

CUSTOMER CENTRIC

รายงานประจำปี 2564





สารบัญ

- 2 สารจากประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
- 5 เหตุการณ์สำคัญ ปี 2564
- 6 วิสัยทัศน์ พันธกิจ ความเป็นมา และวัตถุประสงค์
- 8 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

โครงสร้างกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์

- 14 โครงสร้างกองทรัสต์
- 15 โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์
- 16 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 20 คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

กลยุทธ์ และการบริหารอสังหาริมทรัพย์

- 24 กลยุทธ์ของกองทรัสต์
- 26 การวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์
- 30 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน
- 32 ที่ตั้ง และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
- 38 ภาพรวมของอุตสาหกรรม

การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการ

- 42 การจัดการ
- 54 การกำกับดูแลกิจการ
- 62 การบริหารความเสี่ยง
- 68 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 72 ข้อพิพาททางกฎหมาย
- 72 ความรับผิดชอบต่อสังคม
- 77 ความเห็นของทรัสต์
- 78 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 81 งบการเงิน
- 134 ช่องทางการติดต่อ



นายตรีชัชวาท บุญนา
ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

นายพีระพัฒน์ ศรีสุขนธ์
กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ

สารจากประธานกรรมการ และ กรรมการผู้จัดการ

เรียนท่านผู้ถือหุ้นเกียรติยศ

ในนามของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (บริษัท หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ขอเรียนเพื่อทราบถึงผลการดำเนินงานของ FTREIT ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2564 (ปี 2564)

ในปี 2564 ภายใต้การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ระลอกใหม่ หลายประเทศทั่วโลก รวมถึงประเทศไทย ให้ความสำคัญกับการป้องกัน ควบคุมและลดการแพร่ระบาด ด้วยการพัฒนาตัวยาตลอดจนการระดมฉีดวัคซีนให้กับประชากรในประเทศ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ช่วยเร่งให้สถานการณ์กลับสู่ภาวะปกติ และเศรษฐกิจมีการฟื้นตัว ส่งผลดีต่อภาคการส่งออก การบริโภค และการค้าภายในประเทศของไทย นอกจากนี้ วิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งการทำงานจากที่บ้าน (work from home) การเรียนออนไลน์ และการทำกิจกรรมต่าง ๆ ผ่านระบบอินเทอร์เน็ต (online platform) รวมทั้งการเปลี่ยนผ่านไปสู่เศรษฐกิจแบบดิจิทัล ทำให้มีการใช้สินค้าเทคโนโลยี เช่น คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์สื่อสาร รวมทั้งอุปกรณ์และเครื่องใช้ไฟฟ้าในครัวเรือนเพิ่มขึ้นมาก ส่งผลให้ความต้องการสินค้าอิเล็กทรอนิกส์เพิ่มขึ้นทั่วโลก ซึ่งทำให้อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ของไทยที่ผลิตเพื่อส่งออกเป็นหลักได้รับอานิสงส์ไปด้วย โดยมีมูลค่าการส่งออกเติบโตต่อเนื่องในปีนี้ การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคดังกล่าวยังส่งผลให้ธุรกิจอีคอมเมิร์ซขยายตัวอย่างรวดเร็ว นอกจากนี้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกทำให้มีความต้องการในอุตสาหกรรมยานยนต์เพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยมูลค่าการส่งออกรถยนต์และชิ้นส่วนทั่วโลกมีการเติบโต

ภาพรวมของการให้เช่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักของ FTREIT คือ ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน และคลังสินค้าที่เป็นทรัพย์สินซึ่งใช้ประโยชน์ด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ สามารถรองรับผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมหลักอันได้แก่ อุตสาหกรรมการผลิต การขนส่ง และการบริการด้านโลจิสติกส์ (Third Party Logistics) ซึ่งเป็นภาคอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ในระดับค่อนข้างต่ำ ทั้งยังมีการกระจายตัวด้านอุตสาหกรรมของผู้เช่าที่หลากหลายในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ยานยนต์ โลจิสติกส์ คาปลีก และอีคอมเมิร์ซ ทำให้ได้รับประโยชน์จากปัจจัยทางเศรษฐกิจที่กล่าวในตอนต้น ทั้งการเติบโตของอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ยานยนต์ อีคอมเมิร์ซ คาปลีก ยาและเวชภัณฑ์ ที่ได้รับปัจจัยบวกจากการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภค การฟื้นตัวของเศรษฐกิจการค้า และ

การบริโภค รวมถึงภาวะ Supply Chain Disruption ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการหลายรายให้ความสำคัญในการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain Management) ทั้งด้านการผลิต การจัดเก็บและการขนส่งวัตถุดิบ/ชิ้นส่วนที่ใช้ในกระบวนการผลิต รวมทั้งสินค้าที่รอการจำหน่าย ด้วยเหตุผลดังกล่าว ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าของ FTREIT เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้งในพื้นที่ตอนเหนือของกรุงเทพฯ พื้นที่ทางตะวันออกของกรุงเทพฯ และพื้นที่เขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) โดยในปี 2564 FTREIT มีอัตราการเช่าทรัพย์สินเฉลี่ยอยู่ที่ระดับ 85.4% เพิ่มขึ้นจาก 83.6% ในปีก่อนหน้า และสามารถต่อสัญญาเช่าได้ถึง 78%

