 2543 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บมจ. อินทัชคอม เทคโนโลยี
- 2542 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ บมจ. เอเชีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์
- 2542 – ปัจจุบัน กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร บจก. วีเน็กซ์ แคปปิตอล

ประสบการณ์อื่น :

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิอาวุโส สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย



นายอุเทน โลหิตพิทักษ์ (อายุ 47 ปี)

กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 5 เม.ย. 2561

รวมระยะเวลาในดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ : 2 ปี 5 เดือน

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเองโดยคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอีสซัสซี
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอีสซัสซี

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2562 Anti-Corruption: The practical Guide (ACPG) 50/2562
- ปี 2561 – Board Success through Financing & Investment (BFI) 5/2561
- Director Accreditation Program (DAP) 144/2561

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ศูนย์บริหารเงิน (ประเทศไทย)
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ Frasers Property Thailand (Hong Kong) Limited
- 2561 – ปัจจุบัน Commissioner PT SLP Surya TICON Internusa, Indonesia
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ Frasers Property Ventures I Pte. Ltd. (Singapore)
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ Frasers 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 บจก. เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ Frasers Property Investments (Europe) SARL (Luxembourg)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ Frasers Property International Pte. Ltd. (Singapore)
- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ Frasers (Thailand) Pte. Ltd.



นายโสภณ ราชรักษา (อายุ 48 ปี)

กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 27 ม.ค. 2560

รวมระยะเวลาในดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ : 3 ปี 8 เดือน

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเองโดยคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

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

สถาบันวิทยาการธุรกิจและอุตสาหกรรม

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

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ
Fraser's Property (Vietnam) Pte. Ltd.
- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ศูนย์บริหารเงิน (ประเทศไทย)
- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย)
- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. ออโตเมชั่น แอสเซ็ท
- 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. จัสโค (ประเทศไทย)
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. จัสโค (ถนนวิทย์)
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. จัสโค (ถนนสาทร)
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย)
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. ซีเอสเอ็ม แอสเซ็ท
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เอสทีที จิตติ (ประเทศไทย)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล (ประเทศไทย)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล รัชแมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. อีโค อินดิสเทรียล เซอร์วิส
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
Fraser's Property Thailand (International) Pte. Ltd.
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
Fraser's Property Thailand (Hong Kong) Limited
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ
PT SLP Surya TICON Internusa, Indonesia



นายอิโรกิ ซากาเนะ (อายุ 49 ปี)

กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 1 ธ.ค. 2561

รวมระยะเวลาในดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ : 1 ปี 9 เดือน

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์และเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยวาเซดะ ประเทศญี่ปุ่น

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ไม่มี -

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรีย
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.



นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ (อายุ 51 ปี)

กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 1 ส.ค. 2559

รวมระยะเวลาในดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ : 4 ปี 1 เดือน

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

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

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรีย
ริท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- 2546 – 2559 รองผู้จัดการทั่วไป
บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)

คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563



(1) นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์

กรรมการผู้จัดการ

คุณพีระพัฒน์ ร่วมงานกับ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) ตั้งแต่เดือน สิงหาคม 2559 ทำหน้าที่ควบคุม ดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ วางกลยุทธ์โดยรวม ตลอดจนสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและกำหนด แนวทางความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียหลัก สนับสนุนการดำเนินงานของผู้บริหารและพนักงาน รวมถึงรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คุณพีระพัฒน์ มีประสบการณ์ด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทางด้านอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์มานานถึง 20 ปี และยังเป็น ผู้นำในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND TLOGIS และ TGROWTH เข้าร่วมกับกองทรัสต์ ซึ่งหลังจาก แปลงสภาพแล้วทำให้กองทรัสต์ FTREIT เป็นกองทรัสต์ อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย

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

(2) นายธนวัฒน์ เลิศศิริรังสรรค์

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

คุณธนวัฒน์ เข้ารับตำแหน่งตั้งแต่วันที่ ธันวาคม 2562 เป็นตัวแทน จาก บริษัท มิตรชัย แอนด์ โค ไทยแลนด์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์ คุณธนวัฒน์ มีความรู้และประสบการณ์ ทางด้านการวิเคราะห์การลงทุน ในทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ ทั้ง ในประเทศ และต่างประเทศโดยเคยได้ทำงานในตำแหน่งนักวิเคราะห์ การเงินอาวุโสกับ บริษัท ดีทีจีไอ พรอสเพอริตี จำกัด และ ฝ่ายพิจารณาการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้าองค์กรขนาดใหญ่กับ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

คุณธนวัฒน์ จบปริญญาตรี ทางด้านวิศวกรรมศาสตร์ จาก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์ จาก RWTH Aachen University ประเทศเยอรมนี และ MBA จาก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(3) นางสาวพรพิมล ศุกวิรัชบัญชา

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการเงิน

คุณพรพิมล ร่วมงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่เดือน ตุลาคม 2561 ปัจจุบันดูแลรับผิดชอบฝ่ายบริหารการเงิน ฝ่ายการเงิน และบัญชี 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) นายภูมการ อรุณธรรมกุล

ผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์

คุณภูมการ ร่วมงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2560 โดยเป็นบุคลากรหลักในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ากับกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการแปลงสภาพกองทุนรวมฯ ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย

ปัจจุบัน คุณภูมการมีตำแหน่งเป็นผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ ซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาแผน และดำเนินงานด้านการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ ในด้านการลงทุนคุณภูมการ ศึกษาความเป็นไปได้ และวิเคราะห์ทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นจะสร้างผลตอบแทนที่ดีแก่กองทรัสต์ทางด้านนักลงทุนสัมพันธ์ คุณภูมการได้ทำหน้าที่ในการเป็นตัวแทนของกองทรัสต์ในการให้ข้อมูลแก่นักลงทุนในประเทศ และต่างประเทศ

คุณภูมการมีประสบการณ์ทางด้านการตรวจสอบบัญชี ซึ่งเคยได้ทำงานในตำแหน่ง Senior auditor กับ Deloitte และฝ่ายพิจารณาการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้าองค์กรขนาดใหญ่ กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

คุณภูมการ จบปริญญาตรี สาขาบัญชี จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และ MBA (Finance) จากสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(4) นางสาววิศรา เตชะกุลวิโรจน์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน

คุณวิศรา ร่วมงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่เดือน เมษายน 2562 รับผิดชอบในบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งในด้านการนำทรัพย์สินออกจัดหาผลประโยชน์ การบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพพร้อมนำออกให้เช่า รวมถึงกิจกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบาย และแผนกลยุทธ์ของผู้จัดการกองทรัสต์

คุณวิศรา มีประสบการณ์ในการหน้าที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มานานถึง 15 ปี และยังคงปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน และการวิเคราะห์สินเชื่อในสถาบันการเงินที่มีชื่อเสียง

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

(6) นางสาวนันทิพย์ ปานจันทร์

ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และบัญชี

คุณนันทิพย์ ร่วมงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่ปี 2558 ในตำแหน่งผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี และได้รับเลื่อนตำแหน่งเป็นผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและการบัญชีในปี 2559 และ (รักษาการ) ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 ซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบงานด้านการบัญชีของกองทรัสต์

คุณนันทิพย์ มีประสบการณ์ทางด้านการบัญชีมากกว่า 10 ปี โดยเคยเป็นผู้จัดการฝ่ายบัญชี บมจ. เอสเอฟคอร์ปอเรชั่น สำเร็จการศึกษาปริญญาโท การบัญชี และบริหารธุรกิจ จากมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ปริญญาตรี การบัญชี จากมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลสุวรรณภูมิ และได้ผ่านการอบรมในหลักสูตร Development Program และ Management Development Program 1/2018 โดย PacRim Group และ Certified Tax Accountant (CTA License) โดย School of Tax

(7) นายวิรัชกร เหล่าเวชประสิทธิ์

ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย และกำกับดูแล

คุณวิรัชกร ร่วมงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่เดือน กรกฎาคม 2562 รับผิดชอบด้านกฎหมาย และกำกับดูแล ผ่านการทำงาน กับบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มากกว่า 11 ปี โดย ตำแหน่งสุดท้าย คือ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย มีความรู้ ความเชี่ยวชาญด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยตรง

คุณวิรัชกร จบการศึกษาปริญญาตรี สาขากฎหมาย จากมหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ และผ่านการอบรมหลักสูตรพัฒนาผู้บริหารธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ (Mini MRE) จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

(8) นางสาวธีรกานต์ ธรรมสรณกุล

ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารสินทรัพย์

คุณธีรกานต์เข้าร่วมทำงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่เดือน ตุลาคม 2560 ในตำแหน่งผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลด้านการจัดหารายได้ของกองทรัสต์ และจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการ จัดหาประโยชน์ คอยติดตามและประสานงานอย่างใกล้ชิดกับฝ่าย การตลาดและฝ่ายขายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหา ผู้เช่า การต่อสัญญาเช่า รวมถึงการจัดหารายได้อื่น ๆ เพิ่มเติม ตลอดจนรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของ ทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ เพื่อร่วมกำหนดกลยุทธ์ด้านการตลาด และการขาย กำหนดราคาเช่า รวมถึงกลยุทธ์ต่าง ๆ ในการจัดการ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดร่วมกับฝ่าย กลยุทธ์ของผู้จัดการกองทรัสต์

คุณธีรกานต์ มีประสบการณ์ทำงานด้านอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 10 ปี ในสายงานการตลาด การขาย และงานพัฒนาธุรกิจ ทั้งด้านอสังหา ริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย พื้นที่สำนักงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ด้านอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์มาก่อน

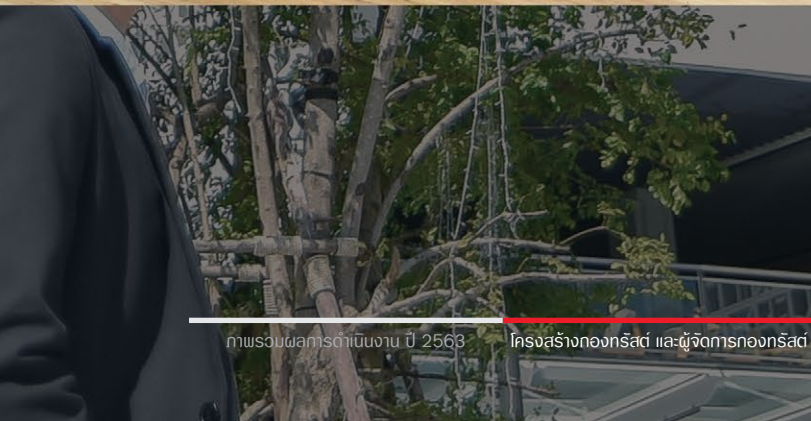
คุณธีรกานต์ จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ทางด้านศิลปศาสตร์ จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และระดับปริญญาโท ด้านบริหารธุรกิจ จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



เฟรเซอร์ส แพคเกจจิ้ง โลจิสติกส์ อินเตอร์ (บางพลี 2) จ.สมุทรปราการ

ทีมผู้จัดการกองทรัสต์





ค่านิยมองค์กร



Collaborative ร่วมแรงร่วมใจ

- ผสานพลัง สร้างทีม
- มีความเป็นเจ้าของงาน



Respectful ให้เกียรติกันและกัน

- ใส่ใจลูกค้าและผู้ให้บริการ
- เชื่อมั่นในความเชี่ยวชาญของแต่ละคน



Progressive ก้าวไปข้างหน้า

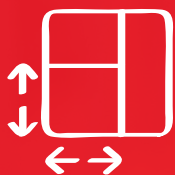
- มุ่งสู่ความสำเร็จ
- สรรค์สร้างสิ่งใหม่



Real จริงใจ

- รักษามาตรฐานคุณภาพชั้นนำภายใต้แบรนด์ “เฟรเซอร์ส”
- เปิดรับความแตกต่าง และหลากหลาย

กลยุทธ์ และการ การบริหาร อสังหาริมทรัพย์



อัตราเช่า
เฉลี่ย 12 เดือน
83.6%
(+1.0% จากปีก่อน)

ณ วันสิ้นปี
82.2%
(-0.9% จากปีก่อน)



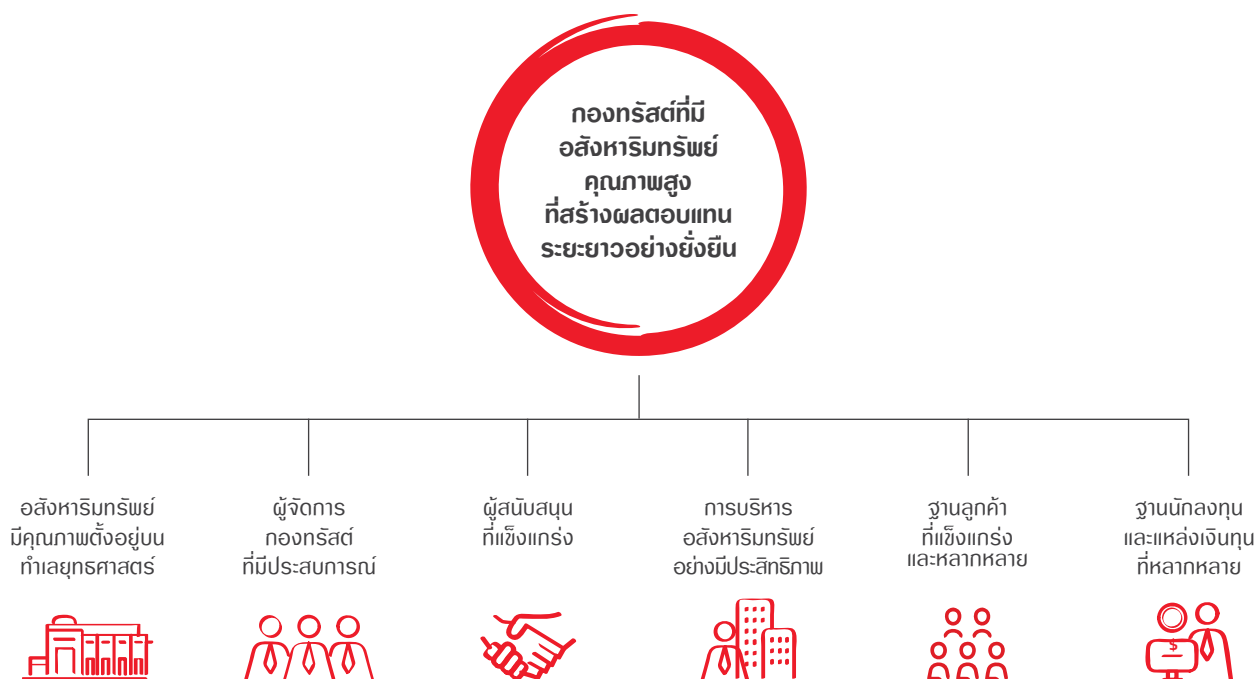
อัตราการขึ้นค่าเช่า
0.9%
(-0.7% จากปีก่อน)



อัตราการทำสัญญาเช่า
71.4%
(-16.0% จากปีก่อน)



ความแข็งแกร่งของกองทรัสต์ FTREIT



อสังหาริมทรัพย์มีคุณภาพ ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์

อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์มีจำนวน 614 ยูนิต มีมูลค่าทั้งสิ้น ประมาณ 41,144 ล้านบาท ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ทางด้านอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์

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 นอกจากนี้กลุ่มบริษัท FPT ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์อีกด้วย

การบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ

เน้นสร้างการเติบโตของอัตราการใช้ อัตราการขึ้นค่าเช่า การต่อสัญญา และควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เพื่อสร้างความเติบโตของผลประกอบการ นอกจากนี้ยังศึกษาความต้องการของผู้เช่าเพื่อมอบคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์และบริการที่ดีที่สุด ตลอดจนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเพิ่มศักยภาพและมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

ฐานลูกค้าที่แข็งแกร่ง และหลากหลาย

ผู้เช่าของกองทรัสต์มีประมาณ 270 ราย เป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง และมีฐานะทางการเงินที่เข้มแข็ง กลุ่มผู้เช่ามีการกระจายตัวในหลายอุตสาหกรรม ช่วยลดความเสี่ยงจากพึ่งพิงผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรืออุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่งได้

การมีฐานนักลงทุน และแหล่งเงินทุนที่หลากหลาย

กองทรัสต์มีเงินทุนหมุนเวียนในการใช้ดำเนินการ และการลงทุนอย่างเพียงพอ มีแหล่งเงินทุนที่หลากหลาย โดยการใช้เงินทุนแต่ละประเภทนั้นผู้จัดการกองทรัสต์คำนึงถึงความเสี่ยง และผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคลเป็นสำคัญ

ผู้สนับสนุนของกองทรัสต์

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

FPT เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย โดยบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และโรงแรม โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้เช่าเป็นสำคัญ (Customer-Centric Approach) และให้บริการที่ตอบทุกโจทย์ปัญหาของลูกค้าอย่างครบวงจร (One Stop solution to Support) นอกจากนี้ยังเน้นการบริหารความสัมพันธ์ระหว่างกองทรัสต์ และผู้เช่าในระยะยาวและเชิงลึกมากขึ้น (Long-term partnership) โดย FPT เป็นผู้สนับสนุนแก่กองทรัสต์ (Sponsor) และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ในด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์มาอย่างยาวนาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ทางด้านการอุตสาหกรรม (AUM) ภายใต้ FPT เมื่อรวมกับ FTREIT มีทั้งสิ้น 86,766 ล้านบาท มีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นกว่า (GFA) 3.0 ล้านตารางเมตร และมีที่ดินพร้อมรอการพัฒนา 3,000 ไร่ ซึ่ง FPT ได้ให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ โดยในกรณีที่กลุ่มบริษัท FPT จะขายทรัพย์สินกองทรัสต์มีสิทธิที่จะพิจารณาซื้อทรัพย์สินนั้น ๆ ก่อนที่จะเสนอขายให้บุคคลอื่น ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการส่งเสริมให้กองทรัสต์มีการเติบโตของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน

การมีส่วนช่วยสนับสนุนที่สำคัญแก่กองทรัสต์

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

กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)

มีอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และคลังสินค้าภายใต้การบริหารทั้งสิ้น 892 ユニット กระจายอยู่ในพื้นที่ 11 จังหวัด บนทำเลยุทธศาสตร์ ซึ่งสามารถตอบสนองต่อภาคการผลิต และโลจิสติกส์ของผู้เช่าในหลากหลายอุตสาหกรรม

ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ทางด้านการอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ของกลุ่ม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563



มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (AUM)

86,766 ล้านบาท



พื้นที่ให้เช่ารวม (GFA)

3.0 ล้านตารางเมตร
รวมพื้นที่ที่พร้อมให้เช่าในปัจจุบัน และอยู่ระหว่างการพัฒนา

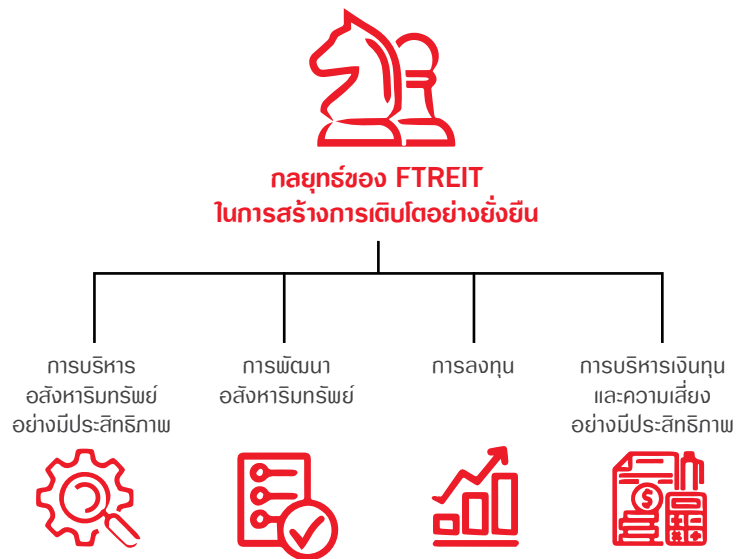


ที่ดินพร้อมรอการพัฒนา

>3,000 ไร่

กลยุทธ์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์
มีวัตถุประสงค์หลักในการบริหาร
กองทรัสต์ให้สามารถสร้าง
ผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุด
และการสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน
ทั้งในรูปของผลประโยชน์ตอบแทน
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย และบริหาร
โครงสร้างเงินทุนให้สามารถบรรลุ
วัตถุประสงค์ดังกล่าว



การบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ

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

การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท FPT ทำอย่างมืออาชีพ สามารถบริหารให้อัตราการเช่า อัตราค่าเช่า และอัตราการต่ออายุสัญญาเช่ามีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอ ควบคู่กับการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังศึกษาทางเลือกในการเพิ่มประสิทธิภาพอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เช่น โครงการแปลงโซลาร์เซลล์ บนพื้นที่หลังคาของโรงงาน และคลังสินค้า เป็นต้น

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

การลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีเป้าหมายในการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ โดยมีผู้สนับสนุนคือกลุ่มบริษัท FPT ซึ่งได้ให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) โดยหากกลุ่มบริษัท FPT จะขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้า จะต้องเสนอขายแก่กองทรัสต์เป็นเบื้องต้น ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยเพิ่มโอกาสการเติบโตในอนาคตจากการลงทุนเพิ่มเติม

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

- คุณภาพของทรัพย์สิน เช่น ท่าเรือที่ตั้ง สภาพที่ดิน สภาพอาคาร ระบบวิศวกรรม สาธารณูปโภค และสิ่งแวดล้อม ภายใต้กฎหมาย ข้อบังคับ และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง
- อัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์
- คุณสมบัติและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
- อัตราการเช่าพื้นที่

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

ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้นจำนวน 60 ยูนิต มูลค่า 4,908 ล้านบาท ⁽¹⁾ พื้นที่ให้เช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่รวมทั้งสิ้น 192,537 ตารางเมตร ⁽²⁾

การบริหารเงินทุน และความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการจัดการโครงสร้างเงินทุน และต้นทุนการกู้ยืมให้เหมาะสม ซึ่งหลักการบริหารเงินกู้ยืมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยของตลาด ณ ปัจจุบัน รวมถึงการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยในอนาคต เพื่อพิจารณาการกู้ยืมในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืน และสม่ำเสมอแก่กองทรัสต์ นอกจากนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางแผนการใช้เงินทุนจากหนี้ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อไม่ให้เกิดความเสี่ยงจากการบริหารการชำระหนี้สิน และไม่ให้เกิดอัตราส่วนการกู้ยืมที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกำหนดไว้ที่ 35% (ในกรณีที่ไม่มีเครดิตเรตติ้งระดับเกรดลงทุน) หรือ 60% (ในกรณีมีเครดิตเรตติ้งระดับเกรดลงทุน) นอกจากนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ยังบริหารให้เครดิตเรตติ้งของ กองทรัสต์อยู่ในระดับเกรดการลงทุน (Investment grade) ซึ่งปัจจุบันอยู่ที่ระดับ A (Stable Outlook) ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ซึ่งถือเป็นอันดับเรตติ้งที่สูงที่สุดสำหรับกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ ณ ปัจจุบันของประเทศไทย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 26.8% โดยมีอายุเฉลี่ยคงเหลือของหนี้สินที่มีการระดมเงินอยู่ที่ 3.3 ปี และอัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ 3.25%

โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินต่อสินทรัพย์รวมมีการเพิ่มขึ้นระหว่างปีเนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ ซึ่งเกิดจากการที่กองทรัสต์ใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นเพื่อเข้าทำการลงทุน และจะใช้เงินกู้ยืมระยะยาว และ/หรือ หุ้นกู้ และ/หรือ เงินเพิ่มทุนเพื่อมาชำระหนี้

หมายเหตุ : (1) มูลค่า 4,908 ล้านบาท ไม่รวมภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

(2) ไม่รวมพื้นที่สำนักงานบุคลากร 204 ตร.ม. ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3)

การวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน และ คำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปี 2563

รอบระยะเวลาบัญชี	วันที่ 1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563
ผู้สอบบัญชี	นาง วิไล บุรณกิตติโสภณ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ความเห็นของผู้สอบบัญชี	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ปี 2562

รอบระยะเวลาบัญชี	วันที่ 1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562
ผู้สอบบัญชี	นางสาว นิตยา เชษฐโชติรส ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4439 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ความเห็นของผู้สอบบัญชี	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ปี 2561

รอบระยะเวลาบัญชี	วันที่ 1 มกราคม – 30 กันยายน 2561
ผู้สอบบัญชี	นางสาว นิตยา เชษฐโชติรส ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4439 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ความเห็นของผู้สอบบัญชี	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

การวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ในช่วงบัญชีปี 2563 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม 2 ครั้ง

- (1) การลงทุนในทรัพย์สินจากบริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สทไทย) ในเดือนพฤศจิกายน 2562
- (2) ลงทุนในทรัพย์สินจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ในเดือนกันยายน 2563

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการทั้งสิ้น 614 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 60 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 1,871,012 ตร.ม. เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 192,537 ตร.ม. หรือ 11.5% โดยพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดแบ่งเป็นพื้นที่อาคาร

โรงงาน 847,235 ตร.ม. และคลังสินค้า 1,023,777 ตร.ม. หรือ 45.3% ต่อ 54.7% และแบ่งเป็นการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์ 1,426,658 ตร.ม. และสิทธิการเช่า 444,354 ตร.ม. หรือ 76.3% ต่อ 23.7% ตามลำดับ

กองทรัสต์มีอัตราการใช้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 อยู่ที่ 82.2% ลดลงจากสิ้นปีก่อนที่มีอัตราอยู่ที่ 83.1% แต่อย่างไรก็ตาม อัตราการใช้เฉลี่ย 12 เดือน (1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563) อยู่ที่ 83.6% เพิ่มขึ้น 1.0% จากอัตราการใช้เฉลี่ย 12 เดือน ของปีก่อนที่ 82.6% อัตราการต่ออายุสัญญาเช่าในรอบ 12 เดือน (1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563) อยู่ที่ 71.4% อัตราการขึ้นค่าเช่า 0.9% และอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือ 2.04 ปี

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุด 30 กันยายน 2563 และ 2562

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปี สิ้นสุด 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง	
	2563	2562	จำนวน	%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,883.82	2,745.47	138.35	5.04
รายได้อื่น ⁽¹⁾	164.59	61.67	102.92	166.90
รวมรายได้	3,048.41	2,807.14	241.27	8.59
ต้นทุนการเช่าและบริการ	191.62	349.11	(157.49)	(45.11)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ⁽²⁾	400.21	362.56	37.65	10.38
ค่าใช้จ่ายอื่น ⁽³⁾	42.84	74.79	(31.95)	(42.72)
ต้นทุนทางการเงิน	314.74	271.26	43.48	16.03
รวมค่าใช้จ่าย	949.41	1,057.72	(108.31)	(10.24)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	2,098.99	1,749.42	349.58	19.98

หมายเหตุ : (1) รายได้อื่น = รายได้ดอกเบี้ย + รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า + รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ + รายได้อื่น
(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ = ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ + ค่าธรรมเนียมทรัสต์ + ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน
(3) ค่าใช้จ่ายอื่น = ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ + ค่าใช้จ่ายในการบริหาร + ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่าย

รายได้

ในงวดบัญชีปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวม 3,048.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 241.27 ล้านบาท หรือ 8.59% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายได้ของกองทรัสต์ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ 2,883.82 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 12.19 ล้านบาท รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า 62.18 ล้านบาท รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ 1.57 ล้านบาท และรายได้อื่น 88.65 ล้านบาท

สำหรับรายได้ค่าเช่าและบริการในปี 2563 มีจำนวน 2,883.82 ล้านบาท เติบโตจากปีก่อน 138.35 ล้านบาท หรือ 5.04% ปัจจัยหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในปี 2563 รายได้อื่นจำนวน 164.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 102.92 ล้านบาท หรือ 166.90% เพิ่มขึ้นจากรายได้อื่น และรายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่าจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจากสหไทยในเดือนพฤศจิกายน 2562 โดยสหไทยมีเงื่อนไขของการซื้อขายรายได้ให้แก่กองทรัสต์ตามพื้นที่เช่าที่ว่างที่เกิดขึ้นจริงภายในระยะเวลาที่ชัดเจน

ค่าใช้จ่าย

ในงวดบัญชีปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 949.41 ล้านบาท ลดลง 108.31 ล้านบาท หรือ 10.24% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ประกอบด้วยต้นทุนค่าเช่าและบริการ 191.62 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ 400.21 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายอื่น 42.84 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 314.74 ล้านบาท

ต้นทุนการเช่าและบริการในปี 2563 มีจำนวน 191.62 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 157.49 ล้านบาท หรือ 45.11% ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งจากเดิมบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร ไปเป็นต้นทุนของทรัพย์สินโดยบันทึกเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบดุล โดยในงวดบัญชีปี 2562 มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมที่บันทึกบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารประมาณ 22 ล้านบาท ในขณะที่งวดบัญชี 2563 ไม่มีการบันทึกบัญชีค่าใช้จ่ายดังกล่าวในค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ จำนวน 400.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37.65 ล้านบาท หรือ 10.38% โดยเพิ่มขึ้นตามจำนวนทรัพย์สินที่มากขึ้นจากการลงทุนเพิ่มเติมในปี 2563 และต้นทุนทางการเงินจำนวน 314.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 43.48 ล้านบาท หรือ 16.03% โดยเพิ่มขึ้นจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (เงินกู้ยืมและหุ้นกู้) เพื่อการลงทุนซื้อทรัพย์สินระหว่างปี ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย 11,494.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,754.15 ล้านบาท หรือ 18.01% เมื่อเทียบกับปีก่อน

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในงวดบัญชีปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 2,098.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 349.58 ล้านบาท หรือ 19.98% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นจากรายได้รวมเพิ่มขึ้น 241.27 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนจากรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินในเดือนพฤศจิกายน 2562 และเดือนกันยายน 2563 รวมถึงการลดลงของค่าใช้จ่ายที่ลดลง 108.31 ล้านบาท จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นหลัก

อนึ่ง ในงวดบัญชีปี 2563 กองทรัสต์มีการทำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นขาดทุนสุทธิจำนวน 904.71 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้ารายการดังกล่าวมีกำไรสุทธิจำนวน 60.08 ล้านบาท ซึ่งผลขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น ในปี 2563 เกิดจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ส่งผลให้ในปี 2563 มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 1,194.29 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 653.13 ล้านบาท

เปรียบเทียบฐานะทางการเงิน ณ 30 กันยายน 2563 และ 2562

หน่วย : ล้านบาท

งบดุล	ณ วันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง	
	2563	2562	จำนวน	%
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	41,143.61	37,049.37	4,094.24	11.05
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	926.02	836.60	89.42	10.69
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	554.22	305.16	249.06	81.62
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	176.47	225.31	(48.84)	(21.68)
สินทรัพย์อื่น ⁽¹⁾	69.45	78.50	(9.05)	(11.53)
สินทรัพย์รวม	42,869.77	38,494.94	4,374.83	11.36
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2,856.15	1,302.00	1,554.15	119.37
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,033.34	945.18	88.16	9.33
หุ้นกู้	8,638.27	8,438.24	200.02	2.37
หนี้สินอื่น ⁽²⁾	367.36	320.34	47.03	14.68
รวมหนี้สิน	12,895.12	11,005.76	1,889.36	17.17
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	28,313.42	25,173.62	3,139.80	12.47
กำไรสะสม	1,661.23	2,315.56	(654.33)	(28.26)
สินทรัพย์สุทธิ	29,974.65	27,489.18	2,485.47	9.04
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.6203	10.5630	0.06	0.54
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด (ล้านหน่วย)	2,822.39	2,602.39	220.00	8.45

หมายเหตุ : (1) สินทรัพย์อื่น = ดอกเบี้ยค้างรับ + ลูกหนี้อื่น + ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี + สินทรัพย์อื่น

(2) หนี้สินอื่น = ภาษีโรงเรือนค้างจ่าย + ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย + ดอกเบี้ยค้างจ่าย + ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย + ประมาณการหนี้สินรอจ่ายคืน + หนี้สินอื่น

เงินลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม มีมูลค่าทั้งสิ้น 41,143.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,094.24 ล้านบาท หรือ 11.05% จากวันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งมีมูลค่า 37,049.37 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนพฤศจิกายน 2562 และในเดือนกันยายน 2563

สำหรับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม มีอยู่ทั้งสิ้น 926.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 89.42 ล้านบาท หรือ 10.69% เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในรูปแบบเงินฝากประจำ

เงินกู้ยืม และหุ้นกู้

ในปี 2563 กองทรัสต์มีการออก และเสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 1,000 ล้านบาท และมีการเบิกใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,857.99 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้สุทธิตั้งสิ้น 11,494.42 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 1,754.18 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มีสาเหตุมาจากการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนพฤศจิกายน 2562 และกันยายน 2563 ทั้งนี้ อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2563 อยู่ที่ 25.30% และ 26.81% ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราตามที่ประกาศของ ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ 35% (สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน)

และ 60% (สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน) อนึ่ง การดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วย สิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้สำหรับการออกหุ้นกู้

ของกองทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขของการกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมที่ กองทรัสต์ได้ทำกับสถาบันการเงิน

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริส เรตติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน – Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2563

อัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมที่สำคัญ (%)	2563	2562
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ⁽¹⁾	26.81	25.30
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ⁽²⁾	30.08	28.59
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อรายได้จากการลงทุนก่อนดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายรอการตัดจ่าย ⁽³⁾	4.11	4.19
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ⁽⁴⁾	7.74	7.56
อัตราเฉลี่ยต้นทุนการกู้ยืม ⁽⁵⁾	3.25	3.21

หมายเหตุ : (1) เงินกู้ยืมระยะสั้น + หุ้นกู้ / สินทรัพย์รวม

(2) หนี้สินรวม / สินทรัพย์รวม

(3) (หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย - เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด - เงินลงทุนในหลักทรัพย์) / รายได้จากการลงทุนก่อนดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย

(4) (รายได้จากการลงทุนสุทธิ + ดอกเบี้ยจ่าย + ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย) / ดอกเบี้ยจ่าย

(5) กวเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมระยะสั้น และหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 554.22 ล้านบาท สุทธิเพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 249.06 ล้านบาท เนื่องจากกิจกรรมดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

งบกระแสเงินสด	สำหรับปี สิ้นสุด 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง	
	2563	2562	จำนวน	%
เงินสดสุทธิที่ใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน	(2,483.27)	(766.64)	(1,716.63)	223.92
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,732.33	838.36	1,893.97	225.91
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	249.06	71.72	177.34	247.28
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ เริ่มต้นงวด	305.16	233.44	71.72	30.72
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด	554.22	305.16	249.06	81.62

- เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 2,483.27 ล้านบาท ปัจจัยหลักได้มาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กระแสเงินสด) เงินทุนหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของรายการสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ใช้ไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และลงทุนในรูปแบบเงินฝากประจำ

- เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 2,732.33 ล้านบาท ได้มาจากเงินกู้ยืมระยะสั้น 1,554.15 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ (สุทธิจากการจ่ายคืน) 200 ล้านบาท และจากการเพิ่มทุน 3,139.80 ล้านบาท ใช้ไปในการจ่ายดอกเบี้ย 313.01 ล้านบาท และจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 1,848.61 ล้านบาท

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

1. กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตามที่เห็นว่ามีสภาพจำเป็น และสมควร
2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
3. ในกรณีที่กองทรัสต์มีขาดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการลดทุน

	รอบบัญชี	จ่ายจาก	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			วันที่จ่าย
			ประโยชน์ตอบแทน	ลดทุน	รวม	
2563	1 ก.ค. 63 – 30 ก.ย. 63	กำไรสะสม	0.1680	–	0.1680	2 ธ.ค. 63
0.6690	1 เม.ย. 63 – 30 มิ.ย. 63	กำไรสุทธิ	0.1670	–	0.1670	3 ก.ย. 63
บาท/หน่วย	1 ม.ค. 63 – 31 มี.ค. 63	กำไรสุทธิ	0.1670	–	0.1670	8 มิ.ย. 63
	1 ต.ค. 62 – 31 ธ.ค. 62	กำไรสุทธิ	0.1670	–	0.1670	11 มี.ค. 63
2562	1 ก.ค. 62 – 30 ก.ย. 62	กำไรสุทธิ และ กำไรสะสม	0.1670	–	0.1670	11 ธ.ค. 62
0.6680	1 เม.ย. 62 – 30 มิ.ย. 62	กำไรสุทธิ	0.1670	–	0.1670	12 ก.ย. 62
บาท/หน่วย	1 ม.ค. 62 – 31 มี.ค. 62	กำไรสุทธิ	0.1670	–	0.1670	7 มิ.ย. 62
	1 ต.ค. 61 – 31 ธ.ค. 61	กำไรสุทธิ	0.1670	–	0.1670	14 มี.ค. 62
2561	1 ก.ค. 61 – 30 ก.ย. 61	กำไรสุทธิ และ กำไรสะสม	0.1600	–	0.1600	18 ธ.ค. 61
0.4800	1 เม.ย. 61 – 30 มิ.ย. 61	กำไรสุทธิ และ กำไรสะสม	0.1569	0.0031	0.1600	11 ก.ย. 61
บาท/หน่วย	1 ม.ค. 61 – 31 มี.ค. 61	กำไรสุทธิ	0.1600	–	0.1600	11 มิ.ย. 61
2560	1 พ.ย. 60 – 31 ธ.ค. 60	กำไรสุทธิ และ กำไรสะสม	0.0171	0.0929	0.1100	22 มี.ค. 61
0.6328	1 ก.ค. 60 – 31 ต.ค. 60	กำไรสุทธิ และ กำไรสะสม	0.2028	–	0.2028	7 ธ.ค. 60
บาท/หน่วย	1 เม.ย. 60 – 30 มิ.ย. 60	กำไรสุทธิ และ กำไรสะสม	0.1600	–	0.1600	6 ก.ย. 60
	1 ม.ค. 60 – 31 มี.ค. 60	กำไรสุทธิ และ กำไรสะสม	0.1600	–	0.1600	8 มิ.ย. 60
2559	1 ต.ค. 59 – 31 ธ.ค. 59	กำไรสุทธิ	0.1600	–	0.1600	20 มี.ค. 60
0.6702	1 ก.ค. 59 – 30 ก.ย. 59	กำไรสุทธิ และ กำไรสะสม	0.1600	–	0.1600	6 ธ.ค. 59
บาท/หน่วย	1 เม.ย. 59 – 30 มิ.ย. 59	กำไรสุทธิ และ กำไรสะสม	0.1702	–	0.1702	5 ก.ย. 59
	1 ม.ค. 59 – 31 มี.ค. 59	กำไรสุทธิ และ กำไรสะสม	0.1800	–	0.1800	7 มิ.ย. 59

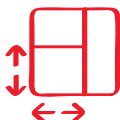
หมายเหตุ : ข้อมูลย้อนหลังสามารถดูเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ www.ftreit.co.th

ผลการดำเนินงานด้านบริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563



จำนวนอสังหาริมทรัพย์
614 ยูนิต
(เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 60 ยูนิต)



พื้นที่ให้เช่า
1,871,012 ตร.ม.
(เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 11.5%)



อัตราการใช้

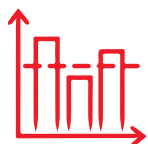
เฉลี่ย 12 เดือน
83.6%
(เพิ่มขึ้น 1.0% จากปีก่อน)



มูลค่าอสังหาริมทรัพย์
41,144 ล้านบาท
(เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 11.1%)



การกระจุกตัวของผู้เช่า
10 อันดับแรก
19.2%
(ลดลงจากปีก่อน 1.2%)



อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือ
2.0 ปี
(ลดลงจากปีก่อน 0.3 ปี)



อายุอสังหาริมทรัพย์เฉลี่ย
10.4 ปี
(เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.4 ปี)

ภาพรวมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้ทำการจดทะเบียน และเริ่มการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปี 2558 ด้วยโรงงาน และ คลังสินค้าเริ่มแรกเพียง 45 ยูนิต นับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมากองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์อย่างต่อเนื่อง โดยรวมถึงการควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH เข้าร่วมกับ FTREIT ซึ่งนับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา FTREIT ถือว่าเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่มีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์มากที่สุดในประเทศไทย การเติบโตของรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มาจากสองส่วนหลักๆ อันได้แก่

- (1) การเติบโตของของอัตราการใช้ และอัตราค่าเช่า
- (2) การเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบปี

ในส่วนของผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ในรอบปีบัญชี 2563 ที่ผ่านมา อัตราการใช้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 อยู่ที่ 82.2% ซึ่งลดลงเล็กน้อยจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งมีอัตราการใช้อยู่ที่ 83.1% หรือลดลงประมาณ 0.9% เหตุผลอันเนื่องมาจากการที่ในปีที่ผ่านมาสถานการณ์ภาวะเศรษฐกิจหดตัวจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 โดยภาครัฐได้ใช้มาตรการในการป้องกัน และแก้ไขปัญหาอย่างเข้มงวด ได้แก่ มาตรการปิดกั้นผู้เดินทางเข้า-ออกประเทศ การให้แนวทางปฏิบัติสำหรับผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมและสถานบริการ การปิดด่านชายแดน เป็นต้น ทั้งนี้ผู้ประกอบการที่อยู่ในภาคการผลิตบางอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมยานยนต์ได้ทำการปิดโรงงานประกอบรถยนต์ชั่วคราวในช่วงเดือนมีนาคมถึงเดือนพฤษภาคม อันเนื่องมาจากการลดความต้องการจากภาคครัวเรือน และ ภาคธุรกิจลดลงอย่างมีนัยสำคัญในช่วงดังกล่าว ทำให้ความต้องการชิ้นส่วนของยานยนต์ลดลงในทิศทางเดียวกัน ส่งผลกระทบต่อผู้เช่าคลังสินค้าของทรัสต์ที่เช่าคลังสินค้าเพื่อให้บริการจัดเก็บชิ้นส่วนยานยนต์ก่อนส่งไปยังโรงงานประกอบรถยนต์ ดังนั้นผู้เช่าคลังสินค้านี้ดังกล่าวจึงทำการชะลอการต่อสัญญาเช่ากับกองทรัสต์เพื่อรอสถานการณ์ในภาพรวม ซึ่งในช่วงเดือนกรกฎาคม - กันยายน 2563 สถานการณ์โดยรวมได้มีการปรับตัวที่ดีขึ้นทำให้อัตราการใช้ ณ สิ้นเดือนกันยายน ซึ่งอยู่ที่ 81.6% เพิ่มขึ้นเป็น 82.2% ณ สิ้นเดือนกันยายน แต่อย่างไรก็ตาม อัตราการใช้เฉลี่ย 12 เดือนเมื่อเทียบกับปีก่อนมีการปรับตัวขึ้น 1.0% หรือเพิ่มจาก 82.6% เป็น 83.6% เนื่องจากอัตราการใช้ก่อนสถานการณ์ Covid-19 อยู่ในระดับที่สูง เฉลี่ย 84.0% - 85.0%

สำหรับอัตราการต่อสัญญาเช่าในรอบปี อยู่ที่ 71.4% อัตราการขึ้นค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาอย่างน้อย 3 ปี อยู่ที่ประมาณ 0.9% เหตุผลที่ตัวเลขอัตราการต่อสัญญาเช่า และอัตราการขึ้นค่าเช่าปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนได้ไม่สูงมากนัก เนื่องจากกองทรัสต์ตระหนักถึงผลกระทบจากปัญหาทางเศรษฐกิจที่ผู้เช่าได้รับ จึงได้ให้การช่วยเหลือ โดยมุ่งเน้นในเรื่องการรักษารายได้จากผู้เช่า และอัตราการเช่า รวมถึงรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าในระยะยาว สำหรับความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของรายได้จาก 10 ผู้เช่าอันดับแรก อยู่ที่ 19.2% ลดลงจากสิ้นปีก่อนที่ 20.4% หรือลดลงประมาณ 1.2% อันเนื่องจากกองทรัสต์มีฐานลูกค้าที่ใหญ่ขึ้น

สำหรับในส่วนของการลงทุนนั้น การลงทุนของกองทรัสต์มี 2 ประเภท คือ การลงทุนในทรัพย์สินหลัก และการลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) การลงทุนในทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าของที่ดิน และ อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า ซึ่งเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์
- (2) การลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในอัตราส่วนที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ปัจจุบันการลงทุนทั้งหมดของกองทรัสต์เป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักเท่านั้น

การลงทุนในปี 2563

ในรอบปีที่ผ่านมา FTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมทั้งสิ้นจำนวน 60 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 192,537 ตร.ม. มูลค่าโดยรวมประมาณ 4,908 ล้านบาท (ไม่รวมภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งประกอบด้วย

(1) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3)

โครงการนี้เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์คลังสินค้าคุณภาพสูงจำนวน 24 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าไม่รวมพื้นที่สำนักงานของกรมศุลกากรในโครงการรวมทั้งสิ้น 80,012 ตร.ม. โดยทำการเข้าซื้อจาก บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โครงการนี้ทำเลกับท่าเรือสำเภา และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งสะดวกต่อการจัดส่งสินค้าและรับสินค้ามาจากท่าเรือและนิคมฯ เพื่อการจัดเก็บในคลังสินค้า มูลค่าการเข้าลงทุน 2,050 ล้านบาท ทั้งนี้ได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562

(2) การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จาก กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย และกลุ่มบุคคลอื่น

ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2563 อนุมัติให้กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จาก กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย และกลุ่มบุคคลอื่น ซึ่งประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ในโรงงานและคลังสินค้า และสิทธิการเช่าคลังสินค้าทั้งสิ้น 65 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 284,609 ตร.ม. มูลค่าการเข้าลงทุนประมาณ 6,000 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (โรงงาน และคลังสินค้า) จากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย จำนวน 56 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 159,975 ตร.ม. ตั้งอยู่ที่ จังหวัดอยุธยา ปทุมธานี ชลบุรี และระยอง
- สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ (คลังสินค้า) จาก บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด จำนวน 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 124,634 ตร.ม. โดยมีอายุสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินและอาคารคลังสินค้าประมาณ 19 ปี โครงการตั้งอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการใกล้สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นทำเลที่ผู้ประกอบการทางด้านโลจิสติกส์ และอีคอมเมิร์ซต้องการ

รายละเอียดการเข้าลงทุน	จำนวน (ยูนิต)	ที่ตั้ง	ราคาเข้าลงทุน ¹ (ล้านบาท)	อัตราการเช่า ไม่รวมการเช่าระยะยาว ²	อัตราการเช่า รวมการเช่าระยะยาว ²	วันที่โอนกรรมสิทธิ์
กรรมสิทธิ์คลังสินค้า และที่ดิน จาก บจก. สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์	24	ชลบุรี	2,050	82.7%	100%	14 พ.ย. 2562
กรรมสิทธิ์คลังสินค้า โรงงาน และที่ดิน จากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (โอนส่วนแรก)	36	ชลบุรี ระยอง อยุธยา และ ปทุมธานี	2,858	87.4%	100%	1 ก.ย. 2563
รวมทั้งสิ้น	60		4,908	85.5%	100%	

หมายเหตุ : 1. ไม่รวมภาษี ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง
2. ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 FTREIT ได้เข้าลงทุน และรับโอนกรรมสิทธิ์ในโรงงาน และคลังสินค้าจาก กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย แล้ว 36 ยูนิต พื้นที่รวม 112,525 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี ระยอง อยุธา และ ปทุมธานี มูลค่าการเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,858 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เหลือกองทรัสต์จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าให้เสร็จสิ้นภายในเดือน กุมภาพันธ์ 2564

หลังจากการเข้าลงทุนในปีงบประมาณ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการทั้งสิ้น 614 ยูนิต ตั้งอยู่ในจังหวัด ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา ปราจีนบุรี สมุทรปราการ ปทุมธานี และอยุธยา ซึ่งเป็นทำเลยุทธศาสตร์ของอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ของประเทศ มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์มีทั้งสิ้นประมาณ 41,144 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4,095 ล้านบาท หรือ 11.1% พื้นที่ให้เช่ารวมมีการเติบโตจาก 1.7 ล้าน ตร.ม. เป็น 1.9 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 0.2 ล้าน ตร.ม. หรือ 11.5%

สัดส่วนกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์อยู่ที่ประมาณ 76% อายุของอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ประมาณ 10 ปี สัดส่วนของคลังสินค้าต่อโรงงานอยู่ที่ประมาณ 55%:45% สำหรับผู้เช่าของกองทรัสต์มีการกระจายตัวในหลากหลายอุตสาหกรรม และสัญชาติ นอกจากนี้ผู้เช่า 10 อันดับแรกมีการกระจุกตัวของรายได้เพียงแค่ 19% ซึ่งถือว่ามีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของรายได้ค่อนข้างต่ำ

สรุปผลดำเนินงานประจำปี 2563

จากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในปีงบประมาณ 2563 ทำให้กองทรัสต์มีการเติบโตในพื้นที่ให้เช่าจากประมาณ 1.7 ล้าน ตร.ม. เป็น 1.9 ล้าน ตร.ม. หรือประมาณ 11.5% จำนวนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็น 614 ยูนิต

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีอัตราการใช้ประมาณ 82.2% ลดลงประมาณ 0.9% แต่หากพิจารณาอัตราการใช้เฉลี่ย 12 เดือนสำหรับปี 2563 จะอยู่ที่ 83.6% ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 82.6% หรือประมาณ 1.0% เนื่องจากอัตราการใช้ก่อนการแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 อยู่ที่ประมาณ 84.0% – 85.0% หากพิจารณาอัตราการใช้จำแนกตามประเภททรัพย์สิน อัตราการใช้โรงงานมีการปรับตัวที่ดีขึ้นกว่าคลังสินค้า เนื่องจากการที่ผู้เช่าในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ โดยเฉพาะสินค้าที่เกี่ยวข้องอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ และเครื่องใช้ไฟฟ้าบางชนิด ได้มีการย้ายกำลังการผลิตจากประเทศจีนเข้ามาในกลุ่มประเทศอาเซียน รวมถึงประเทศไทย โดยได้ทำการเช่าโรงงานในพื้นที่ อีอีซี และกรุงเทพตอนเหนือ สำหรับคลังสินค้านั้นอัตราการใช้ที่ปรับลดลงประมาณ 4% อันเนื่องจากผู้เช่าที่อยู่ในธุรกิจกลุ่มโลจิสติกส์ที่ให้บริการแก่อุตสาหกรรมยานยนต์ ซึ่งอยู่ในเขตอีอีซี ชะลอการต่อสัญญาในปี เนื่องจากความต้องการขึ้นส่วนยานยนต์ลดลง อันเนื่องมาจากการชะลอการขึ้นราคาจากภาครัฐกิจ และครัวเรือนลดลงจากสภาวะเศรษฐกิจ ดังนั้นทางผู้เช่าจึงต้องการพิจารณาสถานการณ์ก่อนจะทำการเช่าอีกครั้ง

สำหรับอัตราการต่ออายุสัญญาเช่า (Renewal Rate) ในรอบ 12 เดือนที่ผ่านมาอัตราการต่ออายุสัญญาอยู่ที่ประมาณ 71.4% อัตราการปรับขึ้นค่าเช่าอยู่ที่ประมาณ 0.9% และมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลืออยู่ที่ประมาณ 2.0 ปี โดยการที่อัตราการใช้เช่าขึ้นงวดลดลง และอัตราการต่อสัญญาจากการที่ผู้เช่าที่สัญญาครบภายในปีลดลง เนื่องจากผู้ประกอบการชะลอการตัดสินใจเพื่อรอพิจารณาสถานการณ์โดยรวมก่อน อย่างไรก็ตามในช่วงเดือน กรกฎาคม – กันยายน 2563 สถานการณ์โดยรวมมีการพัฒนาที่ดีขึ้นโดยจะเห็นได้ว่าอัตราการใช้ที่มีการปรับตัวขึ้นมาเป็น 82.2% และอัตราการใช้ต่อสัญญาที่หมดอายุในช่วงเดือนกรกฎาคม – กันยายน อยู่ที่ประมาณ 87% ดังนั้นหากสถานการณ์โดยรวมมีแนวโน้มที่ดีขึ้นผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่าผลประกอบการโดยรวมของกองทรัสต์ในปีงบประมาณหน้ามีแนวโน้มจะปรับตัวดีขึ้นในทิศทางเดียวกัน

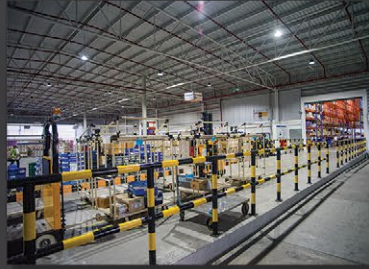
	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562	เปลี่ยนแปลง
จำนวนอสังหาริมทรัพย์ (ยูนิต)	614	554	+60 ยูนิต
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	41,144	37,049	+11.1%
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	1,871,012	1,678,475	+11.5%
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	1,538,444	1,394,326	+10.3%
อัตราการใช้	82.2%	83.1%	-0.9%
อัตราการใช้จำแนกตามประเภททรัพย์สิน			
• โรงงาน	84.2%	81.6%	+2.6%
• คลังสินค้า	80.6%	84.3%	-3.7%
อัตราการใช้จำแนกตามภูมิภาค			
• กรุงเทพตอนเหนือ (อยุธยา และปทุมธานี)	76.3%	70.6%	+5.7%
• กรุงเทพตะวันออก (สมุทรปราการ และปราจีนบุรี)	95.4%	99.0%	-3.6%
• อีอีซี (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา)	81.9%	84.7%	-2.8%

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)



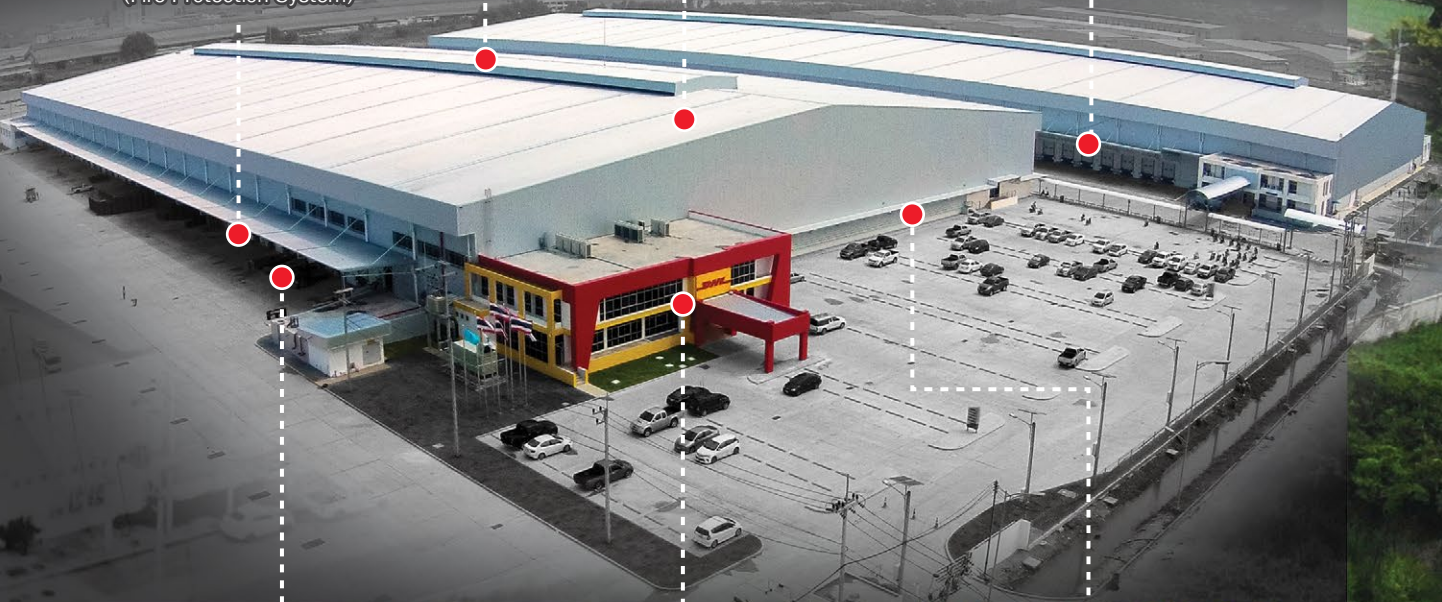
เพดานอาคารสูง
(Extra Clear Height)



ความกว้างระหว่างเสา 18-30 เมตร
(Wide Column Span)



ระบบป้องกันอัคคีภัย
(Fire Protection System)



ประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และลานยกระดับไฮดรอลิก
(Overhead Doors With Hydraulic Dock Levelers)

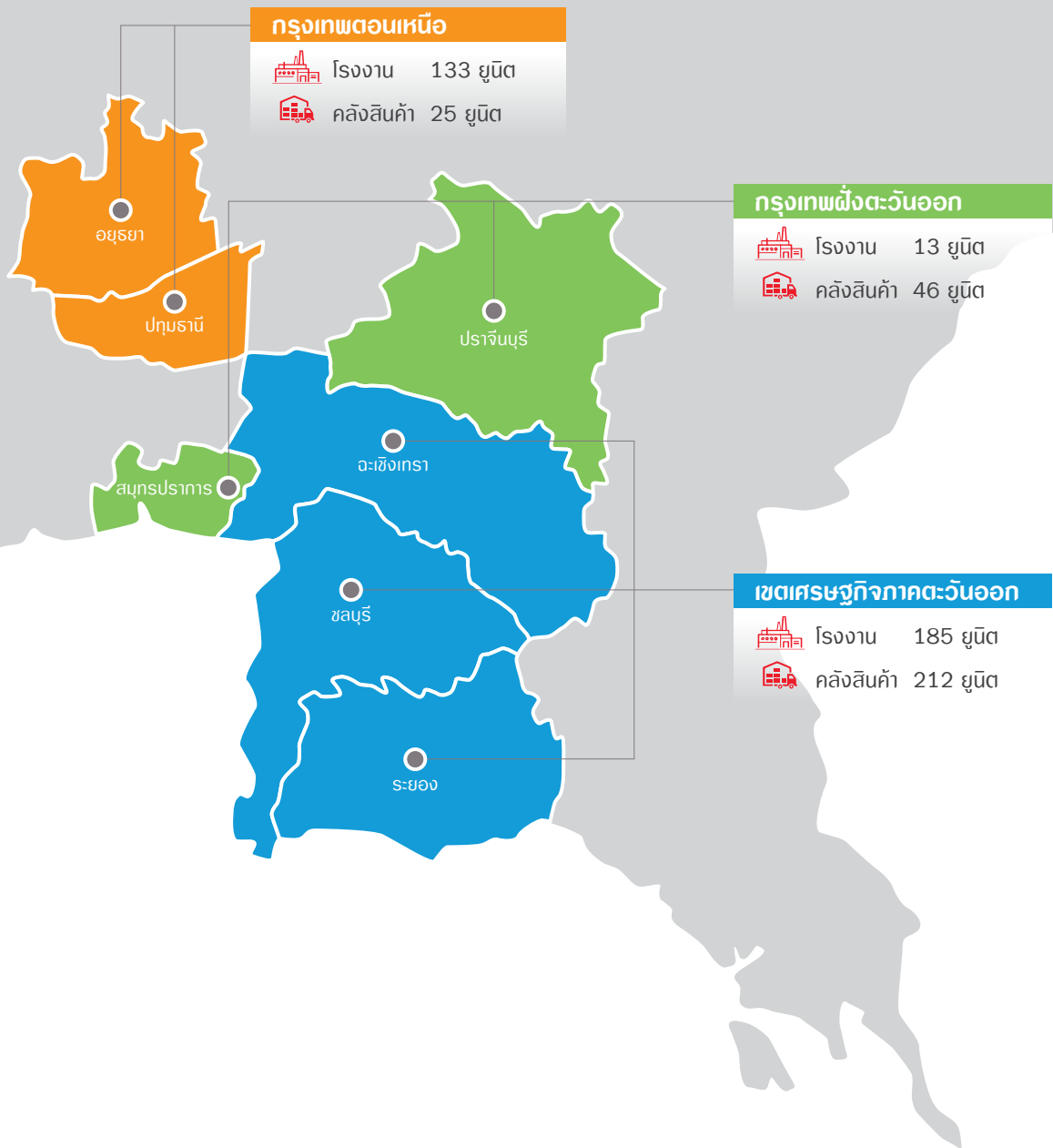


พื้นที่สำนักงาน
(Office Area)



พื้นคอนกรีตคุณภาพสูง รับน้ำหนักได้ 3-5 ตัน
(Industrial Concrete Floor)

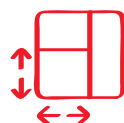
ที่ตั้ง และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์



7 จังหวัด
29 ท่าเรือ



ทรัพย์สินรวม **614** หน่วย
 • โรงงาน **331** หน่วย
 • คลังสินค้า **283** หน่วย



พื้นที่ให้เช่า
1.87
ล้าน ตร.ม.



อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย **2.0 ปี**



อัตราการใช้
ณ วันสิ้นปี
82.2%

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานคุณภาพสูง ในหลากหลายทำเลยุทธศาสตร์ และหลากหลายนิคมอุตสาหกรรม รวม 614 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า รวมทั้งสิ้น 1,871,012 ตารางเมตรโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ สวออุตสาหกรรม / นิคมอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ลักษณะการครอบครอง ⁽¹⁾		จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า ⁽²⁾ (ตร.ม.)	มูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมิน ⁽³⁾ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินตามราคาบัญชีฉบับที่ 17 ⁽⁴⁾ (บาท)	ปีที่ลงทุน (ตามปฏิทิน)
	FH	LH					
โรงงาน							
1 นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	100%	-	15	32,300	753,500,000	753,210,685	2560, 2561
2 นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	89%	11%	39	109,078	2,388,400,000	2,402,629,221	2557, 2560, 2561, 2563
3 สวออุตสาหกรรมโรจนะ - อยุธยา	92%	8%	56	131,832	2,854,000,000	2,851,710,822	2557, 2558, 2560, 2561
4 เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม เนนทร	91%	9%	23	56,500	1,218,700,000	1,223,266,731	2560, 2561, 2563
5 นิคมอุตสาหกรรมบางปู	100%	-	13	40,325	1,000,900,000	998,634,836	2560, 2561
6 นิคมอุตสาหกรรมดอนตะขี ชลบุรี	91%	9%	103	271,225	7,544,800,000	7,639,932,128	2558, 2560, 2561, 2563
7 นิคมอุตสาหกรรมดอนตะขี ระยอง	81%	19%	38	100,400	2,518,100,000	2,560,131,646	2557, 2558, 2560, 2563
8 นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี	100%	-	3	7,200	177,900,000	177,872,286	2557, 2558
9 นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง (โครงการ 1)	100%	-	19	39,250	918,300,000	917,762,719	2560
10 นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง (โครงการ 2)	59%	41%	9	21,025	453,600,000	453,609,000	2557, 2560
11 นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง (โครงการ 3)	87%	13%	13	38,100	881,500,000	877,357,060	2557, 2560
รวมสินทรัพย์ประเภทโรงงาน			331	847,235	20,709,700,000	20,856,117,134	
คลังสินค้า							
1 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ ซินเตอร์ (โรจนะ-อยุธยา)	100%	-	3	18,324	330,200,000	330,200,000	2560
2 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ ซินเตอร์ (วังน้อย 1)	100%	-	13	67,306	1,660,700,000	1,655,797,533	2560
3 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	100%	-	8	19,600	342,900,000	361,266,160	2558, 2563
4 คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD)	100%	-	1	18,354	643,200,000	641,697,667	2562
5 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ ซินเตอร์ (บางพลี 1)	-	100%	10	76,477	1,196,800,000	1,154,052,777	2557, 2558
6 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ ซินเตอร์ (บางพลี 3)	-	100%	28	106,692	1,947,500,000	1,918,850,632	2558, 2561
7 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ ซินเตอร์ (โรจนะ-ปราจีนบุรี)	100%	-	8	14,832	299,800,000	299,708,726	2561

โครงการ สวออุตสาหกรรม / นิคมอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ลักษณะการครอบครอง ⁽¹⁾		จำนวน (ยูนิต์)	พื้นที่ให้เช่า ⁽²⁾ (ตร.ม.)	มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ⁽³⁾ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรมปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 ⁽⁴⁾ (บาท)	ปีที่ผ่านมา (ตามปีปฏิทิน)
	FH	LH					
8 แฟรชบอร์ด รีโอพเพอร์ดี โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	31%	69%	81	258,260	5,315,100,000	5,305,671,422	2557, 2558, 2560
9 แฟรชบอร์ด รีโอพเพอร์ดี โลจิสติกส์ ซีนเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)	100%	-	7	19,650	486,500,000	486,094,464	2560
10 แฟรชบอร์ด รีโอพเพอร์ดี โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	100%	-	16	81,668	1,304,700,000	1,346,236,390	2557, 2562, 2563
11 แฟรชบอร์ด รีโอพเพอร์ดี โลจิสติกส์ ซีนเตอร์ (พานทอง 1)	100%	-	5	10,600	156,100,000	155,941,617	2558
12 แฟรชบอร์ด รีโอพเพอร์ดี โลจิสติกส์ ซีนเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	100%	-	21	69,404	1,333,900,000	1,333,751,455	2560
13 แฟรชบอร์ด รีโอพเพอร์ดี โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	100%	-	26	81,700	1,701,900,000	1,738,025,997	2557, 2558, 2562, 2563
14 แฟรชบอร์ด รีโอพเพอร์ดี โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3)	100%	-	24	80,012	1,783,900,000	1,783,900,000	2562
15 แฟรชบอร์ด รีโอพเพอร์ดี โลจิสติกส์ ซีนเตอร์ (อีสเทิร์น ซีนอร์ 1 A)	100%	-	7	35,430	636,200,000	635,988,684	2560, 2561
16 แฟรชบอร์ด รีโอพเพอร์ดี โลจิสติกส์ ซีนเตอร์ (อีสเทิร์น ซีนอร์ 1 B)	100%	-	12	28,968	507,200,000	505,204,880	2558, 2561
17 แฟรชบอร์ด รีโอพเพอร์ดี โลจิสติกส์ ซีนเตอร์ (อีสเทิร์น ซีนอร์ 2 A)	100%	-	4	15,800	275,800,000	275,800,000	2557
18 แฟรชบอร์ด รีโอพเพอร์ดี โลจิสติกส์ ซีนเตอร์ (บ่อวิน)	100%	-	9	20,700	359,300,000	359,302,726	2561
รวมสินทรัพย์ประเภทที่ดิน			283	1,023,777	20,281,700,000	20,287,491,130	
รวมสินทรัพย์ทั้งสิ้น			614	1,871,012	40,991,400,000	41,143,608,264	

ประเภทการประเมิน	จำนวน (ยูนิต์)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ⁽³⁾ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรมปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 ⁽⁴⁾ (บาท)	อัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (%)
โรงงาน ⁽⁵⁾	331	847,235	20,709,700,000	20,856,117,134	69.58
คลังสินค้า ⁽⁵⁾	283	1,023,777	20,281,700,000	20,287,491,130	67.68
รวม	614	1,871,012	40,991,400,000	41,143,608,264	137.26
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 กันยายน 2563				29,974,649,186	100.00

หมายเหตุ : (1) FH = ที่ดินรกร้าง LH = ที่ดินเกษตร (2) พื้นที่ให้เช่า หมายถึง พื้นที่อาคารทั้งหมดที่สามารถหาผลประโยชน์จากการให้เช่า (3) มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม โดยวิธีมาตรฐานรายได้ (INCOME APPROACH) ประเมินโดยบริษัท นักสวอ พอเพอร์ดี คอมเพล็กซ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระ อ้างอิงจากงานการประเมิน ฉบับลงวันที่ 21 กันยายน 2563 (4) มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่องสัญญาเช่า (รายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ตามงบดุล ณ วันที่ 30 กันยายน 2563) (5) อายุอาคารโรงงานเฉลี่ย = 13.3 ปี อายุอาคารคลังสินค้าเฉลี่ย = 8.0 ปี

มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

(1) ทรัพย์สินหลักก่อนการได้มาในรอบปีบัญชี 2563

มูลค่าการประเมิน และราคาสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ เป็นมูลค่าการประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 การแปลงสภาพกองทุนรวมของสังหาริมทรัพย์ TFUND TLOGIS และ TGROWTH การลงทุนเพิ่มในปีงบประมาณ 2561 – 2562 ทั้งหมด 554 ยูนิต แบ่งเป็นอาคารโรงงาน 315 ยูนิต และคลังสินค้า 239 ยูนิต โดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) โดยบก. เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซิลแทนท์ ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระ

ประเภททรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	ลักษณะการครอบครอง	มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ⁽¹⁾ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรมปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 ⁽²⁾ (บาท)
โรงงาน	315	ถือกรรมสิทธิ์	17,470,600,000	17,449,978,404
		สิทธิการเช่า	1,690,900,000	1,687,940,003
คลังสินค้า	239	ถือกรรมสิทธิ์	10,991,700,000	10,978,401,951
		สิทธิการเช่า	6,461,500,000	6,381,422,719
รวม	554		36,614,700,000	36,497,743,077

หมายเหตุ : (1) จาการายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บก. เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซิลแทนท์ ฉบับลงวันที่ 21 กันยายน 2563

(2) มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่องสัญญาเช่า (รายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมตามงบดุล ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) จ.สมุทรปราการ

สมมติฐานที่สำคัญซึ่งใช้ในการประเมินมูลค่าสรุปได้ดังนี้

โครงการ ส่วนอุตสาหกรรม / นิคมอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม ^{(1), (2)}	อัตราการใช้เฉลี่ย		อัตรา ค่าเช่าตลาด (บาท/ตร.ม.)	อัตรา การเติบโตของ ค่าเช่าตลาด	อัตรา คิดลด	อัตรา ผลตอบแทน จากการลงทุน
	ปีที่ 1-3	ปีที่ 4 เป็นต้นไป				
โรงงาน						
1 นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	75.0%	83.3%	180			
2 นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	75.0%	83.3%	180			
3 ส่วนอุตสาหกรรมโรจนะ – อยุธยา	75.0%	83.3%	170			
4 เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร	75.0%	83.3%	170		FH	
5 นิคมอุตสาหกรรมบางปู	87.5%	91.7%	170		= 9.0%	
6 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	87.5%	91.7%	195	3.0%		7.0%
7 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	83.3%	87.5%	185		LH	
8 นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี	83.3%	87.5%	180		= 9.5%	
9 นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 1)	83.3%	87.5%	170			
10 นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 2)	83.3%	87.5%	170			
11 นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)	83.3%	87.5%	170			
คลังสินค้า						
1 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ-อยุธยา)	75.0%	83.3%	140			
2 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	75.0%	83.3%	140			
3 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	75.0%	83.3%	140			
4 คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD)	100.0%	75.0%	300			
5 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	91.7%	93.8%	155			
6 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	91.7%	93.8%	155			
7 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ-ปราจีนบุรี)	83.3%	85.4%	155			
8 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	83.3%	87.5%	180		FH	
9 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)	83.3%	87.5%	180		= 9.0%	
10 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	75.0%	76.7%	130	3.0%		7.0%
11 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	75.0%	75.0%	130		LH	
12 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	83.3%	87.5%	145		= 9.5%	
13 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	83.3%	91.3%	145			
14 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 A)	83.3%	85.4%	135			
15 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 B)	83.3%	85.4%	135			
16 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 2 A)	83.3%	85.4%	135			
17 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	83.3%	85.4%	130			

หมายเหตุ : (1) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างที่มีสัญญาเช่าและบริการอัตราเช่าอยู่ 100% และ อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าและบริการนั้น
(2) หลังจากที่มีสัญญาเช่าและบริการในแต่ละยุค หมดอายุสัญญา การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะใช้อัตราการเข้าเฉลี่ย อัตราค่าเช่าตลาด ตลอดจนสมมติฐานอื่นๆตามสมมติฐานของผู้ประเมินราคาอิสระ

(2) กรณียสิบลูกที่ได้นานในรอบปีบัญชี 2563

(2.1) กรณียสิบลูกที่เข้าลงทุนวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562

โครงการ	ประเภท กรณียสิบลูก	ลักษณะการ ครอบครอง	มูลค่ากรณียสิบลูกตาม ราคายุติธรรม ⁽¹⁾ (บาท)		มูลค่ากรณียสิบลูกตามราคายุติธรรม และ มูลค่ากรณียสิบลูกตามราคายุติธรรม ปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 ⁽⁴⁾
			ในต่างประเทศ ⁽²⁾	ในไทย ⁽³⁾	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3)	คลังสินค้า	ถือกรรมสิทธิ์	1,833,500,000	1,814,200,000	1,783,900,000

หมายเหตุ : (1) ราคาประเมินเพื่อเข้าลงทุน คำนวณโดยวิธีพิจารณาหารายได้ (INCOME APPROACH)
(2) จากรายงานการประเมินมูลค่ากรณียสิบลูกของ บจก. ในต่างประเทศ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) ฉบับลงวันที่ 5 กันยายน 2562
(3) จากรายงานการประเมินมูลค่ากรณียสิบลูกของ บจก. เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนสตรัคชั่น ฉบับลงวันที่ 1 กันยายน 2562
(4) จากรายงานการประเมินมูลค่ากรณียสิบลูกของ บจก. เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนสตรัคชั่น ฉบับลงวันที่ 21 กันยายน 2563 โดยมีมูลค่าเท่ากับราคาหลังปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (รวมอยู่ในรายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)

สมมติฐาน ^{(1), (2)}	อัตราการใช้เฉลี่ย		อัตรา ค่าเช่าตลาด (บาท/ตร.ม.)	อัตรา การเติบโตของ ค่าเช่าตลาด	อัตรา คิดลด	อัตรา ผลตอบแทน จากการลงทุน
	ปีที่ 1-3	ปีที่ 4 เป็นต้นไป				
การประเมินเพื่อเข้าลงทุน						
• เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	83.3% – 90%	90% – 92.5%	145 – 150	3%	8% – 9%	7%
• เขตอุตสาหกรรมปลอดภาษีอากร			160			
การประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด						
• เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	83.3%	91.7%	150	3%	9%	7%
• เขตอุตสาหกรรมปลอดภาษีอากร			160			

หมายเหตุ : (1) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างที่มีสัญญาเช่าและบริกรอัตราการใช้เฉลี่ยอยู่ที่ 100% และ อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าและบริกรนั้น
(2) หลังจากที่มีสัญญาเช่าและบริกรในแต่ละชนิด หมดอายุสัญญา การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะใช้อัตราการใช้เฉลี่ย อัตราค่าเช่าตลาด ตลอดจนสมมติฐานอื่น ๆ ตามสมมติฐานของผู้ประเมินราคาอิสระ

(2.2) เข้าลงทุนวันที่ 1 กันยายน 2563

โครงการ ส่วนอุตสาหกรรม / นิคมอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ประเภท กรณียสิบลูก	ลักษณะการ ครอบครอง	มูลค่ากรณียสิบลูกตาม ราคายุติธรรม ⁽¹⁾ (บาท)		มูลค่าการลงทุน ปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ⁽⁴⁾
			ในต่างประเทศ ⁽²⁾	15 ที่ปรึกษา ⁽³⁾	
1 นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	โรงงาน	ถือกรรมสิทธิ์	123,700,000	137,200,000	140,380,069
2 เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร	โรงงาน	ถือกรรมสิทธิ์	35,900,000	40,000,000	41,365,273
3 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	โรงงาน	ถือกรรมสิทธิ์	968,500,000	938,700,000	1,041,781,795
4 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	โรงงาน	ถือกรรมสิทธิ์	452,400,000	449,900,000	494,671,590
5 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	คลังสินค้า	ถือกรรมสิทธิ์	173,100,000	183,600,000	191,782,733
6 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	คลังสินค้า	ถือกรรมสิทธิ์	526,200,000	582,200,000	567,736,390
7 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	คลังสินค้า	ถือกรรมสิทธิ์	345,300,000	358,200,000	384,247,337
รวม			2,625,100,000	2,689,800,000	2,861,965,187

หมายเหตุ : (1) ราคาประเมินเพื่อเข้าลงทุน คำนวณโดยวิธีพิจารณาหารายได้ (INCOME APPROACH)
(2) จากรายงานการประเมินมูลค่ากรณียสิบลูกของ บจก. ในต่างประเทศ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน 2563
(3) จากรายงานการประเมินมูลค่ากรณียสิบลูกของ บจก. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน 2563
(4) มูลค่าการลงทุน รวมถึงภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่สามารถบันทึกเข้าในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ได้ และปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

สมมติฐาน ^{(1), (2)}	อัตรา ค่าเช่าตลาด	อัตรา การเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	อัตรา การเติบโตของ ค่าเช่าตลาด	อัตรา คิดลด	อัตรา ผลตอบแทน จากการลงทุน
1 นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	80%	168 – 175			
2 เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร	75%	165 – 170			
3 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	90%	190			
4 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	85%	180 – 185			
5 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (จันทบุรี 2)	80%	145	2.5% – 3.0%	7.75% – 9.0%	6.0% – 7.25%
6 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	75% – 85%	135 – 155			
7 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	90%	145 – 165			

หมายเหตุ : (1) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่มีสัญญาเช่าและบริการอัตราค่าเช่าจะอยู่ที่ 100% และ อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าและบริการนั้น
(2) หลังจากที่มีสัญญาเช่าและบริการในแต่ละยูนิต หมดอายุสัญญา การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะใช้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อัตราค่าเช่าตลาด ตลอดจนสมมติฐานอื่นๆ ตามสมมติฐานของผู้ประเมินราคาอิสระ

การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ แยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประเภททรัพย์สิน	2563 (1 ต.ค. 62 – 30 ก.ย. 63)		2562 (1 ต.ค. 61 – 30 ก.ย. 62)	
	จำนวน	%	จำนวน	%
1 อาคารโรงงาน	1,437.9	49.9	1,465.2	53.4
2 อาคารคลังสินค้า	1,445.9	50.1	1,280.3	46.6
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,883.8	100.0	2,745.5	100.0

หมายเหตุ : รายได้ค่าเช่าและค่าบริการประกอบด้วย ค่าเช่าอาคาร ค่าบริการสาธารณูปโภค ค่าประกันภัยอาคาร รวมถึงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่าอยู่ที่ประมาณ 2 ปี

การกระจายตัวของรายได้ของผู้เช่า 10 อันดับแรก

จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกลุ่มผู้เช่า และการเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม จึงทำให้การกระจุกตัวของรายได้จากผู้เช่า 10 อันดับแรกลดลงจาก 20.4% (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562) เป็น 19.2% (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563) เป็นผลให้ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของรายได้โดยรวมลดลง ตลอดจนทั้งผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรก และผู้เช่ารายอื่นๆ เป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง และมีฐานลูกค้าที่เข้มแข็ง จึงทำให้ความเสี่ยงจากฐานลูกค้าของกองทรัสต์ลดลง

รายชื่อผู้เช่า 10 อันดับแรก

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

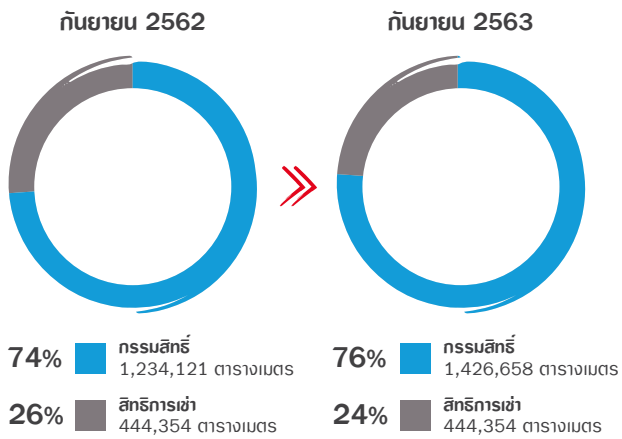
ลำดับ	รายชื่อบริษัท	รายได้จากการเช่าและบริการ	ประเภทอุตสาหกรรม
1	บริษัท สยามเน็คโคร จำกัด (มหาชน)	4.27%	ค้าปลีก
2	บริษัท ซีที ศูนย์กระจายสินค้า จำกัด	1.82%	โลจิสติกส์
3	บริษัท คีนเทซี โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	1.81%	โลจิสติกส์
4	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	1.73%	โลจิสติกส์
5	บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	1.71%	โลจิสติกส์
6	บริษัท เลสชาโก้ (ประเทศไทย) จำกัด	1.64%	โลจิสติกส์
7	บริษัท ดีทีเอส แดริคเซลโมเออร์ ออโตโมทีฟ ซิสเต็มส์ (ประเทศไทย) จำกัด	1.59%	ยานยนต์
8	บริษัท ดีเอชแอล ซัพพลายเชน (ประเทศไทย) จำกัด	1.55%	โลจิสติกส์
9	บริษัท ลาชาด้า จำกัด	1.53%	อีคอมเมิร์ซ
10	บริษัท ซูซูโย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	1.50%	โลจิสติกส์



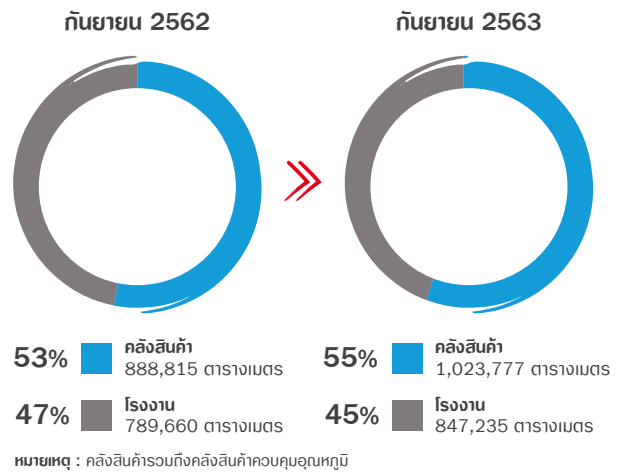
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) จ.สมุทรปราการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ข้อมูลสัดส่วนพื้นที่ และรายได้ของกองกริสต์แยกตามลักษณะต่างๆ ได้ดังนี้

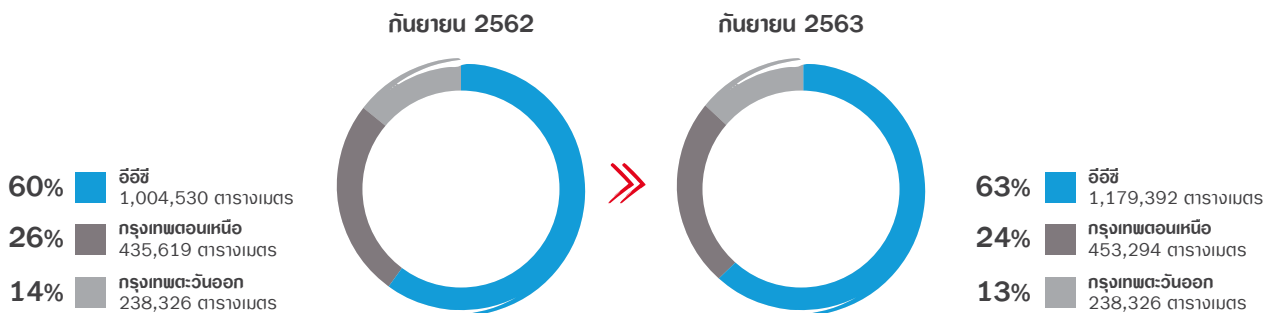
สัดส่วนพื้นที่แยกตามลักษณะการครอบครอง



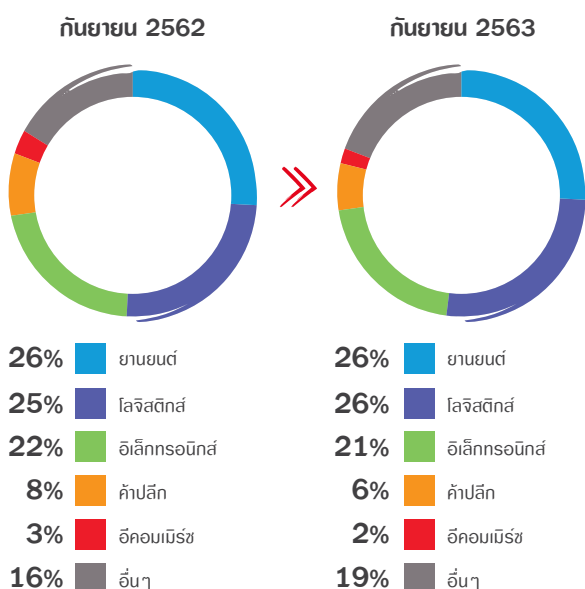
สัดส่วนพื้นที่แยกตามประเภทอสังหาริมทรัพย์



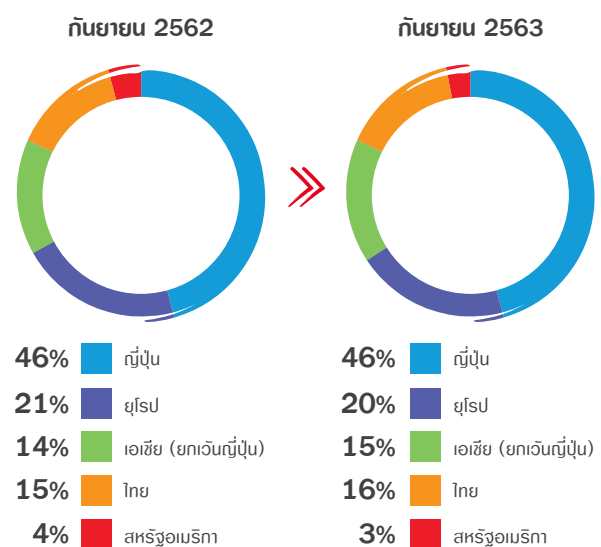
สัดส่วนพื้นที่แยกตามเขตพื้นที่ตั้ง



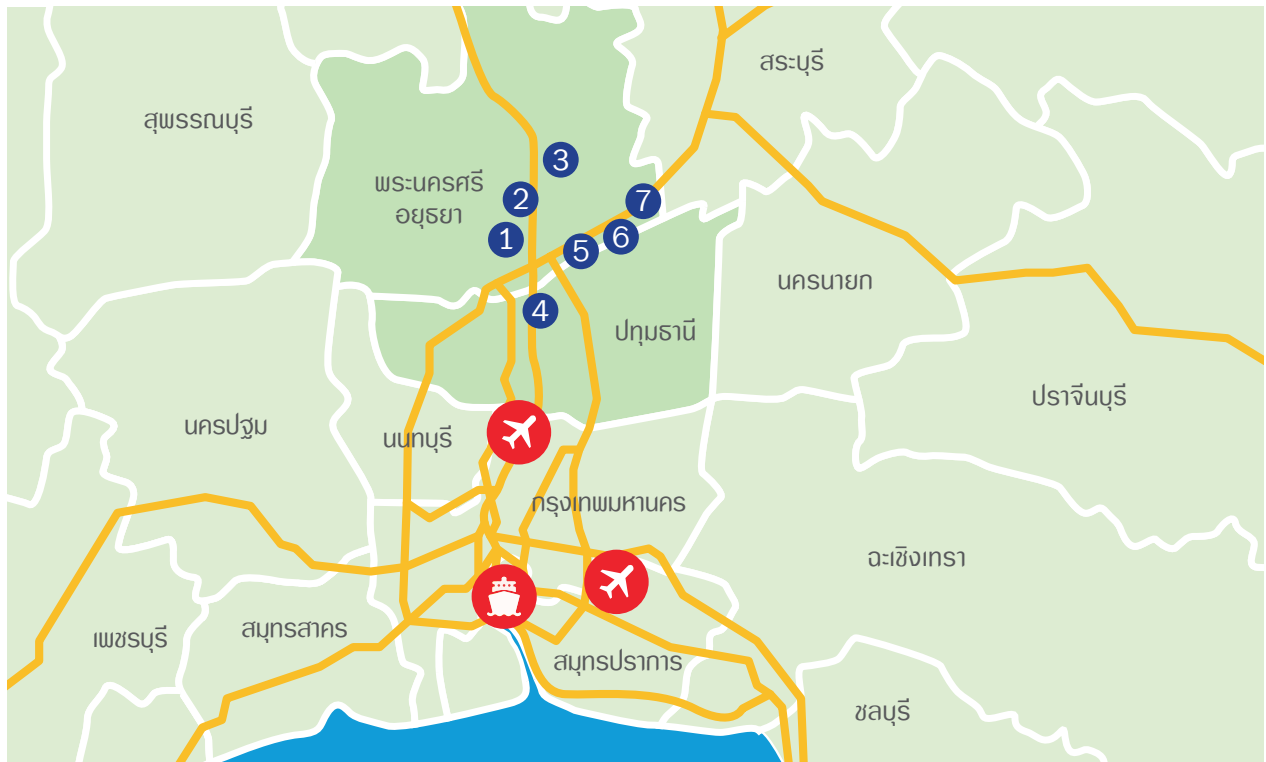
สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าแยกตามอุตสาหกรรม



สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าแยกตามสัญชาติ



ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพตอนเหนือ



(1) นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน

นิคมอุตสาหกรรมบางปะอินตั้งอยู่ที่ ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา บนโครงข่ายทางหลวงแผ่นดินที่สามารถขนส่งกระจายสินค้าไปยังภูมิภาคต่างๆ ของประเทศได้โดยสะดวก และมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน เป็นแหล่งผลิตที่สำคัญของกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์

ที่ตั้ง จ. พระนครศรีอยุธยา

ประเภททรัพย์สิน  โรงงาน 15 ยูนิต

(2) นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค

นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตั้งอยู่บนถนนสายเอเชีย กม. 59 – 60 ต.บ้านหว้า อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา สะดวกต่อการขนส่งสินค้า เป็นแหล่งผลิตที่สำคัญของกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์

ที่ตั้ง จ. พระนครศรีอยุธยา

ประเภททรัพย์สิน  โรงงาน 39 ยูนิต

(3) สวนอุตสาหกรรมโรจนะ – อยุธยา และโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะอยุธยา)

นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ – อยุธยา และโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะอยุธยา) ตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาและการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ถนนโรจนะ (ทางหลวงหมายเลข 309) เชื่อมต่อกับถนนสายเอเชีย (ทางหลวงหมายเลข 32) และถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) ใช้เวลาเดินทางเพียง 45 – 60 นาที จากกรุงเทพฯ เอื้ออำนวยต่อการคมนาคมขนส่งสินค้าไปยังภูมิภาคต่างๆ และมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน

ที่ตั้ง จ. พระนครศรีอยุธยา
ประเภททรัพย์สิน  โรงงาน 56 ยูนิต
 คลังสินค้า 3 ยูนิต

(5) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1) ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์บนถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) ห่างจากถนนวงแหวนรอบนอกเพียง 200 เมตร ซึ่งสะดวกต่อการขนส่งกระจายสินค้าเข้าสู่กรุงเทพฯ และภูมิภาคต่างๆ นอกจากนี้ยังมีแวลู่ออมไปด้วยศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ ทำให้มีข้อได้เปรียบต่อการขนส่งกระจายสินค้าอย่างมีประสิทธิภาพ

ที่ตั้ง จ. พระนครศรีอยุธยา
ประเภททรัพย์สิน  คลังสินค้า 13 ยูนิต


(7) คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD)

คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (CTD) รองรับสินค้าแช่เย็นและแช่แข็งที่ต้องเก็บในความเย็นตั้งแต่อุณหภูมิ +25 ถึง -25 องศาเซลเซียส ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน กม. 69 อ.วังน้อย จ.พระนครศรีอยุธยา ทำเลยุทธศาสตร์ใกล้แหล่งผลิตสินค้าช่วยลดระยะการเดินทางและเอื้อต่อการเชื่อมต่อเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคต่างๆ ทั่วประเทศได้อย่างสะดวก

ที่ตั้ง จ. พระนครศรีอยุธยา
ประเภททรัพย์สิน  คลังสินค้า 1 ยูนิต

(4) เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม นวนคร

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร มีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการลงทุนทางอุตสาหกรรม เป็นเมืองอุตสาหกรรมตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์บนถนนพหลโยธิน กม. 46 (ทางหลวงหมายเลข 1) รองรับอุตสาหกรรมต่างๆ มีเส้นทางเชื่อมต่อกับทางหลวงยกระดับ ซึ่งใช้เวลาเดินทาง เพียง 45 นาที จากกรุงเทพฯ และห่างจากถนนวงแหวนรอบนอกเพียง 5 กม. จึงสะดวกสบายในด้านการเดินทาง และการขนส่งสินค้าไปยังพื้นที่ต่างๆ

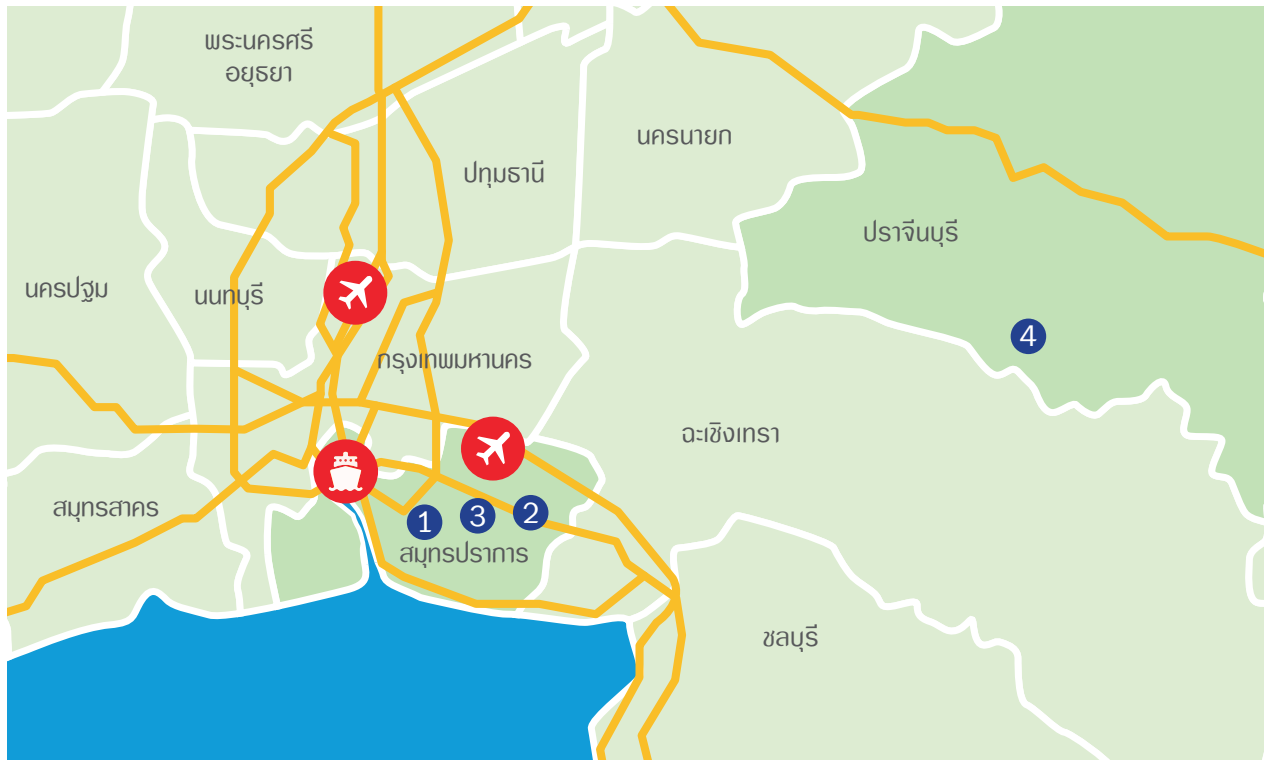
ที่ตั้ง จ. ปทุมธานี
ประเภททรัพย์สิน  โรงงาน 23 ยูนิต

(6) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน กม. 57 ฝั่งขาเข้าสู่กรุงเทพฯ รองรับการค้าขยายตัวของอุตสาหกรรมขนส่งและโลจิสติกส์ บนทำเลยุทธศาสตร์บนถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) อยู่ห่างจากถนนวงแหวนตะวันตกไม่ถึง 4 กม. และในอนาคตยังสามารถเชื่อมต่อกับทางหลวงหมายเลข 6 (บางปะอิน – นครราชสีมา) สะดวกต่อการขนส่งกระจายสินค้าเข้าสู่กรุงเทพฯ และภูมิภาคต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วยสนับสนุนการดำเนินการด้านโลจิสติกส์ไปยังภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

ที่ตั้ง จ. พระนครศรีอยุธยา
ประเภททรัพย์สิน  คลังสินค้า 8 ยูนิต

ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพตะวันออก



(1) นิคมอุตสาหกรรมบางปู

นิคมอุตสาหกรรมบางปู ตั้งอยู่ในเขตต.บางปูใหม่ และ ต.แพรกษา จ.สมุทรปราการ เป็นท่าอากาศยานสูงทั้งด้านความสะดวกในการคมนาคมขนส่ง ระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอ ตั้งอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ ย้ายต่อการจัดหาแรงงาน และสามารถเชื่อมต่อไปถึงพื้นที่กลุ่มอุตสาหกรรมในเขตระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และท่าเรือน้ำลึกได้โดยสะดวก

ที่ตั้ง

จ. สมุทรปราการ

ประเภททรัพย์สิน



โรงงาน 13 ยูนิต

(2) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1) ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด (กม. 22) ใกล้กับถนนวงแหวนอุตสาหกรรมและเส้นทางที่สามารถเชื่อมต่อไปยังภูมิภาคอื่นได้โดยสะดวก ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และท่าเรือแหลมฉบัง เป็นทำเลที่ดีเยี่ยมสำหรับอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ และการกระจายสินค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจภาคการผลิต และผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง