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ FTREIT ยังคงให้ความสำคัญในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุนในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยพิจารณาเลือกลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ อยู่บนทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ และทรัพย์สินสามารถสร้างผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอในระยะยาว โดยในรอบปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมทั้งสิ้น 5 ครั้ง ซึ่งเป็นทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และจากบุคคลภายนอก โดยแบ่งเป็นอาคารโรงงานจำนวนรวม 10 ยูนิต และอาคารคลังสินค้าจำนวนรวม 17 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 194,094 ตร.ม. มูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 3,586 ล้านบาท⁽¹⁾ ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 FTREIT มีทรัพย์สินให้เช่ารวมมูลค่าประมาณ 44,758 ล้านบาท พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 2.1 ล้านตร.ม. แบ่งเป็นอาคารโรงงานจำนวน 341 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 876,285 ตร.ม. และอาคารคลังสินค้าจำนวน 301 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 1,188,821 ตร.ม. โดยมีสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าตามลักษณะการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า คิดเป็น 72.4% และ 27.6% ตามลำดับ

ผลการดำเนินงาน และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นเกียรติยศ

ในปี 2564 FTREIT มีรายได้รวมจำนวน 3,417 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.1% มาจากอัตราการเช่าทรัพย์สินที่สูงขึ้นและการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในระหว่างปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนทุกไตรมาส รวม 4 ครั้ง เป็นจำนวนรวม 2,064.7 ล้านบาท หรือ 0.6740 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้น 0.7% เมื่อเทียบกับการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในปีก่อนหน้า แม้ว่าจะมีการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในระหว่างปี

หมายเหตุ : (1) ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนซื้อทรัพย์สิน

นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 FTREIT มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 46,066 ล้านบาท และมีการกู้ยืมจำนวนรวม 11,572 ล้านบาท มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ระดับ 25.1% ถือเป็นอัตราที่ต่ำซึ่งทำให้ FTREIT มีความคล่องตัวและยืดหยุ่นในการบริหารโครงสร้างเงินทุน และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 10.7433 บาท เพิ่มขึ้น 1.2% จากปีก่อนหน้า โดยในระหว่างปี FTREIT ได้รับการสนับสนุนจากผู้ถือหุ้นรายละเป็นรายในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนรวมมูลค่า 2,820 ล้านบาท

FTREIT ยังคงได้รับการจัดอันดับเครดิตโดย บริษัท ทริสเทรตติ้ง จำกัด ที่ A แนวโน้มคงที่ โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงการที่ FTREIT มีตำแหน่งทางการตลาดและสถานะเงินสดที่แข็งแกร่ง รวมทั้งมีโครงสร้างเงินทุนที่สมดุล ซึ่งการจัดอันดับเครดิตจะเป็นประโยชน์ในการบริหารต้นทุนการกู้ยืมของ FTREIT ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

การพัฒนาความยั่งยืน (Sustainability)

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล ซึ่งเป็นการพัฒนาด้านความยั่งยืน โดยในปี 2564 ได้เข้าร่วมโครงการประเมินและจัดอันดับด้านความยั่งยืนตาม Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ซึ่งเป็นมาตรฐานระดับสากลเป็นปีแรก นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญกับการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยได้เริ่มกระบวนการประเมินและวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อจัดทำแผนแม่บทด้านการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (Net-Zero Carbon Roadmap) ซึ่งมีเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้อย่างยั่งยืน

แนวโน้มในอนาคต

เนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในช่วงระยะเวลา 1 – 2 ปีที่ผ่านมา อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกลดลงตามการหยุดชะงักของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตามภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดคลี่คลาย การคาดการณ์อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกและประเทศไทย มีแนวโน้มในทิศทางที่ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น จากการที่หลายประเทศทั่วโลกเริ่มทยอยคลายมาตรการหรือข้อบังคับที่เข้มงวดที่จำกัดการเดินทาง ปฏิสัมพันธ์ทางสังคมและการเข้าถึงพื้นที่สาธารณะ (Lockdown) การออกมาตรการเยียวยาและฟื้นฟูเศรษฐกิจในอุตสาหกรรมการผลิต และการบริการ รวมทั้งการจ้างงาน นโยบายกระตุ้นการบริโภคของประชาชน การเปิดประเทศ

เพื่อรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ เป็นต้น เพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลดีต่อการเพิ่มขึ้นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และการเพิ่มขึ้นของการลงทุนทั้งในประเทศและจากต่างประเทศไม่ว่าจะเป็น การลงทุนในการผลิตสินค้าเพื่ออุปโภคและบริโภค การขนส่งสินค้า การให้บริการ การนำเข้า-ส่งออก การท่องเที่ยว เป็นต้น ซึ่งจะเป็นปัจจัยที่ช่วยเพิ่มอัตราการเข้าทรัสต์ของ FTREIT ในอนาคต

ในปีงบประมาณ 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีแผนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง ทั้งยังเตรียมความพร้อมรองรับความต้องการเข้าทรัสต์ด้วยการปรับปรุงและดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมให้เช่า การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่าเดิม การหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพ การวางแผนจัดหาเงินทุนเพื่อรองรับโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมถึงวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ในการรองรับความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจ และการแข่งขันในตลาดของการให้เข้าทรัสต์ที่สูงขึ้น ทั้งนี้ เพื่อมุ่งเน้นสร้างผลตอบแทนจากการให้เข้าทรัสต์และจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละเป็นรายอย่างสม่ำเสมอและยั่งยืนต่อไป

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้มีแนวคิดในเรื่องการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สิน (Asset Enhancement Initiative: AEI) เพื่อเพิ่มผลตอบแทนให้กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยใช้แนวความคิดในเรื่องอาคารเขียว อาทิเช่น การใช้หลอดไฟประหยัดพลังงาน การใช้สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ซึ่งกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความยั่งยืนควบคู่ไปกับการเติบโตทางด้านการธุรกิจ โดยในรอบปี 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการพัฒนาด้านความยั่งยืนตามมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการจัดทำแผนแม่บทด้านการลดก๊าซเรือนกระจกที่เหมาะสมกับธุรกิจของกองทรัสต์ เพื่อกำหนดแนวทางการลดก๊าซเรือนกระจกอย่างยั่งยืนต่อไปในอนาคต