ที่ตั้ง

จ. สมุทรปราการ


ประเภททรัพย์สิน



คลังสินค้า 10 ยูนิต

(3) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3) ตั้งอยู่บนถนนชลหารพิจิตร เชื่อมต่อกับ บางนา - ตราด กม. 19 ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และท่าเรือแหลมฉบัง เป็นทำเลยุทธศาสตร์ ศักยภาพสูง เหมาะกับภาคอุตสาหกรรมไลจิสติกส์ และการกระจายสินค้า

ที่ตั้ง จ. สมุทรปราการ
ประเภททรัพย์สิน  คลังสินค้า 28 ยูนิต

(4) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะปราจีนบุรี)

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

ที่ตั้ง จ. ปราจีนบุรี
ประเภททรัพย์สิน  คลังสินค้า 8 ยูนิต

ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก



(1) นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และ โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)

นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ชลบุรี และโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี) ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ถนนบางนา-ตราด กม. 57 ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และท่าเรือแหลมฉบัง สะดวกต่อการเดินทางและการขนส่งสินค้าด้วยเส้นทางที่หลากหลาย ได้แก่ ถนนบางนา-ตราด ทางพิเศษบูรพาวิถี และทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง หมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) มีระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพียงพอ เป็นนิคมอุตสาหกรรมที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ และเป็นศูนย์กลางการเชื่อมโยงกลุ่มอุตสาหกรรมภาคการผลิตที่หลากหลาย

ที่ตั้ง

จ. ชลบุรี

ประเภททรัพย์สิน



โรงงาน 103 ยูนิต



คลังสินค้า 7 ยูนิต

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

ตั้งอยู่ที่ ต.บ่อวิน อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี ห่างจากกรุงเทพฯ ประมาณ 110 กม. สามารถเดินทางโดยทางหลวง หมายเลข 331 และทางหลวงหมายเลข 331 ใหม่ ซึ่งเชื่อมไปยังทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) และเชื่อมโยงสู่ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง สะดวกต่อการขนส่งสินค้า และการกระจายสินค้า นอกจากนี้สามารถเดินทางไปได้ อ.ศรีราชาได้โดยสะดวกเพียง 25 กม. เป็นแหล่งการผลิตที่สำคัญอีกแห่งหนึ่งของกลุ่มอุตสาหกรรมหลักขนาดใหญ่ อีเล็กทรอนิกส์ พลังงาน ชิ้นส่วนยานยนต์ และอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก รวมถึงเป็นทำเล ยุทธศาสตร์สำหรับธุรกิจการขนส่ง และโลจิสติกส์เพื่อสนับสนุนภาคการผลิตที่หลากหลายในพื้นที่

ที่ตั้ง

จ. ชลบุรี

ประเภททรัพย์สิน



โรงงาน 3 ยูนิต



คลังสินค้า 9 ยูนิต

(3) นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 1

นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 1 ตั้งอยู่ห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง 10 กม. ติดถนนทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) สามารถเดินทางไปยังสนามบินสุวรรณภูมิได้ภายในระยะเวลา 60 นาที และอยู่ห่างจากเมืองสำคัญในภูมิภาคตะวันออก อย่างเมืองศรีราชา 15 กม. พัทยา 30 กม. นอกจากนี้ยังมีจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งตั้งอยู่จุดศูนย์กลางของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ในภูมิภาคตะวันออก ทำให้ง่ายต่อการเชื่อมโยงระบบซัพพลายเชน และโลจิสติกส์ในภูมิภาค

ที่ตั้ง

จ. ชลบุรี

ประเภททรัพย์สิน



โรงงาน 19 ยูนิต

(4) นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 2

นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 2 ตั้งอยู่ไม่ไกลจากนิคมอุตสาหกรรมปันทอง โครงการ 1 และห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเพียง 13 กม. สามารถเดินทางไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ และกรุงเทพฯ ได้โดยสะดวก นอกจากนี้ยังอยู่ไม่ไกลจากเมืองสำคัญในภูมิภาคตะวันออก อย่างเมืองศรีราชา และพัทยา เป็นทำเลที่ตั้งที่รองรับการขยายตัวของภาคการผลิตของกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ในภูมิภาคตะวันออก ช่วยต่อการเชื่อมโยงระบบซัพพลายเชน และโลจิสติกส์ในภูมิภาค

ที่ตั้ง

จ. ชลบุรี

ประเภททรัพย์สิน



โรงงาน 9 ยูนิต

(5) นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 3

นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 3 รองรับการพัฒนาเป็นทำเลที่ตั้งที่รองรับการขยายตัวของภาคการผลิตของกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ในภูมิภาคตะวันออก อยู่ไม่ไกลจากนิคมอุตสาหกรรมปันทอง โครงการ 1 และ 2 ห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเพียง 17 กม. สามารถเดินทางไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ และกรุงเทพฯ ได้โดยสะดวก และมีระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน

ที่ตั้ง

จ. ชลบุรี

ประเภททรัพย์สิน



โรงงาน 13 ยูนิต

(6) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)

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

ที่ตั้ง

จ. ชลบุรี

ประเภททรัพย์สิน



คลังสินค้า 16 ยูนิต

(7) โครงการเฟรเซอร์ส พรีเมียมเพอร์ดี โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)

โครงการเฟรเซอร์ส พรีเมียมเพอร์ดี โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1) ตั้งอยู่ระหว่างนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (อมตะนคร) และท่าเรือแหลมฉบัง เป็นท่าเรือศึกษาภาพรองรับการผลิตในพื้นที่อมตะนคร ลูกค้าของเราสามารถให้บริการด้านโลจิสติกส์เพื่อสนับสนุนบริษัทคู่ค้าภายในนิคมฯ ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ยังเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการทำศูนย์กระจายสินค้าสำหรับธุรกิจนำเข้าส่งออกผ่านทางท่าเรือแหลมฉบังอีกด้วย

ที่ตั้ง จ. ชลบุรี

ประเภททรัพย์สิน  คลังสินค้า 5 ยูนิต

(8) โครงการเฟรเซอร์ส พรีเมียมเพอร์ดี โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)

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

ที่ตั้ง จ. ชลบุรี

ประเภททรัพย์สิน  คลังสินค้า 21 ยูนิต

(9) โครงการเฟรเซอร์ส พรีเมียมเพอร์ดี โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)

โครงการเฟรเซอร์ส พรีเมียมเพอร์ดี โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ตั้งอยู่บนท่าเรือศึกษาภาพสูง ใกล้ท่าเรือแหลมฉบัง และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและลดต้นทุนการบริหารจัดการด้านโลจิสติกส์ได้เป็นอย่างดี

ที่ตั้ง จ. ชลบุรี

ประเภททรัพย์สิน  คลังสินค้า 26 ยูนิต

(10) โครงการเฟรเซอร์ส พรีเมียมเพอร์ดี โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3)

โครงการเฟรเซอร์ส พรีเมียมเพอร์ดี โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) ตั้งอยู่บนทางหลวงหมายเลข 7 ขาเข้า ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และท่าเรือแหลมฉบัง ซึ่งเป็นท่าเรือหลักของประเทศไทย เพียงแค่ 8 กม. เท่านั้น โครงการมีพื้นที่ให้บริการด้านคลังสินค้าทั้งในเขตทั่วไปและเขตปลอดอากร

ที่ตั้ง จ. ชลบุรี

ประเภททรัพย์สิน  คลังสินค้า 24 ยูนิต

(11) โครงการเฟรเซอร์ส พรีเมียมเพอร์ดี โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 A)

โครงการเฟรเซอร์ส พรีเมียมเพอร์ดี โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 A) ตั้งอยู่บนท่าเรือยุทธศาสตร์ ใกล้แหล่งผลิตกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์พื้นที่อีสเทิร์น ซิบอร์ด ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซิบอร์ด, นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี, นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง และนิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ จังหวัดระยอง สามารถตอบสนองความต้องการด้านโลจิสติกส์แก่กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ได้อย่างดี

ที่ตั้ง จ. ระยอง

ประเภททรัพย์สิน  คลังสินค้า 7 ยูนิต

(12) โครงการเฟรเซอร์ส พรีเมียมเพอร์ดี โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 B)

โครงการเฟรเซอร์ส พรีเมียมเพอร์ดี โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 B) ตั้งอยู่ไม่ไกลจากแหล่งผลิตกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ในพื้นที่อีสเทิร์นซิบอร์ด เป็นอีกหนึ่งโครงการที่สามารถรองรับการขยายตัวของการผลิตภาคอุตสาหกรรมยานยนต์และสนับสนุนการดำเนินการด้านโลจิสติกส์ให้บริษัทคู่ค้าในนิคมใกล้เคียงมากมาย เช่น นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซิบอร์ด, นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี, นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง

ที่ตั้ง จ. ระยอง

ประเภททรัพย์สิน  คลังสินค้า 12 ยูนิต

(13) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิเบอร์ 2 A)

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิเบอร์ 2 A) อยู่ห่างจากแหล่งผลิตของกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ในพื้นที่อีสเทิร์นซิเบอร์เพียง 2 นาที เป็นอีกหนึ่งทางเลือกที่ดีสำหรับสนับสนุนความต้องการด้านโลจิสติกส์ให้กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ในพื้นที่อีสเทิร์นซิเบอร์

ที่ตั้ง

จ. ระยอง

ประเภททรัพย์สิน



คลังสินค้า 4 ยูนิต

(14) นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ระยอง

นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ จังหวัดระยอง ตั้งอยู่บนถนนหมายเลข 331 เป็นศูนย์กลางการเชื่อมโยงกลุ่มอุตสาหกรรม การผลิตยานยนต์ในภาคตะวันออก รายล้อมไปด้วยนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ และตั้งอยู่ไม่ห่างจากท่าเรือแหลมฉบัง มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน

ที่ตั้ง

จ. ระยอง

ประเภททรัพย์สิน



โรงงาน 38 ยูนิต

(15) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพบนทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) ซึ่งเป็นเส้นทางสายหลักในการเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพฯ และพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) นอกจากนี้ ยังใกล้กับกรุงเทพฯ สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และท่าเรือแหลมฉบัง รวมไปถึงแวดล้อมไปด้วยกลุ่มอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ รวมถึงข้อได้เปรียบด้านความสะดวกสบายในการคมนาคมและการเข้าถึงศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์ต่างๆ ของประเทศ

ที่ตั้ง

จ. ฉะเชิงเทรา

ประเภททรัพย์สิน

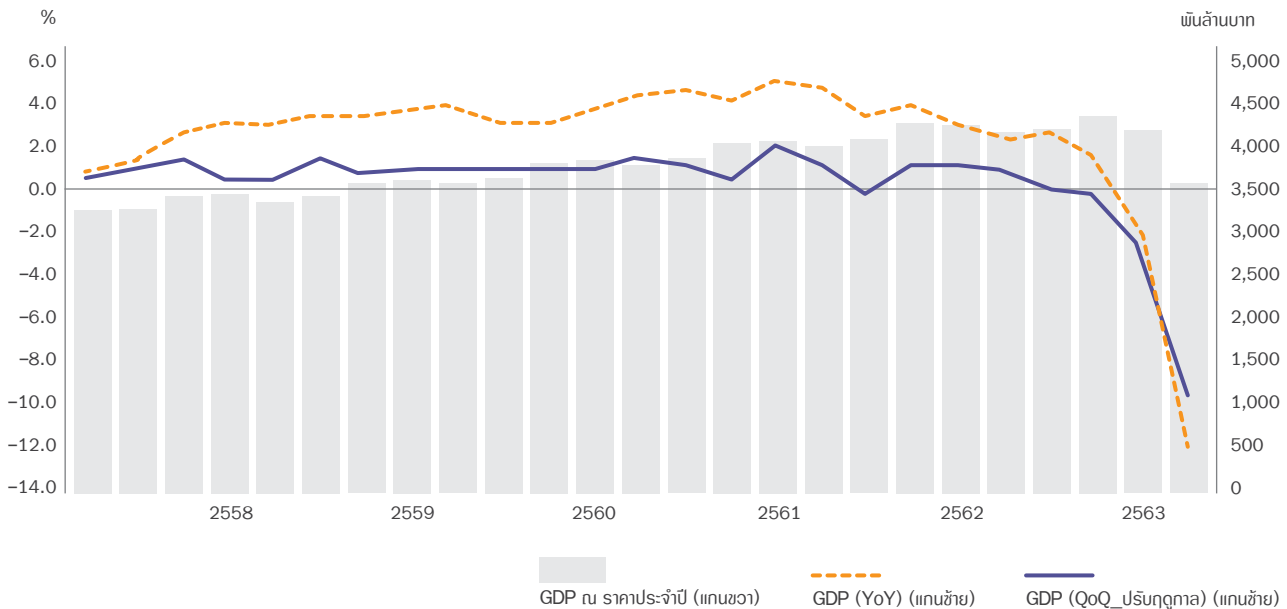


คลังสินค้า 81 ยูนิต

ภาพรวมของอุตสาหกรรม

1. ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สองของปี 2563



เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 หดตัว 12.2% เพิ่มขึ้นจากการหดตัว 2.0% ในไตรมาสแรก ซึ่งสอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอย เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่รุนแรงและครอบคลุมเป็นวงกว้าง ส่งผลให้ด้านการใช้จ่ายการส่งออกสินค้าและบริการ และการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนในประเทศไทยมีการปรับตัวลดลง ขณะที่การลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัวเพิ่มขึ้น สำหรับด้านการผลิต ด้านการท่องเที่ยวและบริการด้านอาหาร ด้านอุตสาหกรรม ด้านเกษตรกรรม ด้านการขนส่ง และสถานที่เก็บสินค้า ด้านการขนส่งทางอากาศ และด้านไฟฟ้า และก๊าซ ปรับตัวลดลง ในขณะที่การผลิตด้านก่อสร้าง การเงิน การประกันภัย และด้านข้อมูลข่าวสารและการสื่อสารมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยเศรษฐกิจไทยรวมครั้งแรกของปี 2563 ปรับตัวลง 6.9%

การบริโภคภาคเอกชนและการใช้จ่ายของภาครัฐ

การบริโภคภาคเอกชนลดลง 6.6% จากการขยายตัว 2.7% ในไตรมาสแรกของปี 2563 ตามการลดลงของฐานรายได้ในระบบเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค และการดำเนินมาตรการควบคุมและป้องกันการระบาดของโรคโควิด 19 ซึ่งทำให้การบริโภคภาคเอกชนลดลง ในกลุ่มสินค้าคงทน กลุ่มสินค้าที่คงทน และกลุ่มบริการลดลง 30.2%, 15.7% และ 7.0% ตามลำดับ สอดคล้องกับการลดลงของการใช้จ่ายในกลุ่มสินค้าและบริการสำคัญๆ เช่น การซื้อรถยนต์ (ลดลง 43.0%) การใช้จ่ายเกี่ยวกับเสื้อผ้าและรองเท้า (ลดลง 21.4%) การใช้จ่ายในร้านอาหารและโรงแรม (ลดลง 45.8%) ขณะที่หมวดสินค้าไม่คงทนขยายตัว 1.6%

สำหรับการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลเพิ่มขึ้น 1.4% เทียบกับการปรับตัวลดลง 2.8% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายรวมในไตรมาส 2 ของปี 2563 อยู่ที่ 22.3% สูงกว่าอัตราเบิกจ่าย 19.7% ในไตรมาสดียวกันของปีก่อนหน้า

รวมครั้งแรกของปี 2563 การบริโภคภาคเอกชนลดลง 2.1% และการใช้จ่ายของรัฐบาลลดลง 0.7%

การลงทุนและการส่งออกสินค้า

การลงทุนรวมปรับตัวลดลง 8.0% เทียบกับการลดลง 6.5% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนภาคเอกชนปรับตัวลดลง 15.0% เนื่องจากการลดลงตัว 5.4% ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลมาจากการลดลงของการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรและการลงทุนในสิ่งก่อสร้าง 18.4% และ 2.1% ตามลำดับ ส่วนการลงทุนภาครัฐเพิ่มขึ้น 12.5% โดยเป็นผลมาจากการลงทุนรัฐบาลเพิ่มขึ้น 21.0% ในขณะที่การลงทุนของรัฐวิสาหกิจลดลง 0.8% สำหรับการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนในไตรมาส 2 ปี 2563 อยู่ที่ 17.9% เพิ่มขึ้นจาก 16.8% ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า รวมครั้งแรกของปี 2563 การลงทุนรวมลดลง 7.2% โดยการลงทุนภาคเอกชนหดตัวลดลง 10.2% และ การลงทุนภาครัฐขยายตัว 1.2%

การส่งออกสินค้าลดลง 17.8% เทียบกับการขยายตัว 1.4% ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการลดลงของการส่งออกและการชะลอตัวเป็นวงกว้างของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยกลุ่มสินค้าส่งออกที่มูลค่าลดลง เช่น ชิ้นส่วนและอุปกรณ์ยานยนต์ เครื่องจักร และอุปกรณ์ และเคมีภัณฑ์ เป็นต้น กลุ่มสินค้าส่งออกที่มูลค่าเพิ่มขึ้น เช่น กลุ่มผลิตภัณฑ์อาหารแปรรูป ผลิตภัณฑ์ยาง และคอมพิวเตอร์ เป็นต้น การส่งออกสินค้าไปยังตลาดสหรัฐฯ และจีนกลับมาขยายตัว ขณะที่การส่งออกไปยังตลาดญี่ปุ่น อาเซียน (9) สหภาพยุโรป (15) ออสเตรเลีย และตะวันออกกลาง (15) ปรับตัวลดลง รวมครั้งแรกของปี 2563 การส่งออกสินค้าคิดเป็นมูลค่า 1,592 พันล้านบาท ลดลง 16.8%

แนวโน้มเศรษฐกิจของประเทศไทย

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2563 คาดว่าชะลอตัวในช่วง (-7.8)% - (-7.3)% โดยมีปัจจัยข้อจำกัดจาก

- (1) การปรับตัวลดลงมากของจำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ
- (2) ภาวะความถดถอยรุนแรงของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก
- (3) ผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด 19 ในประเทศ
- (4) ปัญหาภัยแล้ง

ทั้งนี้ คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะผ่านจุดต่ำสุดในไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 และปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะลดลง 10% การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมหดตัว 3.1% และ 5.8% ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วง (-1.2)% - (-0.7)% และบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 2.5% ของ GDP

(ที่มา: คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

2. ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า

2.1 ลักษณะเฉพาะของคลังสินค้าในประเทศไทย

ตลาดคลังสินค้าในประเทศไทยมีการพัฒนาอย่างรวดเร็วในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา โดยเติบโตจากกลุ่มคลังสินค้าแบบดั้งเดิมที่ดำเนินกิจการแบบครอบครัว 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 กลุ่มหลักคือ

(1) ผู้พัฒนาคลังสินค้าขนาดใหญ่

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

• บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (WHA)

ผู้พัฒนาที่มุ่งเน้นการพัฒนาศูนย์กลางโลจิสติกส์โรงงาน โดยเฉพาะคลังสินค้าที่สร้างตามความต้องการของผู้เช่า และศูนย์กระจายสินค้าตามทำเลต่างๆ เช่น กรุงเทพฯ สมุทรปราการ ชลบุรี และระยอง ในเดือนธันวาคม 2557 WHA ได้จัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ชื่อว่า “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์” (WHAPF) เพื่อลงทุนในที่ดิน สิทธิการเช่า อาคาร อุปกรณ์งานระบบ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

WHAPF ได้เพิ่มทุนครั้งที่ 1 และ 2 ในปี 2558 และ 2559 ตามลำดับ ในปี 2560 ถูกแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ชื่อว่า “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โทร” (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 และคลังสินค้า ให้เช่าคุณภาพสูง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมสวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในประเทศไทย ในปี 2557 ได้จัดตั้ง “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน” (TREIT) บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในทำเลต่างๆ เช่น ฉะเชิงเทรา สมุทรปราการ ชลบุรี ระยอง และอยุธยา

ในปี 2560 ได้ทำการควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TFUND) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดิสทรีทอล โกรท (TGROWTH) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) เข้ากับกองทุนทรัสต์ โดยภายหลังการควบรวมแล้ว TREIT กลายเป็นกองทุนทรัสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย ต่อมาในปี 2562 ได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้” (FTREIT)

(2) ผู้พัฒนาคลังสินค้าขนาดเล็ก

ผู้พัฒนาที่เน้นการพัฒนาคลังสินค้าขนาดเล็ก และขนาดกลางเป็นหลักโดยเน้นทำเลเฉพาะ โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

- **บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด**
ผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งโดยปกติพัฒนาที่ดินของตนเอง ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นผู้ผลิตทั้งภายในประเทศและต่างประเทศในอุตสาหกรรมต่าง ๆ เช่น อุตสาหกรรมอากาศยาน ชิ้นส่วนรถยนต์ เสื้อผ้า เครื่องสำอาง อิเล็กทรอนิกส์ อาหารและเครื่องดื่ม เฟอร์นิเจอร์ตกแต่งบ้าน โลจิสติกส์ และขนส่งสินค้า
- **บริษัท ศิริโกลา โฮลดิ้ง จำกัด**
ผู้พัฒนาในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งมีโรงงานและคลังสินค้าสร้างสำเร็จรูป และแบบสร้างตามความต้องการของผู้เช่า
- **บริษัท ไซติรณวัฒน์ จำกัด (กลุ่มบริษัท เค กรุ๊ป)**
ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านคลังสินค้า และโรงงานสำเร็จรูปในทำเลต่างๆ เช่น บางนา-ตราด (เทพรัตน) พระราม 2 ลาดกระบัง (ฉลองกรุง) และระยอง

2.2 ทิศทางตลาดครั้งแรกของปี 2563 และแนวโน้ม

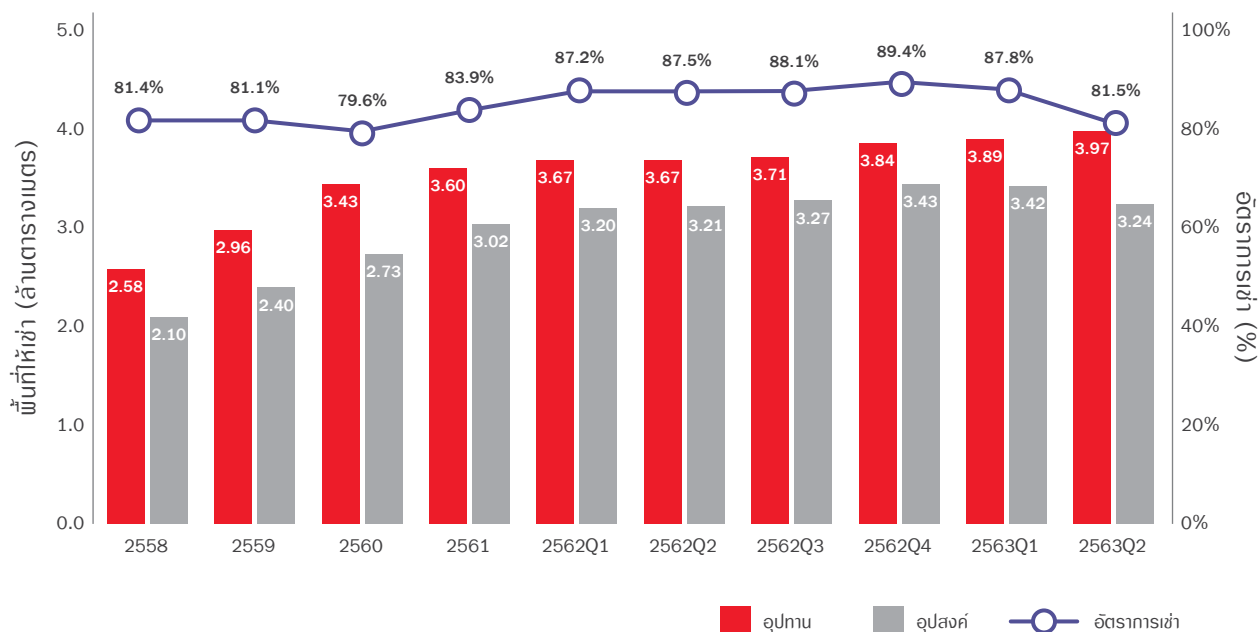
ผลกระทบที่สำคัญของตลาดอาคารคลังสินค้าให้เช่า ขึ้นอยู่กับการเติบโตของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ โดยผู้พัฒนาหลายรายได้พัฒนาและจัดตั้ง Logistics Park เพื่อเป็นพื้นที่โมดูลสุดท้ายในการจัดส่งสินค้า (Last Mile Delivery) และความก้าวหน้าในการจัดตั้งระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออกหรือ EEC โดยผู้พัฒนาชั้นนำหลายรายให้ความสนใจในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งในพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดซึ่งครอบคลุมจังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา นอกจากนี้ ภาคธุรกิจต่างๆ ก็จะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจากประโยชน์ที่ได้รับจากการจัดตั้งระเบียงเศรษฐกิจ เช่น ธุรกิจโลจิสติกส์ ธุรกิจโครงสร้างพื้นฐาน ดังนั้นจึงส่งผลต่อตลาดคลังสินค้าให้เช่าซึ่งตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของกรุงเทพ สุวรรณภูมิ-บางปะกง จนถึงพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ด

โครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและโลจิสติกส์ต่างๆ ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ได้แก่

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

ในช่วงครั้งแรกของปี 2563 อุปสงค์รวมของอาคารคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มลดลง โดยสาเหตุหลักเกิดจากการหดตัวของสภาพเศรษฐกิจ และผลกระทบจากการหยุดชะงักของโซ่อุปทานจากการระบาดของโรคโควิด 19 ส่งผลให้การนำเข้า-ส่งออกลดลง รวมถึงการชะลอการลงทุนของภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม คาดการณ์ว่าในครึ่งปีหลังของปี 2563 อุปทานจะค่อยๆ เพิ่มขึ้นอีกครั้ง อันเป็นผลมาจากการการฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจ

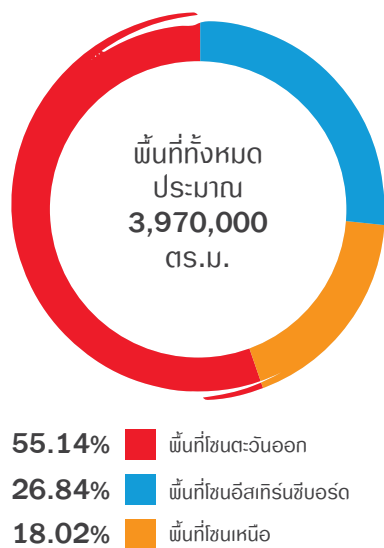
2.3 อุปทาน และอุปสงค์คลังสินค้าให้เข้า



2.4 อุปทานคลังสินค้าให้เข้า

อุปทานคลังสินค้าให้เข้า ณ ไตรมาส 2 ของปี 2563 มีพื้นที่ประมาณ 3,970,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 130,000 ตารางเมตร จากสิ้นปี 2562 ซึ่งมีอุปทานการเข้าพื้นที่ประมาณ 3,840,000 ตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้น 3.4% โดยอุปทานที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากผู้พัฒนารายใหญ่ เช่น FPIT และ WHA

จำแนกตามพื้นที่



อุปทานส่วนใหญ่อยู่บริเวณพื้นที่โซนตะวันออกได้แก่ พื้นที่บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดชลบุรี และจังหวัดฉะเชิงเทรา มีพื้นที่ประมาณ 2,190,000 ตารางเมตร หรือ 55.14% ของพื้นที่ทั้งหมด เป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่หลายแห่งที่บริษัทข้ามชาติชั้นนำของโลกหลายแห่งตั้งโรงงานผลิตสินค้าจำหน่ายทั้งตลาดในประเทศและต่างประเทศ สิ่งดึงดูดที่สำคัญ คือ เป็นพื้นที่อยู่ใกล้จากกรุงเทพมหานคร และมีโครงสร้างพื้นฐานซึ่งสะดวกต่อการคมนาคมขนส่งไปและกลับจากท่าเรือ สนามบิน และรถไฟที่สำคัญๆ อุปทานอันดับที่ 2 ตั้งอยู่ในพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดได้แก่ พื้นที่บริเวณแหลมฉบัง และจังหวัดระยอง มีอุปทานรวมประมาณ 1,070,000 ตารางเมตร หรือ 26.84% ของพื้นที่ทั้งหมด พื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดเป็นพื้นที่ที่กำลังพัฒนา เติบโตอย่างมั่นคง โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมยานยนต์ อีกทั้งยังเป็นที่ตั้งของผู้ผลิตรายใหญ่ในอุตสาหกรรมปิโตรเคมี อิเล็กทรอนิกส์ อาหาร เครื่องใช้ไฟฟ้าขนาดใหญ่ในเครือเรือ และภาคส่วนที่มีมูลค่าสูงอื่นๆ รวมถึงมีท่าเรือน้ำลึก (แหลมฉบัง) เพื่อการนำเข้า-ส่งออก สินค้าระหว่างประเทศ อุปทานอันดับที่ 3 ตั้งอยู่ในพื้นที่โซนเหนือได้แก่ จังหวัดปทุมธานี จังหวัดอยุธยา และจังหวัดสระบุรี มีพื้นที่ประมาณ 710,000 ตารางเมตร หรือ 18.02% ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งอุปสงค์ส่วนใหญ่มาจากผู้ค้าปลีกสินค้าอุปโภคและบริโภคสำหรับตลาดภายในประเทศ รวมถึงผู้ผลิตคอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์

2.5 อุปสงค์คลังสินค้าให้เช่าและอัตราการใช้

ในช่วงปี 2558 อุปสงค์และอัตราการใช้อยู่ที่ 81.4% และเพิ่มขึ้นเป็น 89.4% ในปี 2562 เหตุผลหลักคืออุปทานใหม่ที่จำกัด ผู้ประกอบการส่วนใหญ่พยายามที่จะรักษาลูกค้าเดิมไว้ ประกอบกับการขยายตัวของธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค ธุรกิจอีคอมเมิร์ซ และโลจิสติกส์ ส่งผลให้อัตราการใช้เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ในช่วงปลายปี 2562 พื้นที่คลังสินค้าที่มีการเช่ามีประมาณ 3,430,000 ตารางเมตร จากพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 3,840,000 ตารางเมตร หรือ คิดเป็นอัตราการใช้ประมาณ 89.4% เนื่องจากอุปทานใหม่ที่มีจำกัด และอุปสงค์ที่มากกว่า อุปทานนำไปสู่การเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้ โดยพื้นที่โซนตะวันออก ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีความต้องการสูงอย่างต่อเนื่อง มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยประมาณ 92.8% พื้นที่โซนเหนือ และพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ด มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยประมาณ 91.1% และ 76.8% ตามลำดับ ขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2563 อยู่ที่ประมาณ 81.5% ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 ที่ 89.4% เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจที่หดตัวในช่วงครึ่งปีแรก การหยุดชะงักของโซ่อุปทาน การชะลอการผลิตและการลงทุนในภาคอุตสาหกรรม และการส่งออกสินค้าที่ลดลง ส่งผลให้ อุปทานสำหรับคลังสินค้าให้เช่าในตลาดลดลง

3. ภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (RBF : Ready Built factory)

3.1 ท่าเรือสำคัญ สำหรับตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (RBF)

พื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดตั้งอยู่ชายฝั่งตะวันออกของประเทศไทย ใกล้กับท่าเรือน้ำลึกรวม 2 จังหวัด ได้แก่ ชลบุรีและระยอง จังหวัดชลบุรีตั้งอยู่ติดกับจังหวัดฉะเชิงเทรา อุตสาหกรรมหลักของจังหวัดชลบุรี ได้แก่ ผลิตภัณฑ์อิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์ ชลบุรีเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง จังหวัดระยองตั้งอยู่ติดกับจังหวัดชลบุรี อุตสาหกรรมหลักคือปิโตรเคมี ก๊าซธรรมชาติ และโรงกลั่นน้ำมัน นิคมอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในจังหวัดนี้ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ และ WHA (เหมราช) นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด

3.2 ผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ารายใหญ่ในประเทศไทย

- (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เชี่ยวชาญทางด้าน การพัฒนา นิคมอุตสาหกรรม สาธารณูปโภค และอสังหาริมทรัพย์ WHA พัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่ครบครัน ซึ่งรวมถึง ไฟฟ้าและน้ำประปา โทรศัพท การกำจัดสิ่งปฏิกูลและของเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในนิคม บริษัทยังให้บริการหลังการขายแก่ผู้ประกอบการทั้งไทยและต่างชาติใน จังหวัดชลบุรี ระยอง และสระบุรี

(2) บริษัท อมตะคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมโดยเน้นจังหวัดชลบุรีและระยองเป็นหลัก บริษัทพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่ครบครันตามมาตรฐานของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ได้แก่ ไฟฟ้าและน้ำประปา โทรศัพท การกำจัดสิ่งปฏิกูลและของเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในนิคมฯ

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

ดำเนินการพัฒนาอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่าคุณภาพสูง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในประเทศไทย ในปี 2557 ได้จัดตั้ง “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน” (TREIT) ในปี 2560 ได้ทำการควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND TGROWTH และ TLOGIS เข้ากับกองทุนทรัสต์ โดยภายหลังการควบรวมแล้ว TREIT กลายเป็นกองทุนทรัสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย ต่อมาในปี 2562 ได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้” (FTREIT)

(4) บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)

ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองที่สามารถรองรับการทำงานได้อย่างครบครันในอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภค

3.3 ทิศทางตลาดครึ่งหลังของปี 2563 และแนวโน้ม

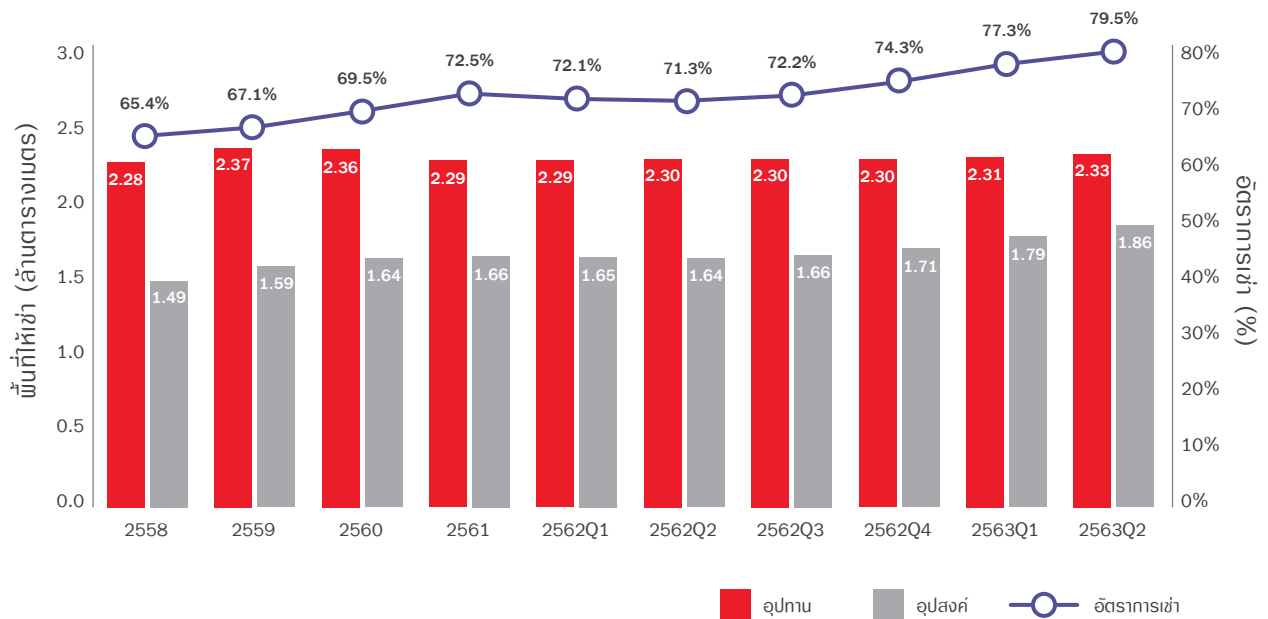
เช่นเดียวกับตลาดอาคารคลังสินค้าให้เช่า ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าขึ้นอยู่กับความก้าวหน้าในการจัดตั้งระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออกหรือ EEC เช่นกัน ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าสนใจที่จะสร้างโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมที่อีสเทิร์นซีบอร์ด ซึ่งครอบคลุมจังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา รวมถึงการออกมาตรการส่งเสริมการลงทุน EEC อย่างจริงจัง โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ยังช่วยส่งผลในเชิงบวกต่อตลาดการให้เช่าพื้นที่โรงงานในพื้นที่นี้

แนวโน้มความต้องการเช่าพื้นที่โรงงานมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยประเทศไทยยังคงเป็นจุดหมายปลายทางลำดับแรกๆ สำหรับนักลงทุนต่างชาติเนื่องจากที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ที่เป็นศูนย์กลางของภูมิภาคซึ่งทำให้เชื่อมต่อได้ดีกับกับพม่า ลาว เวียดนาม และมาเลเซีย อย่างไรก็ตาม มีความเสี่ยงที่ผู้พัฒนาอุตสาหกรรมต้องคำนึงถึง เช่น การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ความไม่แน่นอนทางการเมืองซึ่งส่งผลกระทบอย่างมากต่อตลาดดังที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2557 อีกทั้งภาวะ

เศรษฐกิจโลกยังคงมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของนักลงทุนต่างชาติ ประเทศไทยยังคงเป็นจุดหมายปลายทางการลงทุนที่ดึงดูดใจด้วยโครงสร้างพื้นฐานระดับสูง สภาพภูมิศาสตร์ที่เอื้ออำนวย แรงงานที่มีความสามารถ และระบบการเงินที่มั่นคง นโยบายสิทธิประโยชน์ใหม่ของ BOI เรียกว่า ‘Thailand Plus’ มีการบังคับใช้เมื่อเร็วๆ นี้ คาดว่าจะให้ผลสนับสนุนการเติบโตของอุตสาหกรรมตามที่รัฐบาลมุ่งหวัง

ด้วยเหตุดังกล่าว จึงคาดการณ์ว่าในครึ่งปีหลังของปี 2563 อุปทานจะยังคงเดิม ขณะที่อัตราการใช้แนวโน้มที่เพิ่มขึ้นอย่างช้าๆ ท่ามกลางจะเป็นพื้นที่ที่อัตราส่วนที่ลดลงเนื่องมาจากการดำเนินการอย่างยั่งยืนของระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) โดยอาจมีปัจจัยกระทบที่สำคัญจากการสภาพเศรษฐกิจโลก และการย้ายฐานการผลิตซึ่งเป็นผลมาจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน

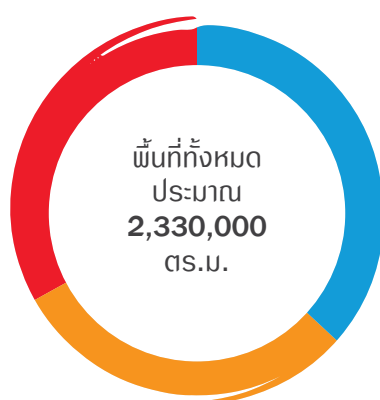
3.4 อุปทานและอุปสงค์โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า



3.5 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เข้า

การเปลี่ยนแปลงของอุปทานรวมทั้งหมดในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2563 เพิ่มขึ้นประมาณ 30,000 ตารางเมตร จากสิ้นปี 2562 ส่วนใหญ่มาจากผู้พัฒนารายใหญ่ เช่น อมตะ ชัมมิก, เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และ WHA โดยเฉลี่ยในช่วง 2 – 3 ปีที่ผ่านมาอุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เข้ามีการเติบโตในอัตราที่ต่ำเฉลี่ยประมาณ 0.6% ต่อปี สอดคล้องกับการเติบโตทางเศรษฐกิจ และการขยายตัวอย่างช้าๆ ของการส่งออก เราคาดการณ์ว่าผู้พัฒนาอุตสาหกรรมจะยังคงได้รับแรงกดดันจากสถานการณ์เศรษฐกิจ และอุปทานส่วนเกิน ซึ่งส่งผลต่อการขยายตัวของอุปทานต่อไปในอนาคต

จำแนกตามพื้นที่



32.70% ■ พื้นที่โซนตะวันออก
37.50% ■ พื้นที่โซนอีสเทิร์นซีบอร์ด
30.00% ■ พื้นที่โซนเหนือ

จากการจำแนกอุปทานตามพื้นที่เป็น 3 พื้นที่หลัก โดยพื้นที่ที่มีอุปทานมากที่สุดคือ พื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดได้แก่ พื้นที่บริเวณแหลมฉบัง และจังหวัดระยอง มีขนาดพื้นที่เข้าประมาณ 860,000 ตารางเมตร หรือ 37.05% อีสเทิร์นซีบอร์ดเป็นพื้นที่ที่กำลังพัฒนา เติบโตทั้งด้านความมั่นคงและยานยนต์ อีกทั้งยังเป็นที่ตั้งของผู้ผลิตรายใหญ่ในอุตสาหกรรมปิโตรเคมี อีเล็กทรอนิกส์ อาหาร เครื่องใช้ไฟฟ้าขนาดใหญ่ภายในครัวเรือน และภาคส่วนที่มีมูลค่าสูงอื่นๆ และมีท่าเรือน้ำลึกตั้งอยู่ (แหลมฉบัง) อันดับที่สองและสาม คือ พื้นที่โซนตะวันออก ได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดชลบุรี และจังหวัดฉะเชิงเทรา และพื้นที่โซนเหนือ จังหวัดปทุมธานี จังหวัดอยุธยา และจังหวัดสระบุรี มีอุปทานรวมทั้งสิ้นประมาณ 760,000 ตารางเมตร (32.70%) และ 710,000 ตารางเมตร (30.00%) ตามลำดับ

3.6 อุปสงค์โรงงานสำเร็จรูปให้เข้า

ในปี 2558 อุปสงค์และอัตราการเข้าเฉลี่ยอยู่ที่ 65.4% และเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 4–5 ปีที่ผ่านมา โดย เพิ่มขึ้นเป็น 79.5% ในครึ่งปีแรกของปี 2563 ซึ่งมีอุปสงค์รวมของโรงงานให้เข้าอยู่ที่ 1,860,000 ตารางเมตร พื้นที่โซนตะวันออกเป็นพื้นที่ที่มีอัตราเข้าเฉลี่ยสูงที่สุดประมาณ 89.7% พื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ด และพื้นที่โซนเหนือ มีอัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 82.1% และ 63.7% ตามลำดับ ด้วยการเข้าสู่ธุรกิจที่เพิ่มขึ้นทำให้เห็นว่าโรงงานให้เข้ายังคงเป็นที่ต้องการในตลาด และคาดการณ์ว่าการเติบโตยังคงดำเนินต่อไปในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2563 อุปสงค์จะยังคงมีการเติบโตเนื่องจากการสนับสนุนของรัฐบาลในการให้ประโยชน์แก่ผู้ประกอบการผ่านการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ EEC โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) รวมถึงประโยชน์จากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน ที่ส่งผลให้โรงงานย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนไปยังประเทศอื่นๆ ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งประเทศไทยถือเป็นประเทศทางเลือกที่นักลงทุนให้ความสนใจ เนื่องจากมีระบบโครงสร้างพื้นฐาน และเป็นจุดเชื่อมต่อระบบขนส่งไป และกลับจากท่าเรือ และสนามบินในภูมิภาค

ที่มา: แผนวิจัยและให้คำปรึกษา บริษัท ในที่แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด, บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซิลแทนท์ จำกัด, บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง สาสาลส์ (ประเทศไทย) จำกัดบริษัท

4. ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ส่งผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ขยายตัว 0.4% ชะลอลงจาก 1.7% ในไตรมาสก่อนหน้า สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทเชิงอุตสาหกรรมได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ส่งผลกระทบโดยตรงจากการนำเข้า-ส่งออกสินค้าและความต้องการสินค้าภายในประเทศ ผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบส่วนใหญ่ลดฐานการผลิตและจำนวนสินค้าลง อย่างไรก็ตามในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 อสังหาริมทรัพย์ประเภทเชิงอุตสาหกรรมยังไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว เนื่องจากสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญาระยะยาว โดยมีอุปสงค์เฉลี่ยอยู่ที่ 80.0% – 85.7% และค่าเช่าเฉลี่ยที่ 148 บาท ต่อตารางเมตร คงที่จากปลายปี 2562



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) จ.สมุทรปราการ

การบริหาร ความเสี่ยง และ การกำกับดูแล กิจการ



ได้รับคัดเลือกให้ร่วมคำนวณใน
**FTSE Global Equity
Index Series**
มีผลตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2563



ได้รับคัดเลือกให้อยู่ในกลุ่มหลักทรัพย์
ESG 100
ประจำปี 2563



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) จ.สมุทรปราการ

การจัดการ

โครงสร้างการจัดการของกองทรัสต์
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563
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 2,822,387,048 หุ้น มูลค่า 28,313,422,110 บาท
โครงสร้างทางกฎหมาย	กองทรัสต์สิน
คุณสมบัติ	ไม่กำหนดอายุ ไม่รับฝากถอนหน่วยทรัสต์
ลักษณะธุรกิจ	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นคลังสินค้า โรงงาน และ/หรือ สำนักงาน
รอบระยะเวลาบัญชี	1 ตุลาคม – 30 กันยายน
ชื่อย่อหลักทรัพย์	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 บจก. บิวหลวง
ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล ริก 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 จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยจะรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ 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 (และที่ดัดแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดให้กองทุนรวมต้องดำเนินการยื่นคำขอความเห็นชอบเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ภายหลังจากวันที่ดังกล่าวกองทุนรวมจะไม่สามารถเพิ่มทุนเพิ่มเติมได้เป็นจุดเริ่มต้นการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH (กองทุนรวมของกลุ่มไทคอนในขณะนั้น) เข้าร่วมกับกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมได้รับผลตอบแทนจากการเติบโตในอนาคต และในอีกทางผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ได้รับประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ฯ จะมีทรัพย์สินให้เข้าครอบคลุมในพื้นที่อุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศ และหลังจากการแปลงสภาพทำให้กองทรัสต์ฯ กลายเป็น **“กองทรัสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย”**

โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันปิดสมุดทะเบียน วันที่ 30 กันยายน 2563 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 อันดับแรก ประกอบด้วย

ลำดับ	ชื่อบุคคล / นิติบุคคล	จำนวนหน่วย	สัดส่วน (%)
1	กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)*	628,319,999	22.3
2	สำนักงานประกันสังคม	343,298,173	12.2
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	169,323,656	6.0
4	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	113,816,085	4.0
5	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	109,818,751	3.9
6	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ อินคัมพลัส	47,966,487	1.7
7	Principal Property Income Fund	44,980,024	1.6
8	South East Asia UK (Type C) Nominees	43,508,420	1.5
9	กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์บีล	41,424,556	1.5
10	Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd.	41,200,000	1.5
11	อื่นๆ	1,238,730,897	43.8
รวม		2,822,387,048	100.0

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

ข้อจำกัดหุ้นต่างดาว

ผู้ถือหุ้นชาวต่างชาติสามารถถือหน่วยทรัสต์ และมีชื่อปรากฏบนทะเบียนหลักทรัพย์รวมกันได้ไม่เกิน 49% ของจำนวนหน่วยที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด

กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นตัวแทนจากกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ถือหุ้นมากกว่า 20%

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

2. ผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อมูลสำคัญ

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

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

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

กรรมการที่เป็นตัวแทนจากกลุ่มผู้ถือหุ้น

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. (Asia Pacific) Pte. Ltd.	กรรมการ

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	ตำแหน่ง
1	นาย ตรีชัชวาล บุญนาคว	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2	นาย โสภณ บุญยรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ
3	นาย โสภณ ราชรักษา	กรรมการ
4	นาย อุเทน โลหิตพิทักษ์	กรรมการ
5	นาย ฮิโรอากิ ซากาเนะ	กรรมการ
6	นาย พีระพัฒน์ ศรีสุขคนธ์	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ

หมายเหตุ : ลำดับที่ 3 – 6 เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม โดยกรรมการ 2 ท่านลงชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ประกอบด้วยหน้าที่ 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่องานบริษัท และต่องานกองทรัสต์ รายละเอียดดังนี้

1. หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่องานบริษัท

- 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 ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย ทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- 1.6 มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระ ในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้ง กรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น หรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มี ผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย

- 1.7 พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามหลักเกณฑ์ และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการ ผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 1.8 กรรมการอิสระพิจารณา และให้ความเห็นเกี่ยวกับความ สมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่ อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไป ตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มี นัยสำคัญ
- 1.9 กรรมการอิสระจะเป็นผู้แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน
- 1.10 พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความ สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการ บรรลุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 1.11 รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของ กรรมการ/ผู้บริหาร” ตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด
- 1.12 พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการ เดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง กรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- 1.13 ในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำ หรือ ความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอกเกี่ยวกับการ ดำเนินกิจการ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

- 1.14 พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือกเสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น
- 1.15 กรรมการใหม่ควรเข้ารับการปฐมนิเทศความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยคณะผู้บริหาร หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย

2. หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการดอกริสต์

- 2.1 กำหนดนโยบายที่สำคัญของกองกริสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เข้าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- 2.2 พิจารณาอนุมัติการซื้อ/ขายทรัพย์สินหลักของกองกริสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามนโยบายของบริษัท
- 2.3 พิจารณาอนุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองกริสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 2.4 ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีรายงานผลการประกอบการของกองกริสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่างๆ ที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร
- 2.5 พิจารณาอนุมัติงบการเงินรายไตรมาส และประจำปีของกองกริสต์
- 2.6 พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองกริสต์
- 2.7 พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองกริสต์
- 2.8 พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองกริสต์
- 2.9 พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องโยกกันของกองกริสต์ตามหลักเกณฑ์ และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 2.10 กรรมการอิสระ พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องโยกกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองกริสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- 2.11 พิจารณาอนุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองกริสต์
- 2.12 ดูแลให้กองกริสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองกริสต์
- 2.13 พิจารณา และให้ความเห็นเกี่ยวกับข้อร้องเรียน/ข้อพิพาทตามที่เห็นว่าจำเป็น และเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน/ข้อพิพาทเกี่ยวกับกองกริสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล
- 2.14 คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองกริสต์ตามความเหมาะสม

- 2.15 หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของกองกริสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่จะข้อมูลนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณะชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย
- 2.16 รายงานข้อมูลการซื้อขายหน่วยกริสต์ของกองกริสต์ตาม “แบบ 59 REIT/IFT” ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตามเกณฑ์ที่กำหนด

กรรมการอิสระ

“กรรมการอิสระ” หมายถึง กรรมการที่มีความเป็นอิสระในการแสดงความเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยจะต้องเป็นผู้ที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง หรือส่วนได้เสียต่อผลการดำเนินงานทั้งทางตรงและทางอ้อม

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระในฐานะผู้จัดการกองกริสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์)
- (2) ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงานที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัทหรือบริษัทในเครือบริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งโดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (3) ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้เกิดความเป็นอิสระ
- (4) ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (5) พร้อมทั้งจะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างอิสระและในกรณีที่เป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายจัดการ
- (6) สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัท
- (7) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
- (8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

(9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉล หรือทุจริต

(10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทดังต่อไปนี้

- พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินบริษัทและกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- พิจารณาติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอรวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- (2) จุดอ่อน และจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับการควบคุมภายใน และระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ผู้บริหาร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

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

หน้าที่และความรับผิดชอบ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. หน้าที่พื้นฐาน

- 1.1 ก่อตั้งกองทรัสต์ และปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 1.2 บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน กฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
- 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 และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
 - ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยจะต้องเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดเจนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก และทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (หากมี)
 - ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อการผูกพันของกองทรัสต์
 - ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (หากมี)
 - ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อการผูกพันของกองทรัสต์
 - ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (หากมี)
- 2.3 ดูแลให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วน และทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.4 จัดทำและส่งข้อมูล รายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด เช่น รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิรายวัน รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับและรายจ่าย สิทธิเรียกร้อง และหนี้ที่ต้องชำระ รายงานสภาวะตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

3. การลงทุน หรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 3.1 จัดให้มี และ/หรือ ดำเนินการให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินอื่นอย่างเหมาะสมตามแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 3.2 ดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายจ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- 3.3 ดำเนินการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และตรวจสอบและสอบถาม (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนประเมินความเสี่ยง ด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมจัดทำมีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- 3.4 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 3.5 ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง พื้นฟู และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- 3.6 จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยประกันภัยจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
- 3.7 ให้ความช่วยเหลือทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการตกลงดำเนินการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินหลัก
- 3.8 ในกรณีมีการขาย ชื้อ หรือ ทำธุรกรรมใด ๆ อันเป็นการหารายได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ เพื่อให้ทรัสต์สามารถ ขาย ชื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้
- 3.9 จัดเตรียมแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินของกองทรัสต์ประจำปี

4. การดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- 4.1 อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ รวมถึงผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลที่สามในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 4.2 พิจารณาตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือทรัสต์ เมื่อมีการทำหรือต่อสัญญาเช่า และสัญญาบริการใหม่หรือเมื่อสัญญาเช่า และสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง (แล้วแต่กรณี)
- 4.3 ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 4.4 บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ รวมถึงเงินสด หนี้เวียนของกองทรัสต์
- 4.5 จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี
- 4.6 เบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็น การเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับ ทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 4.7 จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 4.8 ใช้สิทธิเรียกร้อง ดำเนินกระบวนการพิจารณา ต่อสู้ หรือใช้ สิทธิทางกฎหมายอื่นๆ แทนทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ การบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจาก ทรัสต์เป็นครั้งคราว เก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับ การดำเนินงานกองทรัสต์
- 4.9 ให้คำแนะนำทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสภาวะ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์ จากสภาวะดังกล่าว

5. การเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผล และความ จำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวโดยผู้จัดการกองทรัสต์จะ ขอความเห็นชอบจากทรัสต์และขอให้ทรัสต์กำหนดเงื่อนไขในการทำ ธุรกรรมดังกล่าว ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบหรือหากธุรกรรม ดังกล่าวไม่มีเหตุผลและความจำเป็นเพียงพอ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะไม่ดำเนินธุรกรรมดังกล่าว

6. การกู้ยืมของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- 6.1 เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินต้นสำรองเพื่อชำระหนี้ ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีการผูกพันจากการกู้ยืม เงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบ แสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดง รายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
- 6.2 กำหนดวงเงินต้นสำรองตาม 6.1 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึง จำนวนเงินกู้ยืมหรือการผูกพันจากการกู้ยืมเงินและ ระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิด จากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized loss) จาก การประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน ของกองทรัสต์
- 6.3 กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินต้นสำรองของรอบ ระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะคืนเงิน สำรองไปรวมเพื่อการกู้ยืมในรอบระยะเวลาบัญชี ถัด ๆ ไป

7. หน้าที่อื่นๆ

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำ เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจัดการ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งที่ปรึกษา ซึ่งไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เท่านั้น ทั้งนี้ แต่หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปทำให้ที่ปรึกษามีส่วน ได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่ให้ที่ปรึกษา ผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น และดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ใน สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3.1

ชื่อ	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	มีตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 – 23 เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
เว็บไซต์	www.fraserproperty.co.th
เลขประจำตัวผู้เสียภาษี	0107544000051
ทุนจดทะเบียน	3,226,820,759 หุ้น มูลค่า 3,226,820,759 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,319,277,419 หุ้น มูลค่า 2,319,277,419 บาท

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 21 ตุลาคม 2563

ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	บริษัท เฟรเซอร์ส แอสซีทส์ จำกัด	1,009,531,269	43.53
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	887,190,039	38.25
3	DBS Bank Ltd.	115,501,515	4.98
4	UOB Kay Hian (Hong Kong) Limited	71,500,000	3.08
5	UBS AG Singapore Branch	38,191,034	1.65
6	นายจุฑพล เกรียงไชยกิจกุล	23,429,147	1.01
7	บริษัท ชีดี วิลล่า จำกัด	23,429,147	1.01
8	CLSA Limited	13,500,000	0.58
9	นายวรพันธ์ เทพัญญาพร	7,810,000	0.34
10	อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,660,035	0.33
11	อื่น ๆ	121,535,233	5.24
รวม		2,319,277,419	100.00

3.2

ชื่อ	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 – 23 เลขที่ 944 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 2563

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 อินดิสเทรียล เซอร์วิส จำกัด	3	0.0000003
รวม		1,150,000,000	100.0000000

ปัจจุบัน บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) และ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล (ประเทศไทย) ดำเนินการพัฒนาอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เข้าคุณภาพสูง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในประเทศไทย รวม 30 แห่ง ดำเนินงานโดยทีมงานคุณภาพ ซึ่งประกอบด้วยสถาปนิก วิศวกร และผู้จัดการโครงการซึ่งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรง ทั้งนี้การมีทีมงานก่อสร้างเป็นของตนเองก่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งในด้านการเงิน การรักษามาตรฐานของอาคารโรงงานและคลังสินค้า ดำเนินงานด้วยความคล่องตัว กล่าวคือสามารถเร่งงานก่อสร้างให้เสร็จตามความต้องการของลูกค้า และสามารถให้บริการการดัดแปลงต่อเติมอาคารโรงงานและคลังสินค้าตามที่ลูกค้าต้องการ

หน้าที่และความรับผิดชอบหลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ขาย และการตลาด

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเช่าทำ สัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการวางแผนการกำหนดราคา อายุสัญญาเช่าจะเป็นการทำงานร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนั้นยังทำหน้าที่ในการดำเนินการด้านการตลาดในการออกบูท การติดป้ายโฆษณาในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สิน และพื้นที่สำคัญอื่นในการเพิ่มอัตราการเช่าสำหรับกองทรัสต์

2. ซ่อมแซม ดูแลรักษา

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

3. รายงานการดูแลทรัพย์สิน

จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำเดือนในเรื่องสภาวะตลาดซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ให้เช่ารายใหม่ที่เช่าพื้นที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้เช่าที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าที่ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า รวมถึงจำนวนผู้ที่เข้ามาสอบถามเพื่อมีความประสงค์จะเช่าพื้นที่ทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์

จัดเตรียมเอกสารหลักฐาน อันได้แก่ รายการการซ่อมแซมระหว่างงวด ใบแจ้งหนี้การซ่อมแซม เพื่อเป็นเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี และเป็นเอกสารสนับสนุนในการตรวจสอบของทรัสต์ ตลอดจนเอกสารหลักฐานหรือรายงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ

4. ติดต่อกับผู้เช่า

ประสานงานและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าในการขออนุญาตเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า การตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าในเรื่องการซ่อมแซม และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาเช่า นอกจากนั้นยังเป็นผู้ประสานงานเพื่อจัดหา และคงไว้ซึ่งการประกันวินาศภัย และประกันการเสียหายอื่น ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก และบริการอื่นใดแก่ผู้เช่าตามพื้นฐานการดำเนินการทางธุรกิจให้เช่าโรงงาน และคลังสินค้า

5. สนับสนุนงานด้านอื่นๆ

ดำเนินการเพื่ออำนวยความสะดวก และ/หรือ ประสานงานสนับสนุนด้านที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

4. ทรัสต์

ข้อมูลสำคัญ

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บิวหลวง จำกัด
ที่อยู่	อาคารสารสินดีทาวเวอร์ 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 และ การบริหารกองทุน

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

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	นางสาว ชลดา โสภณพนิช	2	0.0002
6	นาย ไซน โสภณพนิช	1	0.0001
7	นาง วรพรรณ ธาราภูมิ	1	0.0001
รวม		1,000,000	100.0000

หน้าที่และความรับผิดชอบหลักของทริสต์

- ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทริสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทริสต์ต้องเป็นไปตามวิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากการแก้ไขไม่เป็นไปตามที่กล่าวให้ทริสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และตาม พ.ร.บ. ทริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เพื่อดูแลรักษาสภาพประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทริสต์โดยรวม นอกจากนั้นกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทริสต์ หรือการจัดการทริสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ พ.ร.บ. ทริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทริสต์มีข้อกำหนดไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทริสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทริสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้นตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์ หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
- ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทริสต์ดูแลจัดการกองทริสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทริสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้
 - ดูแลให้การบริหารจัดการกองทริสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทริสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทริสต์ตั้งอยู่
 - ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทริสต์มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทริสต์รายเดิมและการแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์รายใหม่
 - ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทริสต์โดยผู้จัดการกองทริสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทริสต์มีระบบในการติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทริสต์ และการจัดทำบัญชีทรัพย์สินในกองทริสต์ รวมทั้งการมีมาตรการที่เพียงพอในการให้ความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทริสต์
- ควบคุมดูแลผู้จัดการกองทริสต์ให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทริสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการจัดทำและส่งงบการเงิน และรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทริสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังต่อไปนี้
 - งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว
 - งบการเงินประจำปีงวดการบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว
 - รายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินผลการดำเนินงาน
 - รายงานการเปิดเผยข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทริสต์

โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมถึงคำนิยามถึงมาตรฐานที่คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสอบบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นชอบไว้ด้วย

นอกจากนั้น ให้รายงานและชี้แจงเหตุผลต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่ชักช้า

เมื่อมีเหตุการณ์ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เปิดเผยแพร่สารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด และจัดส่งรายงานประจำปีของกองทริสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

4. กำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำมีข้อมูลที่เกี่ยวข้องการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด รวมทั้งต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสมเหตุผลเพื่อให้มั่นใจว่าได้คำนึงถึงข้อมูลที่เหมาะสมกับผู้ลงทุนหรือตัดสินใจให้ผู้ลงทุนอย่างเหมาะสม
5. ดูแลให้กระบวนการเพิ่มทุนและลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ซึ่งดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ดูแลการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
7. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่ทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
8. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินงานทางธุรกิจ คุ้มเงินเพื่อกองทรัสต์ ก่อนการผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์เข้าทำสัญญา และดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
9. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
10. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
11. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ดำเนินการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
12. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การดำเนินการเกี่ยวกับการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และควบคุมดูแลการใช้สิทธิซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
13. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารอสังหาริมทรัพย์แทน จะดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน และมีระบบในการกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ
14. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์จากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) ภายในระยะเวลาที่สมควร เพื่อตรวจสอบรายการดังกล่าว
15. กำหนด และติดตามตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลให้ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง
16. แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ด. ร้องขอ
17. เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง เพื่อตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องลงมติว่าเป็นกรณีที่ไปเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงต้องทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถทำได้ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
18. จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้ หรือพึงรู้ถึงกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
19. บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
20. แยกการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
21. ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็น และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
22. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

23. จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

23.1 รายละเอียดทั่วไป ซึ่งได้แก่ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว วันเดือนปีที่ออกหน่วยทรัสต์ และข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)

23.2 รายละเอียดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย ซึ่งได้แก่ ชื่อ สัญชาติ ที่อยู่ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ วันเดือนปีที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ วันเดือนปีที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี) และเลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจดทะเบียนรายการในทะเบียน (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะมีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ ต้องกำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

24. ชำระเงิน หรือ ทรัพย์สินอื่นรวมทั้งการให้สิทธิ หรือ การจำกัดสิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อผูกพัน หรือตามกฎหมาย

25. จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยมีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลอื่นได้ รวมทั้งมีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้ และมีข้อมูลที่แสดงว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มิชอบจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องระบุข้อจำกัดสิทธินั้นไว้ให้ชัดเจน

26. ในกรณีที่มิเหตุในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว และจะแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้อภิปรายมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติจะดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมเป็นสำคัญ

การกำกับดูแลกิจการ

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ คณะกรรมการได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการ และเชื่อมั่นว่าระบบและการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นปัจจัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้การบริหารจัดการธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีความมั่นคงและเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องและเกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง จากเหตุผลดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายและการกำกับดูแลกิจการเพื่อเป็นแนวทางการบริหารจัดการธุรกิจให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่วางไว้บนแนวทางของการดำเนินธุรกิจที่ยึดมั่นในความถูกต้องและโปร่งใส

1. โครงสร้างคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยกรรมการ 6 ท่าน (หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการ แสดงไว้ที่ “โครงสร้างการจัดการ” หัวข้อ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทั้งนี้ ไม่มีคณะกรรมการชุดย่อย

ลำดับ	ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วม / จำนวนครั้งที่จัดประชุม
1	นาย ตริชวินัย บุนนาค	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	6 / 6
2	นาย ไสภณ บุนยรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ	6 / 6
3	นาย อุเทน โลหิตตพิทักษ์	กรรมการ	6 / 6
4	นาย ไสภณ ราชรักษา	กรรมการ	5 / 6
5	นาย ฮิโรอากิ ซากาเนะ	กรรมการ	6 / 6
6	นาย พิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ	6 / 6

หมายเหตุ : นางสาว พรพิมล ศุภวิรัชบัญชา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน ทำหน้าที่เลขานุการบริษัท โดยได้ผ่านการอบรมหลักสูตร COMPANY SECRETARY PROGRAM (CSP) 105/2563 โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) จ.สมุทรปราการ