นายธีรวัฏ นวนาค
ประธานกรรมการ และ
กรรมการอิสระ



นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์
กรรมการ และ
กรรมการผู้จัดการ

เหตุการณ์สำคัญ ปี 2564

ต.ค.
2563

เข้าลงทุน และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร
คลังสินค้าจากกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ประเทศไทย มูลค่า 343 ล้านบาท

ม.ค.
2564

- เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ได้รับเงินทุน
จำนวน 2,820 ล้านบาท
- เข้าลงทุน และรับโอนสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินและ
อาคารคลังสินค้าจากบริษัท ชัยนันต์-บางพลี
พาร์คแลนด์ มูลค่า 2,062 ล้านบาท

ก.พ.
2564

เข้าลงทุน และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน
จากกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย
มูลค่า 381 ล้านบาท

มี.ย.
2564

ออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2564 จำนวน 4 ชุด
รวมมูลค่าทั้งสิ้น 2,500 ล้านบาท

ก.ย.
2564

เข้าลงทุน และรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน
และคลังสินค้าจากกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ประเทศไทย มูลค่ารวม 800 ล้านบาท

▲ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) จ.สมุทรปราการ

วิสัยทัศน์ พันธกิจ

ความเป็นมา และวัตถุประสงค์

วิสัยทัศน์

การเป็นผู้นำกองทรัสต์อุตสาหกรรม
และโลจิสติกส์ในประเทศไทย
และภูมิภาคอาเซียน

พันธกิจ

- การบริหารอสังหาริมทรัพย์
ภายใต้กองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ
- การลงทุนเชิงกลยุทธ์ใน
อสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูง
โดยใช้เงินทุนจากแหล่งเงินทุน
ที่มีต้นทุนที่เหมาะสม
- การบริหารความเสี่ยงของ
กองทรัสต์ เพื่อการสร้าง
ผลประโยชน์ตอบแทน
อย่างยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

ความเป็นมา และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หรือ FTREIT (ชื่อเดิม “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน” หรือ TREIT) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ด้วยทุนจดทะเบียน 3,425 ล้านบาท มี บจก. บิวหลวง ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสทรีเรียล ริก แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) ทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสทรีเรียล (ประเทศไทย) เป็นผู้ได้รับการว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ และ บจก. ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ FTREIT จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินลงทุนจากนักลงทุนทั่วไป ในการเข้าซื้อ เช่า และ / หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ / หรือสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ / หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่ได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ / หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ / หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ / หรือ ดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อบูรณ์ก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ / หรือหลักทรัพย์อื่น และ / หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ / หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ผู้ถือหุ้นหลักในผู้จัดการกองทรัสต์คือ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (FPT หรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor)) ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครอบคลุม 3 กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลัก ประกอบด้วย (1) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย (2) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ และ (3) กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม นอกจากนี้ยังมีกลุ่มธุรกิจดิจิทัล ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจบริการศูนย์ข้อมูล (Data Center) และธุรกิจบริการโซลูชันด้านหุ่นยนต์และระบบปฏิบัติการอัตโนมัติ (Robotics and Automation Solutions) ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 FPT มีมูลค่าสินทรัพย์รวมตามงบแสดงฐานะการเงินทั้งสิ้น 92,637 ล้านบาท และหากรวมมูลค่าสินทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT, GVREIT และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ GOLDPF แล้ว FPT มีมูลค่าสินทรัพย์รวมภายใต้การบริหารจัดการสูงถึง 150,903 ล้านบาท FTREIT ได้รับการสนับสนุนที่แข็งแกร่งจาก FPT โดยได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ โดยหาก FPT มีความประสงค์ในการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ จะต้องเสนอขายให้กับ FTREIT ก่อน ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการผลักดันให้ FTREIT เติบโตด้วยอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูงจาก FPT อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ FTREIT ยังลงทุนในทรัพย์สินจากกลุ่มบุคคลภายนอก เพื่อส่งเสริมการเติบโตแก่ FTREIT

จากการที่ FTREIT มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์คุณภาพสูง ในพื้นที่ยุทธศาสตร์ในประเทศไทย ทำให้สามารถดึงดูดผู้เช่าที่เป็นบริษัทชั้นนำจากทั้งในประเทศ และต่างประเทศในหลากหลายอุตสาหกรรม

ปี 2558

หน่วยทรัสต์เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558 และในช่วงปลายปี 2558 กองทรัสต์ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนมูลค่ารวม 2,243 ล้านบาท เพื่อนำไปลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และคลังสินค้า

ปี 2560

ดำเนินการแปลงสภาพ และรับโอนทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH (กองทุนรวมของกลุ่มไทยคอนในขณะนั้น) เข้าร่วมกับกองทรัสต์ในเดือน ธันวาคม 2560

ปี 2562

ในเดือนมกราคม กองทรัสต์เปลี่ยนชื่อจาก TREIT เป็น FTREIT

สรุปข้อมูลสำคัญ ของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Frasers Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT
ชื่อย่อหลักทรัพย์	FTREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(1) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (2) บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
รอบปีบัญชี	1 ตุลาคม – 30 กันยายน

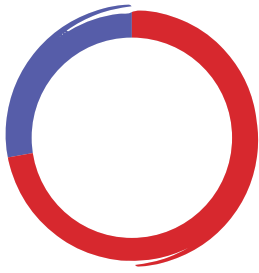
ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

Market Capitalization	37,986.00 ล้านบาท	จำนวนหน่วย	3,063,387,048 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV)	32,910.93 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันสุดท้ายของปี	12.40 บาท
ทุนจดทะเบียน	29,213.38 ล้านบาท	ราคาพาร์	9.5363 บาท
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	31,118.59 ล้านบาท	สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.7433 บาท
วันที่ได้อนุมัติให้จัดตั้งกองทรัสต์	12 ธันวาคม 2557	Price / NAV	1.15 เท่า
วันที่เริ่มจำหน่ายหลักทรัพย์	9 มกราคม 2558	อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือเฉลี่ยต่อนัก	22.1 ปี

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก	จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน ⁽²⁾ (%)
1	กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ⁽¹⁾	815,428,298	26.62
2	สำนักงานประกันสังคม	339,689,673	11.09
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	169,162,856	5.52
4	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	123,535,978	4.03
5	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	104,677,382	3.42
6	Principal Property Income Fund	74,361,724	2.43
7	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรักเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เน็ล	63,280,005	2.06
8	Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd.	48,800,000	1.59
9	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรักเจอร์ เฟลิกซ์เน็ล	40,399,856	1.32
10	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลอปด์ ฟินด์	40,376,270	1.32
11	อื่นๆ	1,243,675,006	40.60
รวม		3,063,387,048	100.0

หมายเหตุ : (1) กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) = บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) และ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.
(2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างชาติสามารถถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกิน 49% ของจำนวนหน่วยทรัสต์จดทะเบียนและชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างชาติถืออยู่ประมาณ 26.58%

ภาพรวมทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์



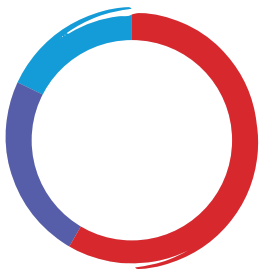
ลักษณะการครอบครองทรัพย์สิน
(คำนวณจากจำนวนพื้นที่เช่า)

กรรมสิทธิ์	72.4%
สิทธิการเช่า	27.6%



ประเภทอสังหาริมทรัพย์
(คำนวณจากจำนวนพื้นที่เช่า)

โรงงาน	42.4%
คลังสินค้า	57.6%



เขตพื้นที่ตั้ง
(คำนวณจากจำนวนพื้นที่เช่า)

เขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก	58.5%
กรุงเทพตอนเหนือ	23.8%
กรุงเทพตะวันออก	17.7%

ประเภททรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ (ตร.ม.)
โรงงาน	341	876,285
คลังสินค้า	301	1,188,821
รวม	642	2,065,106

ทรัพย์สิน	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)
ทรัพย์สินที่ลงทุนก่อนปี 2564 ⁽¹⁾	41,161.45
ทรัพย์สินที่ลงทุนในปี 2564 ⁽²⁾	3,596.88

หมายเหตุ : (1) ราคาประเมินทรัพย์สินจัดทำโดย บจก. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ
(2) มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



ผู้เช่าแยกตามอุตสาหกรรม
(คำนวณจากรายได้ค่าเช่าและบริการ)

โลจิสติกส์	30.1%
อิเล็กทรอนิกส์	25.6%
ยานยนต์	21.7%
ค้าปลีก	7.8%
อีคอมเมิร์ซ	2.0%
อื่นๆ	12.8%



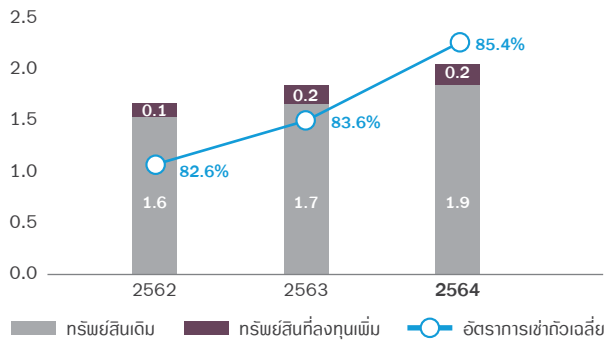
ผู้เช่าแยกตามสัญชาติ
(คำนวณจากรายได้ค่าเช่าและบริการ)

ญี่ปุ่น	39.5%
ยุโรป	22.5%
เอเชีย (ยกเว้นญี่ปุ่น)	19.9%
ไทย	14.3%
สหรัฐอเมริกา	3.8%

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

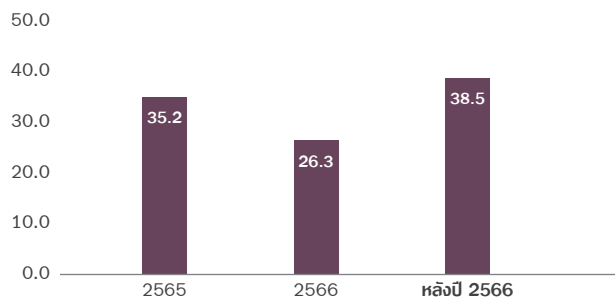
การเติบโตของพื้นที่เช่า และอัตราเช่า

หน่วย : ล้านตร.ม.



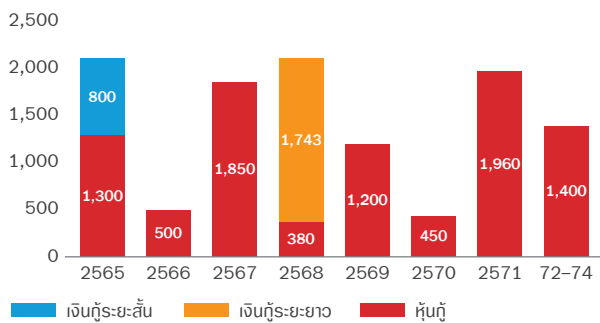
สัดส่วนของผู้เช่าทั้งหมดสัญญา

หน่วย : %



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม

หน่วย : ล้านบาท



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์รวม	46,066.03
หนี้สินรวม	13,155.10
ส่วนทุน	31,118.59
กำไรสะสม	1,792.34
สัดส่วนการกู้ยืม	25.12 %
Credit Rating	A (Stable Outlook)