โครงสร้างคณะกรรมการ

- ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ และกรรมการอิสระมีจำนวน 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด
- กรรมการที่เป็นผู้บริหารมี 1 ท่าน คือ นาย พิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ
- กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมี 5 ท่าน คิดเป็น 83% ของกรรมการทั้งหมด
- นาย โสภณ บุญยรัตพันธุ์ กรรมการอิสระ จบการศึกษาด้านบัญชี และมีประสบการณ์ในการเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- กรรมการทุกท่านไม่เคยเป็นพนักงาน ผู้ถือหุ้น หรือ หุ่นส่วนของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้สอบบัญชีภายนอกที่ตรวจสอบงบการเงินให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์

การประชุมคณะกรรมการ

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง สำหรับในปี 2563 มีการประชุมคณะกรรมการทั้งสิ้น 6 ครั้ง โดยกระบวนการประชุมมีดังนี้

- (1) เลขานุการบริษัท ร่วมกับฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบที่มีเนื้อหาที่เป็นและเพียงพอให้กรรมการทุกท่านล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม
- (2) เรื่องที่นำเสนอเป็นวาระต่อที่ประชุม ได้แก่ ผลประกอบการงบประมาณประจำปี การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้น การจัดประชุมผู้ถือหุ้น การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกับแผนธุรกิจ การลงทุน และการจัดหาเงินทุน ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
- (3) ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่ง กรรมการแต่ละคนสามารถลงคะแนนเสียงได้คนละหนึ่งเสียง โดยกรรมการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น
- (4) ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็น และเสนอวาระการประชุมเพิ่มเติม
- (5) จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

2. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการกำหนดให้มีนโยบายที่ใช้ในการควบคุมเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายใน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย และป้องกันไม่ให้ผู้ที่สามารถเข้าถึงข้อมูลสำคัญหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ

- (1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น และต้องยึดถือปฏิบัติตามนโยบายการเก็บรักษาและการใช้ข้อมูลภายในที่กำหนดอย่างเคร่งครัด
- (2) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ มีสิทธิเสรีภาพในการลงทุนซื้อขายหน่วยทรัสต์ แต่เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายใน รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งด้วยกันจนสามัคคีกรรณและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต้องไม่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหน่วยทรัสต์ จากการรับรู้ข้อมูลภายในที่จะมีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ เช่น
 - ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงินแก่สาธารณะ
 - ก่อนการพิจารณาได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
 - ก่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

โดยเลขานุการบริษัทจะแจ้งผ่านทางอีเมลให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบสำหรับระยะเวลาในการห้ามซื้อขาย (Silent Period) ทั้งนี้ หากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามจะถือเป็นความผิดทางวินัยตามระเบียบของผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจมีโทษตามกฎหมาย

3. การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยการเปิดเผยข้อมูลจะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หลักการสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

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

ผู้รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

กรรมการผู้จัดการได้มอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลฝ่ายการเงินและบัญชี และหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้รับผิดชอบเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และผู้ที่มีส่วนได้เสีย โดยการเปิดเผยข้อมูลต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท หรือกรรมการผู้จัดการ (แล้วแต่กรณี) ก่อนดำเนินการ

ช่องทางการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ



หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์รับผิดชอบในการให้ข้อมูล และรับฟังความเห็นของผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์และนักลงทุน รวมถึงนำเสนอผลการปฏิบัติงาน ข้อคิดเห็นจากผู้ถือหุ้น นักลงทุน และนักวิเคราะห์ต่อคณะกรรมการบริษัท อย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ สามารถติดต่อเพื่อขอรับทราบข้อมูลของกองทรัสต์โดยตรงได้ **คุณ เรนุภา อริญนารณ** ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ หรือทางอีเมล **ftreit.ir@frasersproperty.com**

การเผยแพร่ข้อมูลของกองทรัสต์ผ่านทางเว็บไซต์

- (1) เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย **www.set.or.th**
- (2) เว็บไซต์ของกองทรัสต์ **www.ftreit.co.th** เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้สนใจที่สามารถศึกษาข้อมูลได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีการปรับปรุงให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ ซึ่งหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ได้จัดทำและเปิดเผยข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ



การประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 2 ครั้ง ที่ สามย่านมิตรทาวน์ฮอลล์ ชั้น 5 ศูนย์การค้า สามย่านมิตรทาวน์ ถนนพระราม 4 เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ

- (1) การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2563 จัดขึ้นในวันที่ 27 มกราคม 2563 เพื่อรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ แผนงานในอนาคต แนวโน้มอุตสาหกรรมและธุรกิจ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการตอบข้อซักถามในประเด็นต่างๆ ของผู้มาเข้าร่วมประชุม
- (2) การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2563 จัดขึ้นในวันที่ 11 สิงหาคม 2563 โดยมีประเด็นหลักคือเพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้าจาก บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล (ประเทศไทย) บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) และ สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และอาคารคลังสินค้าจาก บจก. ชัยอนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์



กิจกรรมพบนักลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดโอกาสให้นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนสถาบันทั้งใน และต่างประเทศ ได้พบผู้บริหารผ่านกิจกรรมหลายช่องทาง เพื่อให้ข้อมูลผลการดำเนินงาน แผนกลยุทธ์ แนวทางการเติบโต รวมถึงสรุปเหตุการณ์สำคัญต่างๆ ที่เกิดขึ้นในรอบปี

แต่เนื่องจากเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ในปี 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดกิจกรรมผ่านทาง video conference โดยกิจกรรมที่จัดมีดังนี้

1. ร่วมกิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity Day) จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. พบนักลงทุน หรือ Roadshow ทั้งใน และต่างประเทศ
3. การประชุมนักวิเคราะห์ (Analyst Meeting)
4. การประชุมทางโทรศัพท์จากนักลงทุน (Conference Call)



งานแถลงข่าวและความสัมพันธ์กับสื่อมวลชน

ในปี 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดงานแถลงข่าว 1 ครั้ง เกี่ยวกับลงทุนซื้อขายหลักทรัพย์จาก บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในวันที่ 21 พฤศจิกายน 2562 ณ บางกอกคลับ อาคารสารคดีห้าดาวเวอร์ตัส กรุงเทพมหานคร และได้จัดทำเอกสารข่าว (Press Release) แจกแก่สื่อมวลชนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในทุกๆ ไตรมาส รวมถึงข่าวสารสำคัญอื่นๆ ตลอดทั้งปี

สรุปกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ ปี 2563

รายละเอียดกิจกรรม	วันที่
ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563	27 มกราคม
กิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity Day) จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	1 มิถุนายน
KS C-Series จัดโดย บริษัทหลักทรัพย์ กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	21 กรกฎาคม
Thailand Property/ REIT/ IFF Conference จัดโดย บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิกเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	23 กรกฎาคม
ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ครั้งที่ 1/2563	11 สิงหาคม
การประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ (Analyst Meeting) สำหรับแถลงผลประกอบการประจำปี 2563	5 พฤศจิกายน
กิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity Day) จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	10 พฤศจิกายน

ข้อมูลการซื้อขาย หน่วยทรัสต์

รายการ		ณ วันที่ 30 กันยายน			ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2563	2562	2561	2560	2559
ราคาตลาด ณ วันเปิดการซื้อขายของปี	บาท / หน่วยทรัสต์	17.90	11.50	10.40	9.70	9.95
ราคาตลาดสูงสุดในปี	บาท / หน่วยทรัสต์	18.30	18.70	12.20	10.50	10.70
ราคาตลาดต่ำสุดในปี	บาท / หน่วยทรัสต์	13.10	10.90	10.20	8.15	9.70
ราคาตลาด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	บาท / หน่วยทรัสต์	14.30	17.90	11.80	10.40	9.70
จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ทำการซื้อขายในปี	ล้านหน่วย	487.50	357.73	254.20	110.60	57.17
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน	ล้านหน่วย	2.00	1.47	1.38	0.46	0.23
ทุนจดทะเบียน และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	2,822.39	2,602.39	2,602.39	2,602.39	566.8

หมายเหตุ : ข้อมูลจาก SETSMART ระบบข้อมูลที่ให้บริการโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

หลักการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์คราวอื่นให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
- (2) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ดังนี้
 - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีมูลค่าตั้งแต่ 30% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - การออกตราสารหนี้ หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้
 - การเพิ่มทุน หรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือ เกินกว่า 3% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นการเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- การเลิกกองทรัสต์
- เหตุอื่นใดตามที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
- เหตุอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จะประกาศกำหนด

- (3) เมื่อผู้ถือหุ้นยกริสต์ ซึ่งถือหน่วยกริสต์รวมกันไม่น้อยกว่า 10% ของจำนวนหน่วยกริสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองกริสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองกริสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นยกริสต์

การจัดประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ในปี 2563

1. ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นยกริสต์ ประจำปี 2563

การประชุมจัดขึ้นเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2563 ที่สามย่านมิตรทาวน์ ฮอลล์ ชั้น 5 ศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์ ผู้จัดการกองกริสต์ได้ดำเนินการดังนี้

ก่อนการประชุม

- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นยกริสต์ในการเสนอวาระการประชุมล่วงหน้าตั้งแต่วันที่ 7 ตุลาคม - 6 พฤศจิกายน 2562 โดยเผยแพร่รายละเอียด และหลักเกณฑ์ทั้งหมดไว้ที่เว็บไซต์ของกองกริสต์ รวมถึงเผยแพร่การให้สิทธินี้ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ด้วย ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นยกริสต์รายใดเสนอวาระเพิ่มเติมสำหรับการประชุมครั้งนี้
- เปิดเผยแพร่ประชุมล่วงหน้าเพื่อให้ผู้ถือหุ้นยกริสต์สามารถเตรียมตัวเข้าร่วมประชุมได้ โดยเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของกองกริสต์ และของตลาดหลักทรัพย์ฯ ตั้งแต่วันที่ 14 พฤศจิกายน 2562 (ประกาศในช่วงเช้า ถัดจากวันที่คณะกรรมการมีมติให้กำหนดวันประชุม)
- ประกาศนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุม โดยในปี 2563 ได้ลงประกาศผ่านหนังสือพิมพ์ในวันที่ 8, 9 และ 10 มกราคม 2563
- เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษบนเว็บไซต์ของกองกริสต์ ตั้งแต่วันที่ 27 ธันวาคม 2562 ล่วงหน้าก่อนวันประชุม 1 เดือน และเริ่มจัดส่งหนังสือเชิญประชุมโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตั้งแต่วันที่ 10 มกราคม 2563 ล่วงหน้าก่อนวันประชุม 17 วัน เพื่อให้ทราบถึงวาระการประชุม และมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมอย่างเพียงพอ
- อำนาจความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นยกริสต์ ทั้งผู้ถือหุ้นรายย่อย นิติบุคคล ตลอดจนนักลงทุนสถาบันที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ โดยการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม รวมถึงสามารถดาวน์โหลดได้จากเว็บไซต์ของกองกริสต์ โดยระบุชื่อ และประวัติของกรรมการอิสระที่ผู้ถือหุ้นยกริสต์สามารถเลือกเป็นผู้รับมอบฉันทะเพื่อเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมได้ โดยในปี 2563 ผู้จัดการกองกริสต์ได้ระบุให้ นาย ตรีชัชวาล บุญนาคน ประสานกรรมการ และกรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะ

วันประชุม

- อำนาจความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นยกริสต์ โดยเลือกสถานที่จัดที่มีขนาดเพียงพอต่อผู้มาประชุม และสามารถเดินทางได้สะดวก พร้อมแบบแผนที่จัดการประชุม รวมถึงจัดให้มีเจ้าหน้าที่เพื่อให้ข้อมูลและตรวจเอกสารในการลงทะเบียน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นยกริสต์สามารถลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนเวลาประชุมประมาณ 2 ชั่วโมง ผ่านระบบบาร์โค้ด (Bar Code) นอกจากนี้ ยังได้จัดเตรียมอาหารแถมปีให้กับผู้ถือหุ้นยกริสต์ที่ต้องการมอบฉันทะด้วย
- กำหนดให้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเป็นไปตามจำนวนหน่วยกริสต์ โดยหนึ่งหน่วยกริสต์มีสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง
- ก่อนเริ่มการประชุม ได้มีการชี้แจงแก่ผู้ถือหุ้นยกริสต์ให้ทราบถึงการดำเนินการประชุม วิธีการใช้สิทธิลงคะแนน รวมทั้งให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นยกริสต์ในการตั้งคำถาม และแสดงความเห็นในที่ประชุมอย่างเท่าเทียมกัน
- ใช้ระบบบาร์โค้ดในการนับคะแนน และแสดงผลของคะแนนเสียงในทุกวาระอย่างชัดเจน ตลอดจนนำบัตรลงคะแนนมาใช้ในการลงมติ โดยจัดทำบัตรลงคะแนนแยกตามวาระเพื่อให้ผู้ถือหุ้นยกริสต์สามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร
- จัดให้มีที่ปรึกษากฎหมายที่เป็นอิสระจากภายนอก (Inspector) เพื่อทำหน้าที่ในการดูแลให้การประชุมเป็นไปอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามกฎหมาย
- สนับสนุนให้มีตัวแทนจากผู้ถือหุ้นยกริสต์ในที่ประชุมร่วมเป็นพยานในการนับคะแนนเสียงในทุกวาระ
- ประธานกรรมการจัดสรรเวลาการประชุมอย่างเพียงพอ และดำเนินการประชุมอย่างเหมาะสมและโปร่งใสตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยที่ผ่านมามีเคยดำเนินการแจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญในที่ประชุมอย่างกะทันหัน รวมถึงไม่มีการเพิ่มระเบียบวาระในที่ประชุมโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นยกริสต์ทราบล่วงหน้า ซึ่งอาจไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นยกริสต์ที่ไม่ได้มาเข้าร่วมประชุม
- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นยกริสต์สามารถเข้าร่วมประชุมภายหลังจากเริ่มการประชุมไปแล้ว โดยมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้เฉพาะวาระที่ที่ประชุมยังไม่ได้พิจารณาลงมติ
- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นยกริสต์แสดงความคิดเห็น และซักถามได้อย่างเต็มที่ โดยมีคณะกรรมการ และคณะผู้บริหารของผู้จัดการกองกริสต์ ตัวแทนจากกริสต์ และผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมเพื่อตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นยกริสต์

หลังการประชุม

- แจ้งมติที่ประชุมพร้อมรายละเอียดจำนวนคะแนนเสียงในแต่ละวาระอย่างชัดเจนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และบนเว็บไซต์ของกองกริสต์ ภายในวันประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นยกริสต์ที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุมรับทราบในทันที
- จัดทำรายงานการประชุม และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของกองกริสต์ (พร้อมกับแจ้งการเปิดเผยผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ) ภายใน 14 วันนับจากวันประชุม โดยในปี 2563 ได้เปิดเผยไว้เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2563 (วันจันทร์ที่ 10 กุมภาพันธ์ เป็นวันหยุดชดเชยวันมาฆบูชา)

2. ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563

การประชุมจัดขึ้นเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2563 ที่สามย่านมิตรทาวน์ ฮอลล์ ชั้น 5 ศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามแนวทางการจัดการประชุมสามัญประจำปีพร้อมกับกำหนดมาตรการ และข้อปฏิบัติในการจัดประชุมเพื่อลดความเสี่ยงการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ดังนี้

ก่อนการประชุม

- เปิดเผยวันประชุมล่วงหน้า เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเตรียมตัวเข้าร่วมประชุมได้ โดยเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ และของตลาดหลักทรัพย์ฯ ตั้งแต่วันที่ 19 มิถุนายน 2563 (ประกาศในช่วงเช้า ถัดจากวันที่คณะกรรมการนิติให้กำหนดวันประชุม)
- ประกาศนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุม สำหรับการประชุมนัดนี้ได้ลงประกาศผ่านหนังสือพิมพ์ในวันที่ 29, 30 และ 31 กรกฎาคม 2563
- เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม 2563 ล่วงหน้าก่อนวันประชุม 21 วัน และเริ่มจัดส่งหนังสือเชิญประชุมโดย บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตั้งแต่วันที่ 24 กรกฎาคม 2563 ล่วงหน้าก่อนวันประชุม 17 วัน เพื่อให้ทราบถึงวาระการประชุม และมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมอย่างเพียงพอ
- สนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยพิจารณาขอรับบัตรผ่านเข้าประชุม โดยเตรียมบัตรผ่านเข้าประชุมพร้อมเอกสารหลักฐานการชำระเงินค่าบัตรผ่านเข้าประชุม และขอปฏิบัติเกี่ยวกับการประชุมเพื่อลดความเสี่ยงการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 โดยแบบส่งให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

วันประชุม

- ผู้จัดการกองทรัสต์เตรียมสถานที่ โดยจัดให้มีการเว้นระยะห่างระหว่างบุคคลอย่างน้อย 1 เมตร ในจุดต่างๆ เช่น จุดคัดกรอง จุดตรวจเอกสาร จุดลงทะเบียน จำกัดจำนวนผู้เข้าลิฟต์ในแต่ละรอบ รวมถึงจัดให้มีการทำความสะอาดอุปกรณ์ และบริเวณพื้นที่ที่มีผู้สัมผัสปริมาณมากด้วยน้ำยาทำความสะอาด และแอลกอฮอล์อย่างสม่ำเสมอ และจัดให้มีสื่อประชาสัมพันธ์คำแนะนำการป้องกันการแพร่กระจายเชื้อโรคในบริเวณโดยรอบ
- รูปแบบการจัดงานประชุม การอำนวยความสะดวก รวมถึงการให้สิทธิต่างๆ แก่ผู้ถือหุ้น ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามแนวทางการจัดการประชุมสามัญประจำปี 2563

หลังการประชุม

- แจ้งมติที่ประชุมพร้อมรายละเอียดจำนวนคะแนนเสียงในแต่ละวาระอย่างชัดเจนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ภายในวันประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุมรับทราบในทันที
- จัดทำรายงานการประชุม และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ (พร้อมกับแจ้งการเปิดเผยผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ) ภายใน 14 วันนับจากวันประชุม ทั้งนี้ได้เปิดเผยไว้เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2563

5. การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- (1) ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูล และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)
- (2) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายย่อย

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้ด้วย

- (1) จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สินว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้
 - (2.1) การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย
 - สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าเกิน 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ 0.03% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
 - สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาท ขึ้นไป หรือเกิน 3% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อย
 - จัดให้มีการปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยมีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
 - ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
 - (2.2) การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ
 - การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ 10% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
 - การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ 30% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อย

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 มีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทฤษฎีสิทธิ หรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น
- (5) อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็น ทรัพย์สินหลักที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ที่เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 75% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกิน 10% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอ และเป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ จะประเมินล่วงหน้าก่อนการลงทุนได้เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี

- (7) เฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท
- (8) กรณีเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (1) – (7) ข้างต้นผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 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 เกินกว่า 5% ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

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

การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

- (1) กำหนดนโยบาย แผนการตลาด และกลยุทธ์ในการบริหารทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติ
- (2) ควบคุมและดูแลการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอโดยตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของรายงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า ยอดลูกค้า ค่าเช่าระยะ การทำการตลาด สภาพทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม รวมทั้งการกำกับทรัพย์สินหลัก 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 อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรอาจพิจารณาถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ขัดกำหนด หรือเงื่อนไขตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วัน หลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว

- (2) หากอัตราการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใดต่ำกว่า 50% เป็นเวลา 3 เดือนติดต่อกัน และหากผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอ และได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีเหตุสุดวิสัย
- (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรืออยู่ระหว่างการฟื้นฟูกิจการหรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้นเพื่อบริหารทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
- (4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ และไม่ได้แก้ไขเยียวยาการขาดคุณสมบัติดังกล่าวภายใน 60 วัน

7. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์แต่งตั้งทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการ และควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

7.1 การกำกับดูแลรายเดือน

- (1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำส่งสรุปรายงานการติดต่อเข้าชมโรงงานของลูกค้าเป้าหมาย พร้อมรายชื่อ และเบอร์โทรศัพท์ของลูกค้าเป้าหมาย รายงานการให้คำปรึกษาหลัก รายงานการซ่อมแซมทรัพย์สิน
- (2) ฝ่ายการเงินและบัญชีดำเนินการตรวจสอบความครบถ้วนของค่าเช่าที่ได้รับชำระเข้าในบัญชีของกองทรัสต์ กับรายงานค่าเช่าที่ลูกค้าต้องชำระในแต่ละเดือน
- (3) ฝ่ายการเงินและบัญชีดำเนินการตรวจสอบรายงานยอดค่าเช่าค้างชำระ และตรวจสอบเอกสารการติดตามค่าเช่าที่ค้างชำระ และฝ่ายบริหารสินทรัพย์ควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามขั้นตอนดำเนินการกรณีลูกค้าค้างชำระ และตรวจสอบรายงานสรุปความคืบหน้าการติดตามทวงถาม พร้อมทั้งสำเนาหนังสือทวงถาม (ถ้ามี)

- (4) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบเอกสารที่ใช้ในการทำการตลาดเพื่อหาผู้เช่า เพื่อให้มั่นใจว่าเอกสารดังกล่าวไม่เอื้อต่อการก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการหาผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการตรวจสอบอย่างน้อยในเรื่องของการนำเสนอทรัพย์สินให้เข้าในแต่ละที่ตั้งอย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่ให้ความสำคัญกับชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ และตรวจสอบในเรื่องของการกำหนดราคาให้เข้าทรัพย์สินว่าเป็นการกำหนดราคาที่ไม่น้อยประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งหรือไม่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะทำการติดต่อลูกค้าเป้าหมายตามข้อ (1) เพื่อตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลาง ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินหลักรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ

7.2 การกำกับดูแลราย 6 เดือน

ในทุกๆ 6 เดือน หรือเมื่อเห็นสมควร ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแจ้งนโยบายแผนการตลาด กลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมให้ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพการแข่งขัน และสภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องและประเด็นปัญหาต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้เช่าทรัพย์สิน

7.3 การกำกับดูแลรายปี

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

7.4 การซ่อมแซมทรัพย์สิน

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความเหมาะสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงรายชื่อผู้ซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนการอนุมัติให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการซ่อมแซม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินตามมาตรฐาน โดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ โดยแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

- (1) กรณีงานซ่อมแซม บำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายไม่เกินวงเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างได้เอง ในทุกๆ เดือน ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของรายการซ่อมแซมบำรุงรักษา โดยตรวจสอบจากเอกสารสรุปการขอเบิกค่าใช้จ่ายพร้อมรายละเอียดงาน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (2) กรณีงานซ่อมแซมบำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายมากกว่าวงเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ
- กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งขออนุมัติจากฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นในหลักการก่อนได้ ผ่านทางโทรศัพท์ หรือ E-mail
 - กรณีไม่ใช่เรื่องเร่งด่วนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งหนังสือขออนุมัติมายังฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์โดยระบุรายละเอียดของทรัพย์สิน เช่น เลขที่อาคาร ชื่อผู้เช่าทรัพย์สิน รูปถ่ายทรัพย์สินที่เสียหาย และวงเงินที่จะขออนุมัติ โดยแนบเอกสารประกอบการขออนุมัติที่แสดงให้เห็นถึงความจำเป็นและเหมาะสมของค่าใช้จ่ายที่เสนอมาดังกล่าว เช่น รูปถ่ายความเสียหายของทรัพย์สิน หรือเอกสารแสดงการเปรียบเทียบราคาของผู้ให้บริการกับผู้ให้บริการรายอื่นๆ เป็นต้น
 - ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำหนังสืออนุมัติวงเงินค่าใช้จ่ายแจ้งกลับไปยังผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งสำเนาหนังสือฉบับดังกล่าวเก็บไว้เป็นหลักฐานประกอบการส่งเอกสารมายังฝ่ายบัญชี และการเงินเพื่อขอเบิกค่าใช้จ่ายต่อไป

8. ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานส่งให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น รายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายงานต้นทุนค่าเช่าและบริการ รายงานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร รายงานการค้างชำระหนี้ และการติดตามหนี้ รายงานพื้นที่เช่า รายงานการจัดซื้อจัดจ้างประเภทงานซ่อมแซมและบำรุงรักษา รายงานการรับประกันภัยทรัพย์สินหลักในส่วนของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้ง บริหารจัดการให้อัตรารายได้พื้นที่การเช่า และอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่ดี ในขณะที่เดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

9. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ และผู้บริหารระดับสูง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

- (1) เป็นผู้มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี)
- (2) เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม
- (3) คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงานจะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

10. ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

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

ในปี 2562 – 2563 ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์มีจำนวน 337.80 ล้านบาท และ 374.64 ล้านบาท ตามลำดับ

11. ค่าธรรมเนียมทรัสต์

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

ในปี 2562 – 2563 ค่าธรรมเนียมทรัสต์มีจำนวน 18.60 ล้านบาท และ 19.79 ล้านบาท ตามลำดับ

12. ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์ สำหรับงบการเงินประจำปี 2563 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียลส์ จำกัด (ประเทศไทย) ครั้งที่ 1/2563 ณ วันที่ 13 พฤศจิกายน 2562 และได้แจ้งต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ ประจำปี 2563 แล้วเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2563

ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ในปี 2562 – 2563 เป็นดังนี้

รายการ	2562	2563
ค่าสอบบัญชี	1,380,000	1,545,000
ค่าบริการอื่น	140,000	225,000
รวม (บาท)	1,520,000	1,770,000

การบริหารความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรีสต์

1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ กองทรีสต์จะดำเนินการทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ และให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนด

อย่างไรก็ดี อาจเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่เป็นเหตุแห่งการเลิก หรือ ผิดสัญญาได้ ในกรณีนี้แม้กองทรีสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา หรือเรียกค่าเสียหายใด ๆ แต่ก็จะอาจไม่ได้รับผลประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ได้ เช่น ในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องแล้ว และอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรีสต์เรียกร้อง กองทรีสต์อาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายและใช้เวลาในการดำเนินการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรีสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาผลกระทบ รวมถึงค่าชดเชยความเสียหายที่จะได้รับ นอกจากนี้ ถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรีสต์ชนะคดี กองทรีสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรีสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดการณ์ไว้

อนึ่ง สำหรับทรัพย์สินหลักที่มาจากการลงทุนในสิทธิการเช่า การเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ได้มีการกำหนดค่าเสียหายที่กองทรีสต์จะได้รับในกรณีที่มีการผิดสัญญาจากผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายแก่กองทรีสต์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสม และเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรีสต์

1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรีสต์บางส่วนมาจากการลงทุนในสิทธิการเช่าทำให้กองทรีสต์มีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว เนื่องจากระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้เช่าพิจารณา อย่างไรก็ตาม การทำสัญญากับผู้เช่าส่วนใหญ่มีอายุไม่เกิน 3 ปี ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าเท่านั้น ทั้งนี้ยังมีผู้เช่าบางส่วนที่ต้องการเช่าพื้นที่ในระยะเวลาสั้น ผู้จัดการกองทรีสต์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายนั้นได้

1.3 ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของการกองทรีสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรีสต์ได้แต่งตั้งให้ FPIT และ FPT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหน้าที่บริหารจัดการ และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว อาทิ การหาผู้เช่ารายใหม่ การต่อสัญญาเช่า สัญญาบริการกับผู้เช่าปัจจุบัน การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษา หรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทรีสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี เหมาะสม และพร้อมแก่การจัดหาผลประโยชน์ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของการกองทรีสต์

อย่างไรก็ตาม หาก FPIT และ FPT ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ และกองทรีสต์ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่ได้ดีเทียบเท่า อาจส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ และการความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรีสต์ได้

1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรีสต์กับ FPIT และ FPT ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรีสต์

ผู้จัดการกองทรีสต์ได้แต่งตั้ง FPIT และ FPT ซึ่งเป็นเจ้าของเดิมของทรัพย์สินที่กองทรีสต์เข้าลงทุน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และในขณะเดียวกัน FPIT และ FPT ก็ยังคงดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับลงทุนพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งบางส่วนตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ใกล้กับทรัพย์สินหลักของกองทรีสต์ ซึ่งบทบาทต่าง ๆ ของ FPIT และ FPT อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรีสต์ได้ เช่น การจัดหาผู้เช่ารายใหม่ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรีสต์ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์การปฏิบัติหน้าที่ของ FPIT และ FPT เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่า ดังนี้

- กำหนดให้ FPIT และ FPT นำเสนอข้อมูลคลังสินค้า หรือโรงงานที่เป็นกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองของ FPIT FPT และ กองทรีสต์ต่อผู้เช่าอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ระบุผู้เป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้น ๆ รวมถึงนำเสนอค่าเช่าที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ตามขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ท่าเลที่ตั้ง และรูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง
- กำหนดให้ FPIT และ FPT นำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจจะเช่าทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินหลักของกองทรีสต์ เป็นรายเดือนให้แก่ผู้จัดการกองทรีสต์ โดยในรายงานดังกล่าวจะระบุทำเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย และรายละเอียดของอาคารคลังสินค้า หรือโรงงานที่ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า ซึ่งช่วยให้ผู้จัดการกองทรีสต์สามารถตรวจสอบความโปร่งใสในการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้านการหาผู้เช่าได้

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตรารายได้ และอัตราค่าเช่าลดลง

ปัจจุบันการแข่งขันในธุรกิจประเภทเดียวกับกองทรัสต์เพิ่มขึ้น ทั้งในเรื่องของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการแสวงหาผู้เช่า ซึ่งอาจส่งผลให้ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น หรือทำให้อัตรารายได้ และ/หรือ อัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่าลดลง และอาจกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจคลั่งสินค้าและโรงงานให้เข้ามาเป็นเวลานาน รวมทั้งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีคุณภาพ และมาตรฐานสูง อีกทั้งมีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ ทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการของผู้เช่าในการใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี

2.2 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจ และการเมืองภายในประเทศ

ความไม่แน่นอนของสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยและเศรษฐกิจของโลก รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ มีผลต่อการตัดสินใจของผู้เช่าในปัจจุบันและผู้ที่จะเช่าในอนาคต โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการจากต่างประเทศซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลัก รวมทั้งความไม่แน่นอนดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่ออัตรารายได้ และอัตราค่าเช่าอีกด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ เพื่อเสริมสร้างจุดแข็งให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาทิ การเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงในทำเลที่มีศักยภาพ การให้บริการประเภทต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าอย่างครบวงจร เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน และสามารถรักษาลูกค้าไว้ได้ยาวนานที่เศรษฐกิจถดถอย นอกจากนี้ ธุรกิจของกองทรัสต์ยังได้รับประโยชน์จากการออกมาตรการส่งเสริมการลงทุนเพื่อพัฒนาภาคอุตสาหกรรมในรูปแบบต่าง ๆ อาทิ การขอส่งเสริมการลงทุนผ่านสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยเฉพาะ การสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจากต่างประเทศย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย เป็นต้น

2.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาการเสียหาย กองทรัสต์ได้มีการทำการประกันภัยในทุนประกันที่ครอบคลุมมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยได้จัดทำอย่างต่อเนื่อง แบ่งเป็น การประกันภัยในความเสียหายทุกชนิด (All Risk Insurance) นอกจากนั้น กองทรัสต์ยังได้พิจารณาทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Third-party Insurance) เพิ่มเติมตามความเหมาะสมอีกด้วย

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) ซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางจากผู้เช่าภายใน 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่าย้ายออกเนื่องจากการผิดนัดชำระ หรือผิดสัญญานั้น ระยะเวลาในการดำเนินการให้ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่าใหม่ อาจมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นอีกด้วย

2.5 ความเสี่ยงจากการไม่ต่อสัญญาของผู้เช่า

กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่าบางรายอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่เป็นการลดประโยชน์ของกองทรัสต์ลง หรือในกรณีที่ผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้ในเวลาที่เหมาะสม หรือผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าในระยะเวลาที่สั้นลง เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อตรงต่อการผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานปกติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะหารือกับผู้เช่าล่วงหน้าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า จึงทำให้สามารถดำเนินการหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ล่วงหน้า

2.6 ความเสี่ยงเรื่องการกระจุกตัวของผู้เช่า และ/หรือ อุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของอุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า ซึ่งหากอุตสาหกรรมใดมีการหดตัว หรือเกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ อาจส่งผลกระทบให้เกิดการเลิกเช่า และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งช่วยยั้รายได้ของกองทรัสต์มีการกระจายตัวจากผู้เช่า และลดการพึ่งพิงรายได้จากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 รายได้จากผู้เช่าสูงสุด 5 อันดับแรก คิดเป็นสัดส่วน 12.11% ของรายได้จากการเช่าและบริการ โดยสัดส่วนรายได้ของผู้เช่าอันดับแรกมีประมาณ 4% ของรายได้ทั้งหมด ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายสำคัญที่ไม่สามารถชำระค่าเช่า ตลอดจนการยกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาจึงมีค่อนข้างต่ำ