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

ผลการดำเนินงานสำหรับปี	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
2560 ⁽¹⁾	0.5399	0.0929	0.6328
2561 ⁽²⁾	0.4769	0.0031	0.4800
2562 ⁽³⁾	0.6680	—	0.6680
2563	0.6690	—	0.6690
2564	0.6740	—	0.6740

หมายเหตุ : (1) รอบการดำเนินงานตั้งแต่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2560

(2) รอบการดำเนินงานตั้งแต่ 1 มกราคม – 30 กันยายน 2561

(3) ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป รอบการดำเนินงานตั้งแต่ 1 ตุลาคม – 30 กันยายน ของทุกปี

สรุปข้อมูลสำคัญการกู้ยืม

ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

กองทรัสต์มีการกู้ยืม (ก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการจัดหาเงินกู้ยืม) รวม 11,582.70 ล้านบาท ประกอบด้วย หุ้นกู้ 9,040.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว 1,742.70 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้น 800.00 ล้านบาท (การกู้ยืมเงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาวเป็นการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ) คิดเป็น 78.05%, 15.04% และ 6.91% ของเงินกู้ยืมทั้งหมด ตามลำดับ การกู้ยืมดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น กำหนดอัตราส่วนมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม ในอัตราไม่เกิน 60% ณ สิ้นงวดบัญชีรายได้ไตรมาส/รายปี การละเว้นการกู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อการผูกพันใดๆ เว้นแต่เป็นรายการปกติทางธุรกิจ

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน – Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2564

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีอัตราส่วนมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมเท่ากับ 25.12%

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม – 30 กันยายน

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย : ล้านบาท		
	2562	2563	2564
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,745.47	2,883.82	3,239.36
รายได้ดอกเบี้ย	15.95	12.19	4.58
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	30.53	62.18	111.48
รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	11.23	1.57	15.21
กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนหักต้นทุนทางการเงิน	2,020.68	2,413.73	2,741.65
ต้นทุนทางการเงิน	271.26	314.74	370.67
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,749.42	2,098.99	2,370.99
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,847.42	1,194.29	2,152.29
จำนวนยูนิตที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	2,602,387,048	2,822,387,048	3,063,387,048
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.7099	0.4231	0.7026
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.6680	0.6690	0.6740
ส่วนของลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(766.64)	(2,483.27)	(260.19)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	838.36	2,732.33	506.03
กระแสเงินสดสุทธิ	71.72	249.06	245.84
สินทรัพย์สุทธิ	27,489.18	29,974.65	32,910.93
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.5630	10.6203	10.7433
Price / NAV (เท่า)	1.69	1.35	1.15
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	25.30	26.81	25.12
ราคาปิด ณ วันที่ทำการสุดท้ายของปี	17.90	14.30	12.40
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	46,582.73	40,360.13	37,986.00

การวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ในปี 2564 (1 ตุลาคม 2563 – 30 กันยายน 2564) FTREIT มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 368.25 ล้านบาท หรือ 12.08% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ปีจจัยหลักมาจากการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและบริการจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินเดิม และพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรวม 5 ครั้ง ในปี 2564 อย่างไรก็ตาม FTREIT มีต้นทุนการให้เช่าและบริการ และค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการ นอกจากนี้ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าว

อนึ่ง ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 218.70 ล้านบาท เกิดจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี โดยมีผลขาดทุนลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนที่เป็นผลขาดทุนสุทธิจำนวน 904.71 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2564 FTREIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 2,152.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 958.00 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 80.22%

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของปี 2564	จำนวน (ล้านบาท)	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
1 ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	214.40	9.04
2 ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	395.47	16.68
3 ค่าธรรมเนียมทริสตี	21.05	0.89
4 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.88	0.25
5 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.96	0.08
6 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	14.14	0.60
7 ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	7.28	0.31
8 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่าย	14.03	0.59
9 ต้นทุนทางการเงิน	370.67	15.63
10 อื่นๆ	15.34	0.65
รวม	1,060.22	44.72

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอันอาจเกิดขึ้นและอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (ก) ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน
- (ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าทรัพย์สิน
- (ค) ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ง) ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์
- (จ) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

- (ก) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง
- (ข) ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ
- (ค) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย
- (ง) ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยแล้งด้านสาธารณสุขอื่น
- (จ) ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย
- (ฉ) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย

- (ข) ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อยในด้านสัดส่วนการเช่าพื้นที่ และ/หรืออุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติ
- (ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด
- (ณ) ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (ญ) ความเสี่ยงจากการใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่าพื้นที่

3. ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

- ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า
- ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสทรีล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

บิทรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 – 23

เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่

เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 02-483-0000

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้นที่ 7, 21 และ 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