อีกทั้ง FPIT และ FPT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เชื่อว่า ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ อีกทั้งลักษณะของการประกอบธุรกิจของผู้เช่าจะมีการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจ (Cluster) ที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน ประกอบกับภาครัฐมีนโยบายกระตุ้นความสัมพันธ์กับต่างประเทศ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าปัจจัยสนับสนุนดังกล่าวจะช่วยให้ผู้เช่ามีการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ และการหาผู้เช่าเพื่อทดแทนทำได้ไม่ยาก

2.7 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด

เนื่องจากบางส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินกับ FPIT และ/หรือ FPT ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องรื้อถอนอาคาร และสิ่งปลูกสร้างเพื่อส่งมอบที่ดินคืนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะมีการะ และมิ ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์สามารถนำซากที่ได้จากการรื้อถอนอาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงานไปจำหน่ายเพื่อนำมาชดเชยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนได้ นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีเวลาในการดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนถึง 180 วัน จึงอยู่ในวิสัยที่สามารถดำเนินการได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ การรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเพิ่มขึ้น และอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในปีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

2.8 ความเสี่ยงจากใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาของผู้เช่า

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์บางรายการ มีสัญญาเช่าที่ให้ผู้เช่าในการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ อาคารคลังสินค้า และ/หรือ สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง (“สัญญาบริการลูกค้า”) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้ เมื่อถึงระยะเวลาการใช้สิทธิที่กำหนด โดยไม่ถูกยึดเงินประกันการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าว FPIT และ/หรือ FPT ตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ดังนั้น กองทรัสต์จะไม่ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาดังกล่าว

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในโครงการคลังสินค้า FPIT มีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่จะยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด (Option to Early Termination) โดยผู้เช่ามีสิทธินำเงินประกันมารวมคำนวณเป็นส่วนหนึ่งของค่าปรับที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าว และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ในเวลาที่เหมาะสม หรือผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าในระยะเวลาที่สั้นลง กรณีดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

2.9 ความเสี่ยงจากการให้สิทธิผู้เช่าบางรายย้ายไปเช่าคลังสินค้าในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า

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

ทั้งนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าวและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนได้ในเวลาที่เหมาะสม หรือผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าในระยะเวลาที่สั้นลง เหล่านี้ อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

2.10 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น

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

ทั้งนี้ ที่ผ่านมา FPIT และ FPT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้รับแจ้งจากผู้เช่าบางราย ที่ขอให้กองทรัสต์พิจารณาความช่วยเหลือจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้หารือร่วมกับ FPT และ FPIT เพื่อพิจารณาแนวทางการให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งมุ่งเน้นให้แนวทางหรือมาตรการดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกัน เพื่อให้เกิดประโยชน์ในการบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าในภาพรวม โดยมีมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบที่ผ่านมานั้น แบ่งได้เป็น 2 มาตรการหลัก ได้แก่ การลดค่าเช่า และการเลื่อนชำระค่าเช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีผู้เช่าที่ได้รับการพิจารณาให้ความช่วยเหลือจากกองทรัสต์ รวม 93 ราย แบ่งเป็นการลดค่าเช่าจำนวน 87 ราย และการผ่อนชำระค่าเช่าจำนวน 6 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่าทั้งหมดรวม 606,541 ตารางเมตร หรือ 32.0% ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563) และจำนวนค่าเช่าที่ปรับลดชั่วคราวต่อเดือนคิดเป็น 2.6% ของรายได้รวมของกองทรัสต์เฉลี่ยต่อเดือน (อ้างอิงรายได้รวมของกองทรัสต์ตามงบการเงินรวมของกองทรัสต์ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563)

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2563 นั้นทางกองทรัสต์ FPT และ FPIT ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการสำหรับมาตรการช่วยเหลือการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการเนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ลงวันที่ 24 สิงหาคม 2563 โดย FPT และ FPIT ตกลงจะช่วยเหลือการปรับลดค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน รวมเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกิน 130 ล้านบาท สำหรับ ทรัพย์สินที่ได้มีการอนุมัติ

การปรับลดค่าเช่าภายในวันที่ 31 มีนาคม 2564 อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในอนาคตหากจำนวนผู้เช่าที่ขอปรับลดค่าเช่าอาจเพิ่มสูงขึ้น ทำให้จำนวนเงินชดเชยค่าเช่าจากการปรับลดค่าเช่าทั้งหมดตามที่ FPT และ FPIT ตกลงที่จะชดเชยอาจมีจำนวนเกินกว่าจำนวนเงินชดเชย (130 ล้านบาท) โดย จำนวนเงินชดเชยค่าเช่าดังกล่าวนี้จะไม่รวมถึงการชดเชยสำหรับระยะเวลาการปรับลดค่าเช่าในส่วนที่เกินกว่า 6 เดือน ด้วยเหตุดังกล่าวนี้ จึงอาจจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ลดลง

3. ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ประกอบด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า

• ทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า

มูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สินหรือจากสาเหตุอื่นนอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อหมดระยะเวลาการเช่า ปัจจุบันกองทรัสต์มีทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่ารวม 444,354 ตารางเมตร คิดเป็น 23.7% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

• ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์

มูลค่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. รายการระหว่างกองทรีสต์ กับผู้จัดการกองทรีสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรีสต์

กองทรีสต์อาจมีความจำเป็นในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรีสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรีสต์ในอนาคต ซึ่งในกรณีที่ผู้จัดการกองทรีสต์ประสงค์จะทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะต้องเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรีสต์ และสามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นรายการที่กระทำอย่างยุติธรรมตามราคาตลาด ภายใต้หลักเกณฑ์และระเบียบข้อบังคับที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และสัญญาก่อตั้งทรีสต์

1.1 นโยบายการทำรายการในอนาคต

สัญญาก่อตั้งทรีสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรีสต์กับผู้จัดการกองทรีสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรีสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- (1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรีสต์กับผู้จัดการกองทรีสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรีสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
 - ก. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรีสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ข. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรีสต์
 - ค. มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ง. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรีสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - จ. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรีสต์กับผู้จัดการกองทรีสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรีสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
 - 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 ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรีสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

- (3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- (4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรีสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรีสต์ และทรีสต์มีดังต่อไปนี้
 - ก. ผู้จัดการกองทรีสต์ต้องจัดทำเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ (1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - ข. ทรีสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรีสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรีสต์ด้วย
- (5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรีสต์กับผู้จัดการกองทรีสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรีสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่จำเป็นต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ (2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ (4)

1.2 แนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรีสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรีสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ผู้บริหารของฝ่ายงานที่รับผิดชอบการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และฝ่ายกฎหมาย และกำกับการปฏิบัติการร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) ธุรกรรมนั้นต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรีสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรีสต์
- (2) ธุรกรรมต้องมีความสมเหตุสมผล และกระทำบนราคาและเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
- (3) ผู้มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม

1.3 รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

(1) รายการระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล / ลักษณะความสัมพันธ์	รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		ความเห็นของ ผู้จัดการกองทรัสต์
		2563	2562	
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) (FIRM)	รายได้อื่น	–	0.02	อัตราค่าธรรมเนียมเป็นไปตามธุรกิจ ปกติเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของ ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ
	ค่าธรรมเนียมจากการจัดการกองทรัสต์	374.64	337.80	
	ค่านายหน้าจากการซื้อทรัพย์สิน	35.33	–	
ความสัมพันธ์: FIRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ของกองทรัสต์ FTREIT	ค่านายหน้าจากการขายทรัพย์สิน	–	8.57	ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของ รายการ : กรรมการ และผู้บริหารของ FIRM เป็น ผู้ที่มีประสบการณ์ และความเข้าใจใน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าเป็นอย่างดี
	ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	44.28	32.85	
	ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	4.24	0.32	

(2) รายการระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล / ลักษณะความสัมพันธ์	รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		ความเห็นของ ผู้จัดการกองทรัสต์
		2563	2562	
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) (FPT)	รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.06	0.04	• มูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมใน ทรัพย์สินจาก FPT และ FPT จะมี การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย ผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการ เข้าลงทุนจะเป็นไปตามเงื่อนไขของ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึง กฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
	รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	2.22	6.89	
	รายได้อื่น	0.01	0.02	
ความสัมพันธ์: • FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของ FIRM โดยถือหุ้นอยู่ที่ 70% ของหุ้นที่ชำระแล้ว ณ 30 กันยายน 2563 • FPT และบริษัทในกลุ่ม FPT เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ของ FTREIT โดยถืออยู่ 22.3% ของทุนที่ได้รับจาก ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 • FPT ทำหน้าที่เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของ FTREIT	ค่าบริการส่วนกลาง	0.72	0.27	• FIRM จะเป็นผู้ว่าจ้างและชำระค่า ธรรมเนียมในการบริหารอสังหา ริทรัพย์ให้กับ FPT และ FPIT ใน ฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ ทรัพย์สินที่ลงทุนในอัตราซึ่งเป็นไป ตามอัตราตลาดและมีความเหมาะสม
	ค่าบริการอื่นๆ *	4.86	5.19	
	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,716.13	1,228.84	
	ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	0.57	–	
	ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	1.08	–	
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล (ประเทศไทย) (FPIT)	รายได้ค่าเช่าและบริการ	3.38	3.36	ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของ รายการ : • เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุน ของ FTREIT FIRM ได้พิจารณา คัดเลือก และลงทุนในทรัพย์สินที่มี ศักยภาพของ FPT และ FPIT รวมทั้ง ได้มีการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมิน อิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
	รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	9.50	23.64	
	รายได้อื่น	0.06	0.03	
	ค่าบริการส่วนกลาง	30.85	26.43	• FPT และ FPIT เป็นเจ้าของทรัพย์สิน เดิมจึงมีความรู้ และความเข้าใจ รวมทั้ง มีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการ บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนเป็นอย่างดี
	ค่าเช่าจ่าย	8.89	8.73	
	ค่าบริการอื่นๆ *	15.55	18.16	
	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,141.87	1,315.24	
	ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	5.98	2.47	
	ลูกหนี้อื่น	–	0.21	
	ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	2.24	2.23	
ความสัมพันธ์: • FPIT มี FPT เป็นผู้ถือหุ้น รายใหญ่ร่วมกับ FIRM โดย FPT ถือหุ้น FPIT 100% ของทุนชำระแล้ว ณ 30 กันยายน 2563 • FPIT ทำหน้าที่เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของ FTREIT	ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	8.79	5.50	

หมายเหตุ : ค่าบริการอื่นๆ หมายถึง ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย เป็นต้น

นิติบุคคล / ลักษณะความสัมพันธ์	รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		ความเห็นของ ผู้จัดการกองทรัสต์
		2563	2562	
บก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมีโก้ เพาเวอร์ 6	รายได้ค่าเช่าและบริการ ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	0.16 – 0.05	0.16 0.01 0.05	อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาสำหรับติดตั้ง แผงโซลาร์เซลล์ที่กองทรัสต์ได้เช่าเป็นไป ตามอัตราค่าเช่าตลาด และมีความสมเหตุ สมผล ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของ รายการ : เพื่อการบริหารพื้นที่ของทรัพย์สินของ กองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด
ความสัมพันธ์: มี FPIT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยถือหุ้นอยู่ที่ 51% ของทุน ชำระแล้ว ณ 30 กันยายน 2563				
บก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมีโก้ เพาเวอร์ 11	รายได้ค่าเช่าและบริการ ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	0.09 – 0.03	0.08 0.01 0.03	
ความสัมพันธ์: มี FPIT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยถือหุ้นอยู่ที่ 51% ของทุน ชำระแล้ว ณ 30 กันยายน 2563				

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

2.1 รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น กองทรัสต์มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ดังนี้

นิติบุคคล / ลักษณะความสัมพันธ์	รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		ความเห็นของ ผู้จัดการกองทรัสต์
		2563	2562	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (บลจ. บัวหลวง)	ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	19.79 1.72	18.60 1.61	อัตราค่าธรรมเนียมเป็นไปตามธุรกิจปกติ ที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียม ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหา ริมทรัพย์อื่นในประเทศ ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของ รายการ : กองทรัสต์ได้จ้าง บลจ. บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์ เพื่อดูแลผลประโยชน์ของ กองทรัสต์ โดยทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียม จากการปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์ใน สัญญาต่อกับทรัสต์
ความสัมพันธ์: บลจ. บัวหลวง เป็นทรัสต์ ของกองทรัสต์ FTREIT				

นิติบุคคล / ลักษณะความสัมพันธ์	รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		ความเห็นของ ผู้จัดการกองทรัสต์
		2563	2562	
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ธนาคารกรุงเทพ) ความสัมพันธ์: ธนาคารกรุงเทพ เป็นผู้ถือหุ้น รายใหญ่ของทรัสต์โดยถือหุ้น 75% ของทุนชำระแล้ว ณ 30 กันยายน 2563	ดอกเบี้ยรับ	0.56	0.83	<ul style="list-style-type: none"> กองทรัสต์มีบัญชีเงินฝากที่ใช้สำหรับ การดำเนินงานกับธนาคารกรุงเทพ และได้รับดอกเบี้ยในอัตราเดียวกัน กับลูกค้ารายอื่นของธนาคาร โดยเป็น อัตราดอกเบี้ยตามปกติของธนาคาร หรือสถาบันการเงินอื่น อัตราค่าธรรมเนียมการให้บริการ เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการ การจัดจำหน่าย และ/หรือผู้จำหน่าย เพื่อการเสนอขาย และจัดสรรหน่วย ทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน และเพื่อ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นเงื่อนไข ตามทางการค้าปกติ เทียบเคียงได้กับ เงื่อนไขของผู้ให้บริการรายอื่นๆ
	ต้นทุนทางการเงิน	25.50	16.24	
	เงินสด และเงินฝากธนาคาร	109.54	53.85	
	ดอกเบี้ยค้างรับ	0.04	0.15	
	เงินกู้ยืม	2,856.15	–	
	ดอกเบี้ยค้างจ่าย	7.91	8.59	
	หุ้นกู้	443.80	455.00	
ความจำเป็น และความเหมาะสมของ รายการ : ธนาคารมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ มี ความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับตลาดทุน รวมถึงกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเป็น อย่างดี และมีความเชี่ยวชาญในการให้ บริการทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้จำหน่าย เพื่อการเสนอขาย และ จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน และเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้				

2.2 นโยบายการทำรายการในอนาคต

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคตจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นของทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผลเป็นเวลานับไม่น้อยกว่า 14 วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติ
ผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการขอมติผู้ถือหุ้นของทรัสต์นั้น

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

3. ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้บริการบุคคลอื่น

กองทรัสต์ไม่มีการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้บริการจากบุคคลอื่น

ข้อพิพาททางกฎหมาย และข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ข้อพิพาททางกฎหมาย

FTREIT ไม่มีคดี หรือข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญที่มีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ทุนทรัพย์ของทุกคดีมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน 5% ของสินทรัพย์สุทธิ (NAV)

ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

การก่อหนี้ระยะสั้น มีการกำหนดเงื่อนไข ห้ามมิให้จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อการผูกพันในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Negative Pledge)



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) จ.สมุทรปราการ

ความรับผิดชอบต่อสังคม

นโยบายภาพรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปโดยความถูกต้องโปร่งใสกับผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องและคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “การกำกับดูแลกิจการ”) ตลอดจนการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีหลักในการดำเนินงานให้เป็นไปตามแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1. การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรมเป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาลหลักเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เข้าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิด และเสียหายต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และยังสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

ทั้งนี้ จรรยาบรรณธุรกิจ และนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหาร FTREIT ได้เผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ www.ftreit.com หัวข้อ “ความยั่งยืน” เลือก “จรรยาบรรณ และนโยบายทางธุรกิจ”

2. การเคารพสิทธิมนุษยชน และการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคลทั้งสิทธิในชีวิตและเสรีภาพ ความเสมอภาคในกฎหมาย เสรีภาพในการแสดงออก ตลอดจนสิทธิในการทำงาน สิทธิในสุขภาพตามมาตรฐาน และสิทธิด้านสวัสดิการสังคมนอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ส่งเสริมให้พนักงานมีโอกาสดูแลศักยภาพ และสนับสนุนการแสดงความคิดเห็นโดยเสรี ตลอดจนได้รับโอกาสในการฝึกฝน และเพิ่มพูนทักษะในการทำงานอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) จัดให้มีระบบการทำงานที่มุ่งเน้นความปลอดภัยและสุขอนามัยในสถานที่ทำงานอย่างเหมาะสม การจัดให้มีสถานที่ทำงานที่สะอาดเพื่อความปลอดภัยจากอันตรายที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากอุบัติเหตุและโรคภัยรวมทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพร่างกายที่แข็งแรงผ่านโครงการตรวจสุขภาพประจำปี

- (2) พัฒนานักงานเพื่อฝึกฝนทักษะและเพิ่มพูนศักยภาพโดยเปิดโอกาสให้พนักงานมีการเรียนรู้ และเลื่อนตำแหน่งเมื่อมีโอกาสที่เหมาะสม
- (3) จัดให้มีเงื่อนไขการทำงานที่เป็นธรรมสำหรับพนักงาน และให้พนักงานได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามศักยภาพ
- (4) จัดให้มีการดูแลในเรื่องสวัสดิการ เช่น จัดให้มีวันลาพักผ่อนประจำปี การรักษาพยาบาลตามความจำเป็น และสมควร เป็นต้น
- (5) ให้ข้อมูลสำคัญแก่พนักงานและตัวแทนพนักงาน เพื่อให้ทราบผลการดำเนินงานและสภาพที่แท้จริงขององค์กรธุรกิจ
- (6) ส่งเสริมความร่วมมือระหว่างนายจ้างกับพนักงาน เพื่อให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตการทำงาน

การดำเนินการที่เกี่ยวข้องในปี 2563

ผู้จัดการกองทรัสต์คำนึงถึงสุขอนามัยและความปลอดภัยของพนักงาน จึงมีนโยบายให้พนักงานทำงานจากที่บ้าน (Work from Home) เพื่อลดความเสี่ยงในการรับเชื้อ Covid และหลังจากที่กลับมาทำงานตามปกติกำหนดให้ :

- (1) กำหนดให้มีนโยบายการกำหนดเวลาเข้า – ออกงานแบบยืดหยุ่น (Flexi Time Attendance Policy) พนักงานสามารถเลือกเวลาเข้ามาได้ตั้งแต่ 7.30 – 9.30 น. และเลิกงานได้ตั้งแต่ 16.30 – 18.30 น. โดยจะต้องมีเวลาการปฏิบัติงานต่อวันไม่ต่ำกว่า 8 ชั่วโมง
- (2) แจกแอลกอฮอล์ฆ่าเชื้อ หน้ากากผ้า และ face shield แก่พนักงาน
- (3) จัดเตรียมเจลล้างมือตั้งตามจุดต่างๆ ที่พนักงานต้องสัมผัสร่วมกัน เช่น บริเวณประตู เป็นต้น
- (4) กำหนดบริเวณที่ต้องเว้นระยะห่างระหว่างกัน เช่น โต๊ะทำงาน การนั่งประชุม การกำหนดจำนวนคนในห้องประชุม เป็นต้น

3. ความรับผิดชอบต่อผู้เช่า

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง FPT และ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญ



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) จ.สมุทรปราการ

กับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยของผู้เช่า ดังนี้

- (1) ดำเนินการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์โดยใช้คู่ค้าซึ่งเป็นผู้รับเหมาที่ได้มาตรฐานและมีความรับผิดชอบต่อ
- (2) ส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพของผู้เช่า
- (3) ติดต่อกับผู้เช่าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ และเป็นที่ไว้วางใจของลูกค้า

การดำเนินการที่เกี่ยวข้องในปี 2563

จากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้ส่งผลกระทบต่อภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทยในหลายภาคอุตสาหกรรมอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งภาคการก่อสร้าง ภาคการบริการ ภาคการผลิต และการขนส่ง อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าภาคการผลิต และการขนส่งจะได้รับผลกระทบที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับภาคการก่อสร้าง และการบริการ แต่ก็ส่งผลกระทบต่อรายได้ต่อผู้ที่อยู่ในอุตสาหกรรมดังกล่าว ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผู้เช่าอาคารโรงงาน และคลังสินค้าของกองทรัสต์ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีนโยบายในการพิจารณาช่วยเหลือผู้เช่าโดยการลดค่าเช่า รวมถึงการเลื่อนชำระค่าเช่าตามสมควร โดยพิจารณาให้ความช่วยเหลือผู้เช่าแต่ละรายตามขนาดผลกระทบที่ได้รับ เพื่อช่วยเหลือผู้เช่าให้สามารถฝ่าฟันอุปสรรค และรอดพ้นจากวิกฤติเศรษฐกิจจาก COVID-19 ไปให้ได้ อีกทั้งยังเป็นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดี และเติบโตร่วมกันอย่างยั่งยืน

4. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงส่งเสริมให้พนักงานใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงมาตรการประหยัดพลังงาน และสนับสนุนให้มีการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ ตลอดจนให้ความรู้และฝึกอบรมพนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และสาธารณสุข

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก็มีนโยบายก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าที่ทันสมัยและปลอดภัย ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สามารถตอบสนองต่อความต้องการทางสังคม และสิ่งแวดล้อมให้กับลูกค้า 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 นับเป็นผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เข้ารายการของประเทศไทยที่ได้รับการรับรอง LEED Certification นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังให้ความสำคัญต่อการรักษาสภาพแวดล้อมรอบโรงงาน และคลังสินค้าเพื่อให้ประชาชนซึ่งอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียงสามารถดำเนินชีวิตประจำวันในสภาพแวดล้อมที่ดีและมีคุณภาพ



ความเห็นของทราสต์



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

10 พฤศจิกายน 2563

เรียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้แต่งตั้ง บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงาน
ในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

(นายรัชชัย เหลืองสุรวงษ์)

ผู้อำนวยการอาวุโส

(นายชูเกียรติ วิริยะเอกิจกุล)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อ ผู้ถือหุ้นบริษัทของคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองคริสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองคริสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองคริสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 และ 7

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองคริสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีคิดจากรายได้ โดยการคิดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับ การคาดการณ์ผลประโยชน์ของการของสินทรัพย์แต่ละแห่ง โดย กองคริสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง <ul style="list-style-type: none">• การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองคริสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์• การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัตินี้ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองคริสต์• การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่จ้างโดยเคพีเอ็มจี ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์• พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีต รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดคิดลด• พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจ ในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือการอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเป็นจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อ

ข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ตลอดจนการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลข้อมูลที่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวมรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้ในประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีแล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(วิลัย บุรณกิติไสภณ)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 3920

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
4 พฤศจิกายน 2563

งบการเงิน

งบดุล

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2563	2562
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า			
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563: 40,368 ล้านบาท,			
30 กันยายน 2562: 35,369 ล้านบาท)	7	41,143,608,264	37,049,372,693
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563: 926 ล้านบาท,			
30 กันยายน 2562: 837 ล้านบาท)		926,021,928	836,597,447
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6, 8	554,218,939	305,159,688
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	6, 9	176,470,901	225,312,174
ดอกเบี้ยค้างรับ	6	994,707	2,187,546
ลูกหนี้อื่น	6	4,864,076	2,360,191
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	29,199,795	50,705,200
สินทรัพย์อื่น		34,390,220	23,244,060
รวมสินทรัพย์		42,869,768,830	38,494,938,999

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

		30 กันยายน	
หมายเหตุ		2563	2562
(บาท)			
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	6, 11	2,856,154,384	1,302,000,000
ภาษีโรงเรือนค้างจ่าย		-	129,636,546
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6	96,699,027	59,024,071
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	6	90,139,533	88,437,618
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		30,616,840	31,322,209
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	6	1,033,336,072	945,180,074
หุ้นกู้	6, 12	8,638,265,944	8,438,242,010
ประมาณการหนี้สินรอจ่ายคืน		84,022,482	-
หนี้สินอื่น	7	65,885,362	11,917,331
รวมหนี้สิน		12,895,119,644	11,005,759,859
สินทรัพย์สุทธิ		29,974,649,186	27,489,179,140
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	13	28,313,422,110	25,173,622,620
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	28,313,422,110	25,173,622,620
กำไรสะสม	13	1,661,227,076	2,315,556,520
สินทรัพย์สุทธิ		29,974,649,186	27,489,179,140
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.6203	10.5630
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		2,822,387,048	2,602,387,048

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

		30 กันยายน 2563			30 กันยายน 2562				
ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร. วา)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร. วา)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)									
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน									
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ โซน 2 ถนนโรจนะ-อุทัย ตำบลบ้านช้าง	อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	16-1-15	189,000,000	186,800,000	0.44	16-1-15	189,000,000	190,700,000	0.50
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง	อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	7-2-0	80,900,000	85,200,000	0.20	7-2-0	80,900,000	89,800,000	0.24
			269,900,000	272,000,000	0.64				0.74
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า									
โครงการฟร็เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ บางนา ถนนเทพรัตน ตำบลบางสมัคร	และ ตำบลบางวัวควมวังก์กับ อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	213-0-21	3,323,415,443	3,308,519,310	7.86	213-0-21	3,323,415,443	3,451,600,000	9.11
			3,323,415,443	3,308,519,310	7.86				9.11
สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน									
นิคมอุตสาหกรรมไมซ์ทศ ถนนเอเชีย ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน	จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	17-3-44	201,900,000	211,683,675	0.50	17-3-44	201,900,000	222,600,000	0.59
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ชลบุรี ถนนสายเทพรัตน ตำบลพานทองและ	หนองจางะ อำเภopanทอง และตำบลคอนหัวฟ่อ อำเภอเมืองชลบุรี	39-3-31	539,622,407	542,777,585	1.29	39-3-31	539,622,407	552,900,000	1.46
จังหวัดชลบุรี									
นิคมอุตสาหกรรมบีบีทอง 2 ถนนสายหนองก้อ-แหลมฉิมโป่ง ตำบลหนองจาม	อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	14-0-18.50	186,600,000	160,809,000	0.38	14-0-18.50	186,600,000	169,100,000	0.45

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	30 กันยายน 2563				30 กันยายน 2562			
		พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร. วา)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร. วา)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน (ต่อ)									
นิคมอุตสาหกรรมบ่อบึงทอง 3 ถนนสายหนองค้อ-แหลมบึง ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบราชบุรี	นิคมอุตสาหกรรมบ่อทอง 3 ถนนสายหนองค้อ-แหลมบึง ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบราชบุรี	9-0-94.2	104,800,000	88,100,000	0.21	9-0-94.2	104,800,000	91,700,000	0.24
			406,741,917	412,569,743	0.98		406,741,917	427,000,000	1.13
			1,439,664,324	1,415,940,003	3.36		1,439,664,324	1,463,300,000	3.87
สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า									
โครงการแฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางพลี 1 ถนนเทพรัตน ตำบลศรีษะจระเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	โครงการแฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางพลี 1 ถนนเทพรัตน ตำบลศรีษะจระเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	101-3-26.3	1,263,447,935	1,154,052,777	2.74	101-3-26.3	1,263,447,936	1,222,500,000	3.23
			1,955,288,238	1,918,850,632	4.56		1,955,288,237	1,970,600,000	5.20
			3,218,736,173	3,072,903,409	7.30		3,218,736,173	3,193,100,000	8.43
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน									
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ระยอง ถนนสายจะเข้ทรง-สัตหีบ ตำบลบางยางพร อำเภอบางเสาธง จังหวัดระยอง	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ระยอง ถนนสายจะเข้ทรง-สัตหีบ ตำบลบางยางพร อำเภอบางเสาธง จังหวัดระยอง	135-2-51.4	1,980,490,894	2,147,561,903	5.10	102-3-64	1,485,799,511	1,661,100,000	4.38
			917,000,000	917,762,719	2.18		917,000,000	919,800,000	2.43
			299,179,903	292,800,000	0.70		299,179,903	294,100,000	0.78

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	30 กันยายน 2563				30 กันยายน 2562			
		พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร. ว)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร. ว)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน (ต่อ)									
นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง 3 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ตำบลบ่อวิน และตำบลบึง อำเภอสัตหีบฯ จังหวัดชลบุรี		66-2-28.60	859,034,804	789,257,060	1.88	66-2-28.60	859,034,804	791,600,000	2.09
		152-2-36	2,068,781,863	2,190,945,547	5.21	143-0-58	1,928,401,794	2,078,700,000	5.49
นิคมอุตสาหกรรมไร่ยก ถนนสายเอเชีย ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา		179-3-99.7	2,524,744,500	2,664,910,822	6.33	179-3-99.7	2,523,695,588	2,665,300,000	7.04
		15-1-22	184,376,044	177,872,286	0.42	15-1-22	184,376,044	179,800,000	0.47
นิคมอุตสาหกรรมดับเพลิงขอ หลบี่ 1 ถนนสายอะเชิงเทรา-สัตหีบ ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบฯ จังหวัดชลบุรี		386-3-23.5	6,288,019,919	7,097,154,542	16.87	334-2-96.5	5,245,781,426	6,093,400,000	16.08
		46-1-35.1	730,911,670	753,210,685	1.79	46-1-35.1	730,911,670	757,100,000	2.00
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนสุขุมวิท ตำบลคลองจิก อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดพระนครศรีอยุธยา		57-2-74.9	919,216,540	998,634,836	2.37	57-2-74.9	919,216,540	1,002,300,000	2.65
		80-2-32.5	1,113,107,203	1,138,066,731	2.71	77-1-64.5	1,071,741,930	1,090,800,000	2.88
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเบาเวร ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี			17,884,863,340	19,168,177,131	45.56		16,165,139,210	17,534,000,000	46.29

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง									
โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)	ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	19-3-88.7	485,500,000	486,094,464	1.16	19-3-88.7	485,500,000	493,800,000	1.30
โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2(A)	ถนนสายเอเชียทาง-สี่คี่หีบ และถนนสายหนองก้อ-พื้นที่ตั้งนอก	16-0-48.4	298,478,563	275,800,000	0.66	16-0-48.40	298,478,563	276,400,000	0.73
ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ วังน้อย 1 ถนนพหลโยธิน ตำบลพยอม	81-1-0	1,452,300,000	1,655,797,533	3.94	81-1-0	1,452,300,000	1,666,800,000	4.40
อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ วังน้อย 2 ถนนพหลโยธิน ตำบลพยอม	26-2-42	380,399,483	361,266,160	0.86	11-3-59	188,580,000	172,200,000	0.45
อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1(A)	41-2-60.8	602,080,180	635,988,684	1.51	41-2-60.8	602,080,180	636,200,000	1.68
ถนนสายเอเชียทาง-สี่คี่หีบ และถนนสายหนองก้อ-พื้นที่ตั้งนอก	ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	36-1-16.6	565,870,079	505,204,880	1.20	36-1-16.6	565,870,079	516,000,000	1.36
โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1(B) ถนนสายปากแดง-วังคันทน์ ตำบลปากแดง อำเภอปากแดง จังหวัดระยอง	โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ศรีราชา ตำบลบึงพระ และตำบลสุรศักดิ์	111-3-46.70	1,501,646,592	1,346,236,390	3.20	64-0-2.1	933,415,028	793,819,693	2.10
อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แหลมฉบัง 1 ตำบลหนองขาม	83-2-37.20	1,229,400,000	1,333,751,455	3.17	83-2-37.20	1,229,400,000	1,342,100,000	3.54
อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองขาม	101-3-19.8	1,916,035,948	1,738,025,997	4.13	75-3-94.4	1,531,788,611	1,399,580,307	3.69
อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พานทอง 1 ตำบลพานทอง	13-2-11	241,280,000	155,941,617	0.37	13-2-11	241,280,000	157,600,000	0.42

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า (ต่อ)									
โครงการสหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แกลมบาง 3 K9 ถนนสุขุมวิททางหลวงพิเศษสายกรุงเทพมหานคร-พัทยา (ทล.7) ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางนา ถนนเทพรัตน ตำบลบางสมัครและตำบลบางวัดพระรักษ์ อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	125-1-25	2,127,338,446	1,783,900,000	4.25	-	-	-	-
		93-1-51	1,766,300,000	1,997,152,112	4.75	93-1-51	1,766,300,000	2,011,800,000	5.31
โครงการห้องเย็น CTD - วังน้อย ตำบลชะแมบ อำเภอรังษีไฉญ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	โครงการฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อุตสาหกรรม 2 ถนนโรจนะ-วังน้อย ตำบลอุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 ถนนสายเอเชีย-สาคู-ลำตะคอง ตำบลคูหา อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	23-3-25.6	668,454,696	641,697,667	1.53	23-3-25.6	660,872,693	660,872,693	1.74
		19-0-65	294,000,000	330,200,000	0.78	19-0-65	294,000,000	330,900,000	0.87
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 ถนนสายเอเชีย-สาคู-ลำตะคอง ตำบลคูหา อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	ตำบลคูหา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	26-2-59	359,684,210	359,302,726	0.85	26-2-59	359,684,210	363,200,000	0.96
		17-0-99	342,545,860	299,708,726	0.71	17-0-99	342,545,860	305,600,000	0.81
ถนนสายเอเชียเพรา-กบินทร์บุรี ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี									
			14,231,314,057	13,906,068,411	33.07				
			40,367,893,337	41,143,608,264	97.79				
			10,952,095,224	11,126,872,693					
			35,368,950,374	37,049,372,693					
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์									

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

ประเภทการลงทุน/ผู้ออกตราสาร		วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์									
สินทรัพย์ประจำ									
ธนาคาร ยูไอบี จำกัด (มหาชน)	10 ตุลาคม 2562	1.55	-	-	-	0.28	106,389,321	106,389,321	0.28
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	18 ตุลาคม 2562	1.35	-	-	-	0.26	100,308,219	100,308,219	0.26
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	18 ธันวาคม 2562	1.42	-	-	-	0.59	223,242,071	223,242,071	0.59
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	19 ธันวาคม 2562	1.42	-	-	-	0.40	150,992,211	150,992,211	0.40
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	19 ธันวาคม 2562	1.42	-	-	-	0.26	100,000,000	100,000,000	0.26
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	30 ธันวาคม 2562	1.35	-	-	-	0.41	155,665,625	155,665,625	0.41
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	26 พฤศจิกายน 2563	0.50	500,000,000	500,000,000	1.19	-	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	18 ธันวาคม 2563	0.50	226,021,928	226,021,928	0.54	-	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	29 มกราคม 2564	0.55	200,000,000	200,000,000	0.48	-	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์				926,021,928	926,021,928	2.21	836,597,447	836,597,447	2.20
รวมเงินลงทุน				41,293,915,265	42,069,630,192	100.00	36,205,547,821	37,885,970,140	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

งบกำไรขาดทุน

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		30 กันยายน	
		2563	2562
หมายเหตุ			
(บาท)			
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	6	2,883,819,860	2,745,470,907
รายได้ดอกเบี้ย	6	12,188,691	15,954,201
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	6	62,177,103	30,525,230
รายได้จากการยืมเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		1,567,500	11,227,203
รายได้อื่น	6	88,653,919	3,960,387
รวมรายได้		3,048,407,073	2,807,137,928
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	6	191,624,888	349,114,605
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	6, 15	374,643,672	337,804,437
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6, 15	19,793,248	18,597,642
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	15	5,769,175	6,156,813
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,770,000	1,520,000
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6	19,570,578	43,287,090
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่าย	10	21,505,405	29,978,195
ต้นทุนทางการเงิน	6	314,737,601	271,257,351
รวมค่าใช้จ่าย		949,414,567	1,057,716,133
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		2,098,992,506	1,749,421,795
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		-	37,915,797
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	(904,707,392)	60,078,393
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(904,707,392)	97,994,190
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		1,194,285,114	1,847,415,985

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน	
	หมายเหตุ	
	2563	2562
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	2,098,992,506	1,749,421,795
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	37,915,797
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(904,707,392)	60,078,393
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,194,285,114	1,847,415,985
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14 (1,848,614,558)	(1,720,177,845)
หน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายในระหว่างปี	13 3,139,799,490	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	2,485,470,046	127,238,140
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	27,489,179,140	27,361,941,000
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	29,974,649,186	27,489,179,140

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2563	2562
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,194,285,114	1,847,415,985
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(5,212,203,444)	(4,173,092,136)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5,122,778,963	4,241,039,128
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(4,998,942,963)	(3,224,898,425)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	271,174,275
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(48,122,980)
การตัดจ่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	21,505,405	29,978,195
หนี้สงสัยจะสูญ	4,418,788	8,007,099
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	41,419,723	(37,328,574)
การลดลงในลูกหนี้อื่น	498,877	1,903,930
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(11,146,160)	907,320
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าภาษีโรงเรือนค้างจ่าย	(129,636,546)	11,269,442
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	37,674,956	(7,067,404)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	(705,369)	810,756
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	88,155,998	100,808,765
การเพิ่มขึ้นในประมาณการหนี้สินรอจ่ายคืน	84,022,482	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	53,968,031	(1,061,551)
ดอกเบี้ยรับ	(12,188,691)	(15,954,201)
รับดอกเบี้ย	13,381,530	16,391,697
ต้นทุนทางการเงิน	314,737,601	271,257,351
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	904,707,392	(60,078,393)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(2,483,268,313)	(766,639,721)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน	
	2563	2562
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	4,906,154,384	1,309,079,890
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น	(3,352,000,000)	(1,400,127,060)
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้	1,000,000,000	2,898,418,816
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหุ้นกู้	(800,000,000)	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนหน่วยทรัสต์	3,139,799,490	-
จ่ายดอกเบี้ย	(313,011,752)	(248,836,312)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(1,848,614,558)	(1,720,177,845)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,732,327,564	838,357,489
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	249,059,251	71,717,768
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	305,159,688	233,441,920
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	554,218,939	305,159,688

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่			
	1 มกราคม 2561 ถึง			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	2562	2561	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559
	2563			
(บาท)				
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	10.5630	10.5141	9.7864	10.1391
รายได้จากกิจกรรมลงทุน				9.8823
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.7436	0.6722	0.4635	0.5824
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	-	0.0146	0.0032	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(0.3205)	0.0231	0.6910	(0.2245)
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	0.4231	0.7099	1.1577	0.3579
บวก: การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	0.3022	-	-	(0.0278)
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.6680)	(0.6610)	(0.3340)	(0.6828)
การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	(0.0960)	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	0.0573	0.0489	0.7277	(0.3527)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	10.6203	10.5630	10.5141	9.7864
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)				
	4.00	6.73	11.68	3.07
				8.50

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	
2563	2562	2560	2559
(บาท)			
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)			
29,974,649,186	27,489,179,140	27,361,941,000	25,468,093,480
5,746,869,728			
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิด้วยเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)			
3.18	3.85	2.90	3.06
4.51			
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิด้วยเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)			
10.21	10.22	7.57	8.06
11.43			
อัตราส่วนของจำนวนถ้วยเฉลี่ยของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิด้วยเฉลี่ยระหว่างปี (%)*			
	6.21	11.90	313.20
-			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิด้วยเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)			
29,869,296,042	27,461,176,241	25,802,921,923	7,386,241,533
5,739,121,196			

*การซื้อขายเงินลงทุนไม่นับรวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตราสารหนี้

และการซื้อขายเงินลงทุนต้องเป็นรายการซื้อขายหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ซึ่งไม่รวมถึงการซื้อขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19
4	นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
5	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
6	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
7	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
8	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
9	ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ
10	ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
11	เงินกู้ยืมระยะสั้น
12	หุ้นกู้
13	ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์
14	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
15	ค่าใช้จ่าย
16	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
17	ส่วนงานดำเนินงาน
18	เครื่องมือทางการเงิน
19	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
20	แนวปฏิบัติทางบัญชีที่ยังไม่ได้ใช้
21	การจัดประเภทรายการใหม่

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2563

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 และผู้ถือหุ้นรายละของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558 เป็นต้นไป

กองทรัสต์มีบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ได้รับการว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. และสำนักงานประกันสังคม เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 21.46 และ 12.16 ตามลำดับ ตามทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (2562: Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. และสำนักงานประกันสังคม ร้อยละ 22.63 และ 15.03 ตามลำดับ)

2 เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

มาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับได้มีการออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 ทั้งนี้ การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (“IFRS 15”) เป็นครั้งแรกแทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 เรื่อง รายได้ (“TAS 18”) มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (“TAS 11”) และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 27 มกราคม 2563 กองทุนรวมและทรัสต์ดังกล่าวต้องจัดทำและเปิดเผยข้อมูลงบการเงินสำหรับรอบปี 2563 ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. กองทรัสต์ได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวข้างต้น โดยผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดแรกถือปฏิบัติได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 20

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ วัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม

(ค) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

(ง) การใช้วิจารณ์และการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้วิจารณ์ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการ ทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมี นัยสำคัญที่อาจส่งผลให้ต้องมีการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอย่างมีสาระสำคัญในปีบัญชี ถัดไป โดยได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

3 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19

ในช่วงต้นปี 2563 เกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ทำให้ประเทศไทยและหลายประเทศได้ประกาศมาตรการ ป้องกันหลายประการเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค เช่น การสั่งให้มีการปิดสถานประกอบการหรือลดเวลา การประกอบกิจการเป็นการชั่วคราว การให้มีระยะห่างทางสังคม เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบอย่างมากต่อระบบ เศรษฐกิจโลก การผลิต การกระจายสินค้าตลอดจนผลการดำเนินงานของหลายกิจการในวงกว้าง ทั้งนี้ผู้จัดการ กองทรัสต์มีการติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิด ในการควบคุมให้มีผลกระทบต่อธุรกิจให้น้อยที่สุดเท่าที่จะ เป็นไปได้ โดยกองทรัสต์ได้มีการผ่อนผันในเรื่องการชำระค่าเช่าให้กับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 สถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุดลง ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในประมาณการ ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น งบการเงินนี้จึงยังไม่รวมปัจจัยจากสถานการณ์ดังกล่าวในการวัดมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

4 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตามผู้จัดการ กองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเห็นว่ามีคามจำเป็นและสมควร

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการ ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วย รายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ในกรณีที่กองทรัสต์มียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิ และ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างงวดบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะทำให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับการเงินในรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิ์ในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

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 ลูกหนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

(ง) ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

(จ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงในราคาทุน

(ฉ) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อกองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุมานที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว

(ช) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ซึ่งเกิดขึ้นในตลาดหลักหรือกรณีที่ไม่มีตลาดหลักให้ใช้ตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุดซึ่งกองทรัสต์เข้าถึง ณ วันดังกล่าว ทั้งนี้มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินได้สะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

กองทรัสต์กำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการ โอนขึ้น

(ข) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการรับรู้ในกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา รายได้ค่าบริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าจะรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว และรายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกไว้เป็น “รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน” แสดงรวมอยู่ในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ณ) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ญ) ค่าใช้จ่าย

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่หลงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ฉ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

(ง) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(จ) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือ กองทรัสต์มีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

6 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร โรงงานในฐานะผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ขาย และทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร คลังสินค้าในฐานะผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคาร คลังสินค้าในฐานะผู้ขายและทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	ผู้จัดการกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ค่าธรรมเนียมพิเศษและค่านายหน้าจากกองทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	ไทย	ทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โทคอน อินดัสเทรียล โกรท	ไทย	กลุ่มผู้บริหารหลักเดียวกัน	รับโอนสินทรัพย์และภาระผูกพันเพื่อสับเปลี่ยนกับหน่วยของกองทรัสต์
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์	รับฝากเงินและให้กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เค็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	ไทย	กิจการร่วมค้าของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เค็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	ไทย	กิจการร่วมค้าของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและบริการ	ตามที่ระบุในสัญญา
รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามที่ธนาคารประกาศ
รายได้อื่น	ราคาตลาด
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 15)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 15)
ค่าบริการส่วนกลาง	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าเช่าจ่าย	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าบริการอื่นๆ	ราคาตลาด
ต้นทุนทางการเงิน	อัตรา MLR ลบอัตราคงที่
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ซื้ออสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	3,379	3,364
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	162	163
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	94	76
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	60	36
รวม	3,695	3,639
ดอกเบี้ยรับ		
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	559	826
รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	9,495	23,641
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	2,216	6,885
รวม	11,711	30,526
รายได้อื่น		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	55	26
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	14	17
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท		
แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	-	21
รวม	69	64
ซื้ออสังหาริมทรัพย์ (ดูหมายเหตุข้อ 7)		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	1,716,128	1,228,844
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	1,141,866	1,315,236
รวม	2,857,994	2,544,080

	2563	2562
	(พันบาท)	
ค่านายหน้าจ่ายจากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้เป็น ต้นทุนของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	35,333	-
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	374,644	337,804
ค่านายหน้าจ่ายจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้เป็น ค่าใช้จ่ายในการขายแสดงสุทธิจากรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้น จากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	-	8,572
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	19,793	18,598
ค่าบริการส่วนกลาง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	30,854 719	26,432 270
รวม	31,573	26,702
ค่าเช่าจ่าย บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	8,892	8,727

	2563	2562
	(พันบาท)	
ค่าบริการอื่นๆ		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	15,545	18,156
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	4,858	5,189
รวม	20,403	23,345
ต้นทุนทางการเงิน		
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	25,495	16,241

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 มีดังนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
เงินสดและเงินฝากธนาคาร		
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	109,540	53,854
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	5,982	2,473
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	570	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิม โกล์ เพาเวอร์ 6 จำกัด	-	14
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิม โกล์ เพาเวอร์ 11 จำกัด	-	6
รวม	6,552	2,493
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	43	153
ลูกหนี้อื่น		
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน		
อินดัสเทรียล โกรท	1,620	1,620
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	-	212
รวม	1,620	1,832

	2563	2562
	(พันบาท)	
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	2,238	2,228

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กฎหมายข้อ 11

	2563	2562
	(พันบาท)	
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท		
แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	44,276	32,851

ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

	1,720	1,607
--	-------	-------

ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด

8,793	5,504
-------	-------

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท

แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

4,241	322
-------	-----

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

1,081	-
-------	---

รวม

14,115	5,826
--------	-------

ดอกเบี้ยค้ำจ่าย

ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

7,912	8,592
-------	-------

เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด

54	54
----	----

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด

25	25
----	----

รวม

79	79
----	----

	2563	2562
	(พันบาท)	
หุ้นกู้		
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	443,800	455,000
ภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญา		
เช่าช่วงที่ดินและสัญญาค่าบริการส่วนกลางที่บอกเลิกไม่ได้		
ภายในหนึ่งปี	28,437	25,637
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	43,542	58,384
หลังจากห้าปี	222,620	232,734
รวม	294,599	316,755

กองทรัสต์ทำสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาบริการส่วนกลางกับกิจการที่เกี่ยวข้อง สัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 3 ถึง 28 ปี สิ้นสุดเดือนกุมภาพันธ์ 2586

สัญญาที่สำคัญ มีดังต่อไปนี้

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

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในวันที่ 11 สิงหาคม 2563 ที่ประชุมมีมติอนุมัติการลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด และสิทธิการเช่าช่วงจากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด โดยมีมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินรวมทั้งหมดไม่เกิน 5,940.80 ล้านบาท

ในเดือนกันยายน 2563 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญา ในราคา 1,141.87 ล้านบาท และ 1,716.13 ล้านบาท ตามลำดับ รวมทั้งสิ้น 2,858.00 ล้านบาทตามที่ระบุในสัญญา

การชดเชยการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการในสัญญาบริการลูกค้าของผู้ให้สัญญา (สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างลงวันที่ 24 สิงหาคม 2563)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ตกลงที่จะชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ โดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ตกลงชดเชยค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับค่าส่วนต่างระหว่างค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาของลูกค้ารายนั้นก่อนปรับลดกับค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาของลูกค้ารายนั้นภายหลังการปรับลด นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือวันที่มีการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือน หรือตั้งแต่วันที่มิใช่เป็นการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการ แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน โดยมีวงเงินชดเชยที่ตกลงตามสัญญาเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 130.00 ล้านบาท ทั้งนี้ การปรับลดค่าเช่าและบริบาลดังกล่าวจะต้องเป็นการตกลงปรับลดในช่วงระยะเวลาก่อนที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือในช่วงระหว่างนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจนถึงภายในวันที่ 31 มีนาคม 2564 เท่านั้น

ในเดือนธันวาคม 2561 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดิมที่ทำกับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และกองทรัสต์ตกลงซื้อสินทรัพย์นั้นจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยมีราคาทรัพย์สินตามสัญญา รวมทั้งสิ้น 112.60 ล้านบาท และในวันเดียวกันนั้น กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) ในนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,794.48 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

ในเดือนกันยายน 2562 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ในหลายโครงการเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 637 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

การรับประกันรายได้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ตกลงที่จะรับประกันรายได้กับกองทรัสต์ โดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ตกลงชดเชยค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าที่ว่าง สำหรับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือที่ว่าง หรือพื้นที่เช่าที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งค่าบริการส่วนกลางน้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกันสำหรับทรัพย์สินที่ขายและให้เช่าแก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่า วันโอนกรรมสิทธิ์ หรือนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าหรือวันโอนกรรมสิทธิ์ จนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่รับประกันเป็นอัตราที่ตกลงตามสัญญา

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างปี 2563 และ 2562 กองทรัสต์ได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ซึ่งข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และอัตราการใช้พื้นที่ ซึ่งกองทรัสต์ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมและรับรู้กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 มีดังนี้

	หมายเหตุ	2563	2562
		(พันบาท)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี		35,368,950	32,367,103
บวก ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า			
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	6	4,998,942	3,224,898
หัก จำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า			
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี		-	(223,051)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี		40,367,892	35,368,950

หมายเหตุ	2563	2562
	(พันบาท)	
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	1,680,423	1,620,344
บวก กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	(904,707)	60,079
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	775,716	1,680,423
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	41,143,608	37,049,373

ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการคลังสินค้าสหไทย 9 กับ บริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญา ในราคารวมทั้งสิ้น 2,050.00 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาโดยมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562 ทั้งนี้บริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตกลงที่จะรับประกันรายได้กับกองทรัสต์ สำหรับชดเชยค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าที่ว่าง หรือพื้นที่เช่าที่มีอัตราค่าเช่า และค่าบริการรวมทั้งค่าบริการส่วนกลางน้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกันสำหรับทรัพย์สินที่ขายให้แก่กองทรัสต์ เป็นระยะเวลา 6 ปีนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ จนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ โดยมีวงเงินที่รับประกันที่ตกลงตามสัญญาเป็นเงินจำนวน 100.00 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ได้รับเงินประกันดังกล่าวแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีเงินประกันคงเหลือเป็นจำนวนเงิน 49.53 ล้านบาท ซึ่งแสดงภายใต้หนี้สินอื่น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญาซื้ออสังหาริมทรัพย์กับบุคคลภายนอกแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินรวม 660.87 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา นอกจากนั้นกองทรัสต์ได้มีโครงการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 19.95 ล้านบาท

จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้มีการทำสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์และสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทสองแห่ง เป็นจำนวนเงินรวม 274.95 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3.78 ล้านบาท

กองทรัสต์มีสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าและบริการที่ดิน อาคาร โรงงาน และอาคารคลังสินค้า อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 เดือน ถึง 24 ปี โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าและบริการขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

	2563	2562
	(ล้านบาท)	
ภายในหนึ่งปี	2,344	2,333
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	3,069	3,400
หลังจากห้าปี	685	834
รวม	6,098	6,567

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	หมายเหตุ	2563	2562
		(พันบาท)	
เงินสดในมือ		85	100
เงินฝากธนาคาร	6	554,134	119,658
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง		-	185,402
รวม		554,219	305,160

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย			
	2563	2562	2563	2562
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	-	7,087	3,556
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	0.125 - 0.500	0.375 - 0.500	102,453	50,298
ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน)	0.40-1.00	1.00	444,594	65,804
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง				
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	-	1.31 - 1.32	-	185,402
รวม			554,134	305,060

9 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

	หมายเหตุ	2563	2562
		(พันบาท)	
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	1,663	2,493
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		128,032	185,774
		129,695	188,267
รายได้ค้ำรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน			
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		121,002	103,850
รวม		250,697	292,117
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		(74,226)	(66,805)
สุทธิ		176,471	225,312
หนี้สงสัยจะสูญสำหรับปี		7,421	7,481

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการมีดังนี้

	หมายเหตุ	2563	2562
		(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ		18	2,493
เกินกำหนดชำระ:			
น้อยกว่า 3 เดือน		1,645	-
		1,663	2,493
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ			
ยังไม่ครบกำหนดชำระ		17,732	82,960
เกินกำหนดชำระ:			
น้อยกว่า 3 เดือน		34,353	34,216
3 - 6 เดือน		6,879	4,553
มากกว่า 6 เดือน		69,068	64,045
		128,032	185,774
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		(74,226)	(66,805)
สุทธิ		53,806	118,969
รวม		55,469	121,462
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		121,002	103,850
รวม		176,471	225,312

10 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 มีดังนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562 / 2561	50,705	80,683
ตัดจ่ายระหว่างปี	(21,505)	(29,978)
ณ วันที่ 30 กันยายน	29,200	50,705

11 เงินกู้ยืมระยะสั้น

	อัตราดอกเบี้ย			
	2563	2562	2563	2562
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	อัตราดอกเบี้ยคงที่			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	ตามที่ระบุในสัญญา		2,856,154	-
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	อัตราดอกเบี้ยคงที่			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	ตามที่ระบุในสัญญา		-	1,302,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 มีดังนี้

	2563	2562
	(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562 / 2561	-	-
เพิ่มขึ้น	2,856,154	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	2,856,154	-
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562 / 2561	1,302,000	1,393,047
เพิ่มขึ้น	2,050,000	1,309,080
ลดลง	(3,352,000)	(1,400,127)
ณ วันที่ 30 กันยายน	-	1,302,000

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้นกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) มีกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นระยะเวลา 1 ปี และชำระดอกเบี้ยทุกเดือน

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

เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวข้างต้นได้มีข้อจำกัดบางประการตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญา

12 หุ้นกู้

ประเภท	อัตรา				จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
					30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน
หุ้นกู้	ดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนด	2563	2562	2563	2562
(ร้อยละ) (ปี)					(หน่วย)		(พันบาท)	
หุ้นกู้ไม่ค้ำยสิทธิและไม่มีหลักประกัน								
ครั้งที่ 1/2560								
- ชุดที่ 1	2.98	3	5 เมษายน 2560	5 เมษายน 2563	-	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
					1,000,000	1,800,000	1,000,000	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	300,000	300,000
- ชุดที่ 6	3.14	3	19 ธันวาคม 2561	19 ธันวาคม 2564	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
- ชุดที่ 7	4.19	10	19 ธันวาคม 2561	19 ธันวาคม 2571	600,000	600,000	600,000	600,000
					1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000
ครั้งที่ 1/2562								
- ชุดที่ 1	2.63	4	8 สิงหาคม 2562	8 สิงหาคม 2566	500,000	500,000	500,000	500,000
- ชุดที่ 2	3.14	7	8 สิงหาคม 2562	8 สิงหาคม 2569	500,000	500,000	500,000	500,000
					1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000

ประเภท อัตรา	ฮุนกู๋ ดอกเบี้ย อายุ วันที่ออกฮุนกู๋ วันที่ครบกำหนด	จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
		30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน
ฮุนกู๋	(ร้อยละ) (ปี)	2563	2562	2563	2562
		(หน่วย)		(พันบาท)	
ครั้งที่ 1/2563					
- ชุดที่ 1	3.00 7 3 เมษายน 2563 3 เมษายน 2570	450,000	-	450,000	-
- ชุดที่ 2	3.30 10 3 เมษายน 2563 3 เมษายน 2573	550,000	-	550,000	-
		1,000,000	-	1,000,000	-
รวม		8,640,000	8,440,000	8,640,000	8,440,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกฮุนกู๋รอดบัญชี		-	-	(1,734)	(1,758)
รวมฮุนกู๋ - ตามมูลค่า		8,640,000	8,440,000	8,638,266	8,438,242

ดอกเบี้ยของฮุนกู๋มีกำหนดชำระทุกหกเดือน

ฮุนกู๋ดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น ข้อจำกัดเรื่องการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของฮุนกู๋ ข้อจำกัดเรื่องการละเว้นการกู้ยืม ข้อจำกัดเรื่องการก่อหนี้ หรือข้อจำกัดเรื่องการก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

13 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

	2563		2562	
	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(พันหน่วย / พันบาท)		(พันหน่วย / พันบาท)	
ทุนจดทะเบียนและทุนที่				
ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	2,822,387	28,313,422	2,602,387	25,173,623
หน่วยทรัสต์ต้นปี ณ 1 ตุลาคม 2562 / 2561	2,602,387	25,173,623	2,602,387	25,173,623
ออกหน่วยทรัสต์ใหม่	220,000	3,139,799	-	-
หน่วยทรัสต์สิ้นปี	2,822,387	28,313,422	2,602,387	25,173,623

เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2563 กองทรัสต์ได้มีการเพิ่มทุนจำนวน 220,000,000 หน่วยให้แก่ประชาชนทั่วไปซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.5363 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 14.30 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 3,146.00 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายในการออกหน่วยทรัสต์จำนวน 6.20 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นจากเดิม 2,602,387,048 หน่วย เป็น 2,822,387,048 หน่วย

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 มีดังนี้

	หมายเหตุ	2563	2562
		(พันบาท)	
กำไรสะสมต้นปี 2562 / 2561		2,315,557	2,188,318
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี		1,194,285	1,847,417
หัก การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระหว่างปี	14	(1,848,615)	(1,720,178)
กำไรสะสมสิ้นปี		1,661,227	2,315,557

14 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563				
ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย	จำนวนเงิน
			ประโยชน์ตอบแทน	
			ต่อหน่วยทรัสต์	
			(บาท)	(พันบาท)
1 กรกฎาคม 2562 - 30 กันยายน 2562	13 พฤศจิกายน 2562	11 ธันวาคม 2562	0.1670	434,599
1 ตุลาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2563	11 กุมภาพันธ์ 2563	11 มีนาคม 2563	0.1670	471,338
1 มกราคม 2563 - 31 มีนาคม 2563	11 พฤษภาคม 2563	8 มิถุนายน 2563	0.1670	471,339
1 เมษายน 2563 - 30 มิถุนายน 2563	5 สิงหาคม 2563	3 กันยายน 2563	0.1670	471,339
				1,848,615

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย	จำนวนเงิน
			ประโยชน์ตอบแทน ต่อหน่วยทรัสต์	
			(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

15 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนมีรายละเอียดดังนี้

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์ อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ

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

ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัตราไม่เกินร้อยละ 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

16 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้มีการซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน เป็นจำนวนเงินรวม 4,998.94 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 7.07 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

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

17 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

18 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราคงที่

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของเงินกู้ยืม ณ วันที่ 30 กันยายน และระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระหรือกำหนดอัตราใหม่มีดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี	รวม
		(พันบาท)			
2563					
หุ้นกู้	2.50 - 4.19	<u>2,100,000</u>	<u>3,180,000</u>	<u>3,360,000</u>	<u>8,640,000</u>
2562					
หุ้นกู้	2.50 - 4.19	<u>800,000</u>	<u>4,900,000</u>	<u>2,740,000</u>	<u>7,640,000</u>

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือผลขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ลูกค้านำหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กองทรัสต์มีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ และเพื่อทำให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(พันบาท)			
30 กันยายน 2563					
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่า					
ด้วยมูลค่ายุติธรรม					
หุ้นกู้	8,640,000	-	8,815,584	-	8,815,584
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	1,033,336	-	-	973,855	973,855
30 กันยายน 2562					
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่า					
ด้วยมูลค่ายุติธรรม					
หุ้นกู้	8,440,000	-	8,697,183	-	8,697,183
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	945,180	-	-	877,793	877,793

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่หมุนเวียนเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้นั้นจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียนอื่นนอกจากตารางข้างต้นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้นั้นมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

การวัดมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	วิธีคิดลดกระแสเงินสด	อัตราคิดลด

19 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2563 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปจำนวนไม่เกิน 260,000,000 หน่วย

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2563 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด มูลค่ารวมทั้งสิ้น 343.13 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้ยืมระยะสั้นเพื่อชำระค่าทรัพย์สินดังกล่าว

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2563 ที่ประชุมมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในเดือนมกราคม 2564 เพื่อพิจารณา

- ขออนุมัติการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 846,716,114 หน่วย
- ขออนุมัติการกู้ยืมของกองทรัสต์ในวงเงินกู้ยืมระยะสั้นและ/หรือวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวม ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ไม่เกิน 10,000 ล้านบาท ทั้งนี้วงเงินดังกล่าวเป็นวงเงินที่ได้คำนวณรวมกับวงเงินกู้ยืมระยะสั้นและ/หรือวงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวม ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ไม่เกิน 6,000 ล้านบาท ที่กองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2563 แล้ว

ในการประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2563 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1680 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 474.16 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเดือนธันวาคม 2563

20 แนวปฏิบัติทางบัญชีที่ยังไม่ได้ใช้

กองทรัสต์ได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการเงินจากการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. โดยผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อการเงินในงวดแรกที่ถือปฏิบัติของกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

(ก) การบัญชีเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งไม่แตกต่างจากนโยบายการบัญชีเดิม และกำหนดให้วัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง เดิมกองทรัสต์รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาตามเกณฑ์ คงค้าง

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์

(ข) การบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า

ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการบัญชีของสัญญาเช่าโดยปรับปรุงรายการผลกระทบสะสมที่เกิดขึ้นกับยอดยกมาของกำไรสะสม

ปัจจุบันกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าจะรับรู้รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและประโยชน์ที่ได้รับที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์ต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญา

กองทรัสต์ให้เช่าช่วงสินทรัพย์บางรายการตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 7 ซึ่งเดิมสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าเช่าจ่ายในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ตามแนวปฏิบัติทางบัญชี สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่รับรู้ตามสัญญาเช่าแสดงรายการเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม กองทรัสต์ได้ทบทวนการจัดประเภทสัญญาเช่าให้เช่าช่วงโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้แทนสินทรัพย์อ้างอิง ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการสัญญาเช่า

การประเมินผลกระทบเบื้องต้นของการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการบัญชีของสัญญาเช่าเป็นครั้งแรกต่องบการเงิน มีดังนี้

งบดุล	1 ตุลาคม 2563 (พันบาท)
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น	186,187
หนี้สินอื่นลดลง	799
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	(186,986)

(ค) ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งจำนวน สำหรับค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่เกิดก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์สามารถทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามนโยบายการบัญชีเดิม หากกองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์จะมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิคงเหลือเท่ากับ 29,945.45 ล้านบาท และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคงเหลือเท่ากับ 10.61 บาทต่อหน่วย (ดูหมายเหตุข้อ 10)

(ง) การวัดมูลค่ายุติธรรม

แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่ายุติธรรม คือ ประเมินการราคาสำหรับรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติในการขายสินทรัพย์หรือการโอนหนี้สินที่จะเกิดขึ้นระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมภายใต้สภาพปัจจุบันของตลาด เดิมมูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือโอนหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรม

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

21 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการในงบการเงินของ 2562 บางรายการได้จัดประเภทใหม่ให้สอดคล้องกับรายการในงบการเงินของ 2563 ดังนี้

	2562		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
	(พันบาท)		
งบดุล			
ณ วันที่ 30 กันยายน			
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	217,498	7,814	225,312
ลูกหนี้อื่น	10,174	(7,814)	2,360
สินทรัพย์อื่น	25,002	(1,758)	23,244
หุ้นกู้	(8,440,000)	1,758	(8,438,242)
		-	
งบกำไรขาดทุน			
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	346,376	(8,572)	337,804
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	44,922	(1,635)	43,287
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน			
อสังหาริมทรัพย์	(48,123)	10,207	(37,916)
		-	

การจัดประเภทรายการใหม่นี้ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกองทรัสต์มากกว่า

ช่องทางการติดต่อ

กองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อาคารสารคดีท่าเวอรส์ ชั้น 7, 21 และ 26 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ : 02-483-0000 โทรสาร : 02-483-0592 www.ftreit.co.th
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด อาคารสารคดีท่าเวอรส์ ชั้น 7, 21 และ 26 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ : 02-674-6468 โทรสาร : 02-679-6882 www.bblam.co.th
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 – 23 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ : 02-483-0000 โทรสาร : 02-483-0592
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 – 23 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ : 02-483-0000 โทรสาร : 02-483-0593 www.fraserproperty.co.th
นายทะเบียนหน่วยทรัสต์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ : 02-009-9999 www.set.or.th/tsd
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี จำกัด (มหาชน) 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ : 02-626-7511 โทรสาร : 02-626-7543 www.cimbthai.com
ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด อาคารเอ็มโพร์ทาวเวอร์ ชั้น 48 – 51 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ : 02-677-2000 โทรสาร : 02-677-2222 home.kpmg
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไ.ว.ดิ.บยู.ซี.เอ. ชั้น 31 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ : 02-286-8899 โทรสาร : 02-286-2863 www.nexus.co.th



ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

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

โทรศัพท์ : 02-483-0000
อีเมล : FTREIT.IR@frasersproperty.com

www.fterit.co.th