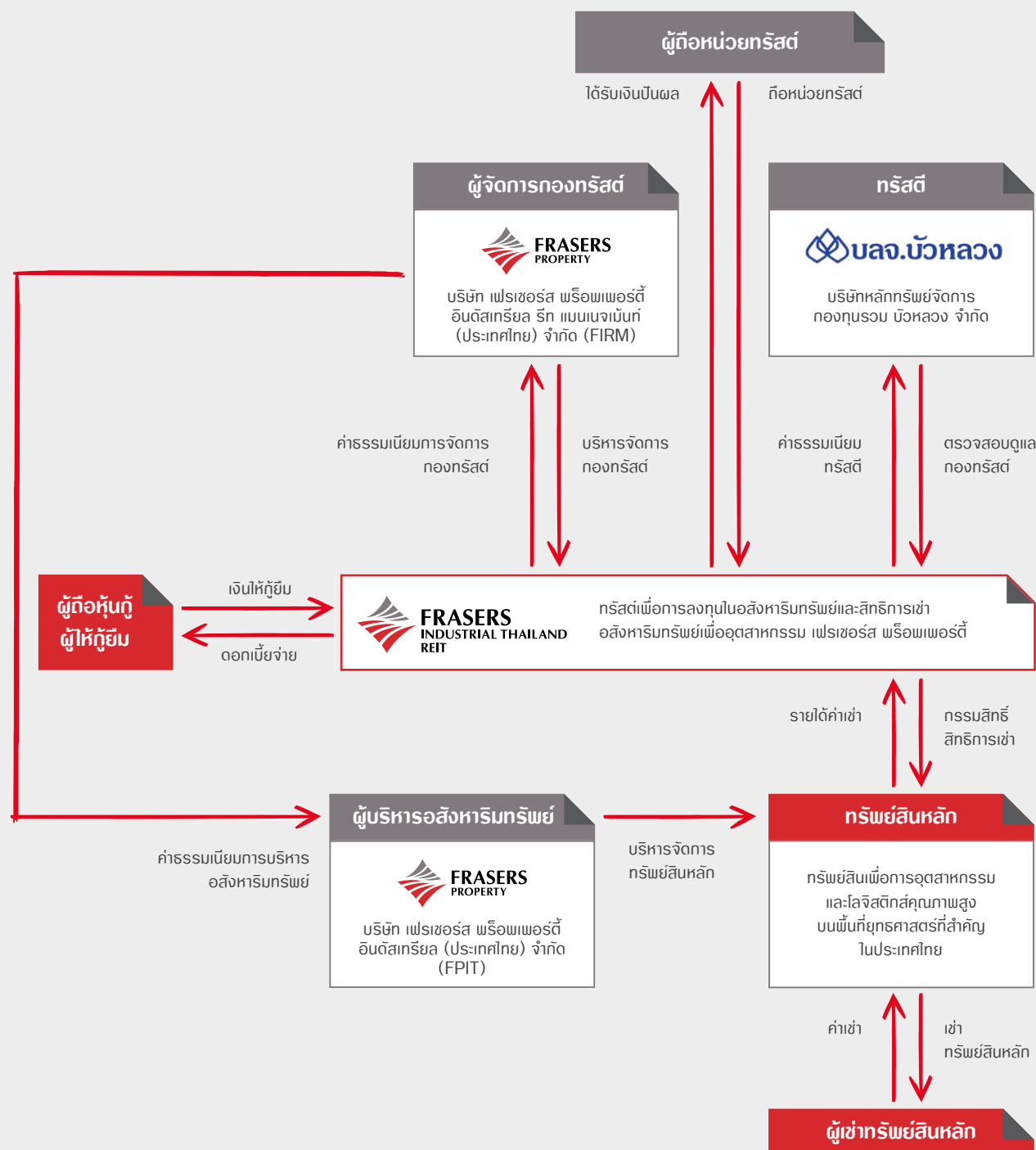
โทรศัพท์ : 02-674-6400



▲ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) จ.สมุทรปราการ

โครงสร้างกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564



หมายเหตุ : (1) FIRM และ FPIT มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) หรือ FPT โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 FPT ถือหุ้น FIRM อยู่ที่ 70% และ FPIT ที่ 100% ของทุนชำระแล้ว
(2) FPT และบริษัทในกลุ่ม FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FTREIT ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ถือหน่วยทรัสต์อยู่ 26.6% ของทุนชำระแล้ว
(3) การบริหารจัดการกองทรัสต์ FTREIT อยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยสามารถอ่านสัญญาดังกล่าวนั้นได้จาก <https://market.sec.or.th/public/ipos/IPOSDE01.aspx?TransID=290654> เอกสารแนบ 7 สัญญาก่อตั้งทรัสต์

โครงสร้างองค์กรของ ผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

คณะกรรมการบริษัท

นายตรีชัชวาล บุญนา ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	นายอุเทน โลหิตพีทักษ์ กรรมการ
นายโสภณ บุญรัตพันธุ์ กรรมการอิสระ	นายอิโรภาส ซากาณะ กรรมการ
นายโสภณ ราชรักษา กรรมการ	นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายตรวจสอบภายใน

กรรมการผู้จัดการ

นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์

ฝ่ายสนับสนุนงานทั่วไป

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

นายธนวัฒน์ เลิศศิริรังสรรค์

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการเงิน

นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชบัญชา

ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานบริหาร อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

นางสาววิศรา เตชะกุลวิโรจน์

ฝ่ายบริหารการเงิน

นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชบัญชา
(รักษาการ)
ผู้อำนวยการ

ฝ่ายการเงินและบัญชี

นางสาวน้ำทิพย์ ปานจันทร์
ผู้อำนวยการ

ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล

นายวีรยุทธ เหล่าเวชประสิทธิ์
ผู้อำนวยการ

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

นางสาววิศรา เตชะกุลวิโรจน์
(รักษาการ)
ผู้อำนวยการ

ฝ่ายบริหาร อสังหาริมทรัพย์

นางสาววิศรา เตชะกุลวิโรจน์
(รักษาการ)
ผู้อำนวยการ

ฝ่ายการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์

นายภูมกร อรุณธรรมกุล
ผู้อำนวยการ

คณะกรรมการ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564



นายตรีชวัญ บุณนาค (อายุ 64 ปี)

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 15 ม.ค. 2562

รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 2 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 Director Certification Program (DCP) 12/2544

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

- ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ – บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ – บจก. เบรล 8 พลัส
- กรรมการ – บจก. เอ็มเมอรัลด์ เบย์ รีสอร์ท
- กรรมการ – บจก. เอ็มเมอรัลด์ เบย์ วิลล่า
- กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ – บมจ. สยามอุตสาหกรรมเกษตรอาหาร
- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ – บมจ. เอสวีไอ
- กรรมการ – บมจ. โกลด์ มาสเตอร์
- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ – บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)
- กรรมการ – บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)



นายโสภณ บุญยรัตพันธุ์ (อายุ 59 ปี)

กรรมการอิสระ

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 20 พ.ค. 2556

รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 8 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 Director Certification Program (DCP) 17/2545

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

- กรรมการ – บจก. วินีท เอสจี พาวเวอร์
- กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ – บมจ. เอสวีไอ
- ประธานกรรมการ – บจก. วินีท พาวเวอร์
- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ – บจก. เอสเซท พลัส
- กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ – บล. เอเชีย พลัส
- กรรมการอิสระ – บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- กรรมการบริหาร – บมจ. คอปเปอร์ ไรด์
- กรรมการบริหาร – บมจ. วินท์คอม เทคโนโลยี
- กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ – บมจ. เอเชีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์
- กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร – บจก. วินีท แคปปิตอล



นายอุเทน โลหิตพิทักษ์ (อายุ 48 ปี)

กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 5 เม.ย. 2561

รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 3 ปี 5 เดือน

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเองโดยคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

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 :

- กรรมการ – บจก. เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย)
- กรรมการ – บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ศูนย์บริหารเงิน (ประเทศไทย)
- กรรมการ – บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- กรรมการ – บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย)
- กรรมการ – บจก. เฟรเซอร์ส แอสซีทส์
- กรรมการ – บจก. วัน แบงค็อก โฮลดิ้งส์
- กรรมการ – บจก. วัน แบงค็อก เวเนเจอร์
- กรรมการ – Frasers Property Thailand (Hong Kong) Limited
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายลงทุน – กลุ่มบริษัท Frasers Property Limited
- Commissioner – PT SLP Surya TICON Internusa, Indonesia
- กรรมการ – Frasers Property Ventures I Pte. Ltd.
- กรรมการ – Frasers Property Ventures II Pte. Ltd.
- กรรมการ – Frasers Property International Pte. Ltd.
- กรรมการ – บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)
- กรรมการ – บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย)
- กรรมการ – Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.
- กรรมการ – Frasers Property Investments (Europe) SARL
- กรรมการ – Frasers (Thailand) Pte. Ltd.
- กรรมการ – Singapore Logistics Investments Pte. Ltd.
- กรรมการ – Frasers Property Holdings (Vietnam) Co., Ltd.
- กรรมการ – Frasers Property Investments (Vietnam) 1 Pte. Ltd.
- กรรมการ – Frasers Property Investments (Vietnam) 2 Pte. Ltd.
- กรรมการ – Frasers Property Management Services (Vietnam) Pte. Ltd.
- กรรมการ – Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.
- กรรมการ – MLP Co Pte. Ltd.
- กรรมการ – SAJV Co Pte. Ltd.
- กรรมการ – Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.
- กรรมการ – Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.
- กรรมการ – ALPS Ventura Pte. Ltd.
- กรรมการ – FCL Imperial Pte. Ltd.
- กรรมการ – New Motion Pte. Ltd.
- กรรมการ – Grand Trail Holdings Pte. Ltd.
- กรรมการ – Grand Trail Investments Pte. Ltd.



นายโสภณ ราชรักษา (อายุ 49 ปี)

กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 27 ม.ค. 2560

รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 4 ปี 8 เดือน

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยทรัพย์สินโดยผู้สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

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

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

สถาบันวิทยาการธุรกิจและอุตสาหกรรม (IBID)

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

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

- กรรมการ – Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.
- กรรมการ – บจก. พีบีโอ ไบโอดีคส์ (ประเทศไทย)
- กรรมการ – บจก. ออโตเมชั่น แอสซีท
- กรรมการ – บจก. วังน้อย ไลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ – บจก. บางกอก ไลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ – บจก. บางปะกง ไลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ – บจก. ซีเอสเอ็ม แอสซีทส์
- กรรมการ – บจก. ทีซีซี เอ็กซิบิชั่น แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์
- กรรมการ – บจก. ทิวารีโอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์
- กรรมการ – บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย)
- กรรมการ – บจก. โมไซ เอ็นเตอร์เทนเมนต์
- กรรมการ – บจก. อมาเธอร์ ซิเนรีย
- กรรมการ – บจก. เอ็น. ซี. ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์
- กรรมการ – บจก. เอ็น. ซี. ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล อีเว้นท์
- กรรมการ – บจก. เอ็น. ซี. ซี. อิมเมจ
- กรรมการ – บจก. เอ็น. ซี. ซี. เอ็กซิบิชั่น ออกาไนเซอร์
- กรรมการ – บจก. เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์เนชั่นแนล
- กรรมการ – บจก. เอส เอ็ม เจ ซี ดีเวลลอปเม้นท์

- กรรมการ – บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินเตอร์เรียล (ประเทศไทย)
- กรรมการ – บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินเตอร์เรียล รักแมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- กรรมการ – บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีเซด
- กรรมการ – บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6
- กรรมการ – บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11
- กรรมการ – บจก. อีโค อินเตอร์เรียล เซอร์วิส
- กรรมการ – Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.
- กรรมการ – Frasers Property Thailand (Hong Kong) Limited
- กรรมการ – PT SLP Surya TICON Internusa, Indonesia
- กรรมการ – PT Surya Internusa Timur, Indonesia
- กรรมการ – Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.
- กรรมการ – Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.
- กรรมการ – Alps Ventura Pte. Ltd.
- กรรมการ – New Motion Pte. Ltd.
- กรรมการ – Grand Trail Holdings Pte. Ltd.
- กรรมการ – Grand Trail Investments Pte. Ltd.



นายธีระวัฒน์ ชากานะ (อายุ 50 ปี)

กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 1 ธ.ค. 2561

รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 2 ปี 10 เดือน

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์และเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยวาเซด ประเทศญี่ปุ่น

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ไม่มี -

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

- กรรมการ – บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- General Manager – Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd.
- Senior Director – Advantage Partners Pte. Ltd.
- General Manager – Mitsui & Co., Ltd.



นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ (อายุ 52 ปี)

กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 1 ส.ค. 2559

รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 5 ปี 2 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 :

- กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ – บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- รองผู้จัดการทั่วไป – บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)

คณะผู้บริหาร ของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564



นายพีระพัฒน์ ศรีสุนทร
กรรมการผู้จัดการ

คุณพีระพัฒน์ ร่วมงานกับ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสทรีล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2559 ทำหน้าที่ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ วางกลยุทธ์โดยรวม ตลอดจนสร้างความสัมพันธ์ที่ดี และกำหนดแนวทางความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียหลัก สนับสนุนการดำเนินงานของผู้บริหารและพนักงาน รวมถึงรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คุณพีระพัฒน์ มีประสบการณ์ด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทางด้านอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์มากกว่า 20 ปี และยังเป็นผู้นำในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND TLOGIS และ TGROWTH เข้าร่วมกับกองทรัสต์ FTREIT ซึ่งหลังจากแปลงสภาพแล้วทำให้กองทรัสต์ FTREIT เป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทยในขณะนั้น

คุณพีระพัฒน์ จบการศึกษาระดับปริญญาตรีทางด้านวิศวกรรมศาสตร์จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์ จาก Texas A&M University สหรัฐอเมริกา และปริญญาโท บริหารธุรกิจจาก Mahidol University International College



นายธนวัฒน์ เลิศศิริรังสรรค์
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

คุณธนวัฒน์ เข้ารับตำแหน่งตั้งแต่วันที่ ธันวาคม 2562 เป็นตัวแทนจาก Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ คุณธนวัฒน์ มีความรู้และประสบการณ์ทางด้านการวิเคราะห์การลงทุนในทรัพย์สินประเภทต่างๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยเคยได้ทำงานตำแหน่งนักวิเคราะห์การเงินอาวุโสในบริษัทที่ให้บริการเช่าและดำเนินการด้านอสังหาริมทรัพย์ และงานด้านการวิเคราะห์สินเชื่อให้กับลูกค้าองค์กรขนาดใหญ่ในสถาบันการเงินที่มีชื่อเสียง

คุณธนวัฒน์ จบการศึกษาระดับปริญญาตรีทางด้านวิศวกรรมศาสตร์จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์จาก RWTH Aachen University ประเทศเยอรมนี และปริญญาโท บริหารธุรกิจ จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชบัญชา
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการเงิน

คุณพรพิมล ร่วมงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ ตุลาคม 2561 ปัจจุบันดูแลรับผิดชอบฝ่ายบริหารการเงิน ฝ่ายการเงินและบัญชี ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล และงานด้านเลขานุการบริษัท มีประสบการณ์จากการทำงานกับบจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) มากกว่า 17 ปี โดยตำแหน่งสุดท้าย คือ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารการเงิน มีความรู้และความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม และโลจิสติกส์โดยตรง

คุณพรพิมล จบการศึกษาระดับปริญญาตรีสาขาการเงินและการธนาคาร และปริญญาโท บริหารธุรกิจจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



นางสาววริศรา เดชกุลวิโรจน์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานบริหาร
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

คุณวริศรา ร่วมงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งแต่เดือน เมษายน 2562 รับผิดชอบในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งในด้านการนำทรัพย์สินออกจัดหาผลประโยชน์ การบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพพร้อมให้เช่า รวมถึงกิจกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบาย และแผนกลยุทธ์ของผู้จัดการกองทรัสต์

คุณวริศรา มีประสบการณ์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มานานถึง 16 ปี และยังเคยปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน และการวิเคราะห์สินเชื่อในสถาบันการเงินที่มีชื่อเสียง

คุณวริศรา จบการศึกษาระดับปริญญาตรี บริหารธุรกิจจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และปริญญาโท บริหารธุรกิจจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และสอบผ่านหลักสูตร Certified Investment and Securities Analyst Program (CISA) ระดับ 1 จากสถาบันพัฒนาความรู้ตลาดทุน



นายอนุการ อรุณธรรมกุล

ผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุนและ
นักลงทุนสัมพันธ์

คุณอนุการ ร่วมงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2560 โดยเป็นบุคลากรหลักในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ากับกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการแปลงสภาพกองทุนรวมฯ ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย

คุณอนุการรับผิดชอบการพัฒนาแผน และดำเนินงานด้านการลงทุนในทรัพย์สินหลักและนักลงทุนสัมพันธ์ ในด้านการลงทุนคุณอนุการศึกษาคำเป็นไปได้ และวิเคราะห์ทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นจะสร้างผลตอบแทนที่ดีแก่กองทรัสต์ ทางด้านนักลงทุนสัมพันธ์ คุณอนุการได้ทำหน้าที่เป็นตัวแทนของกองทรัสต์ในการให้ข้อมูลแก่นักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ

คุณอนุการมีประสบการณ์ทางด้านการตรวจสอบบัญชี ซึ่งเคยได้ทำงานในตำแหน่ง Senior auditor กับ บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ไซยัค สอบบัญชี จำกัด และพิจารณาการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้าองค์กรขนาดใหญ่ในสถาบันการเงินที่มีชื่อเสียง

คุณอนุการ จบการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาบัญชีจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และปริญญาโท บริหารธุรกิจ (การเงิน) จากสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



นางสาวนัททิพย์ ปานจันทร์
ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและบัญชี

คุณนัททิพย์ ร่วมงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2558 โดยรับผิดชอบงานด้านการเงินและบัญชีของกองทรัสต์

คุณนัททิพย์มีประสบการณ์ทางด้านการเงินและบัญชีมากกว่า 10 ปี โดยเคยเป็นผู้จัดการฝ่ายบัญชี บมจ. เอสเอฟคอร์ปอเรชั่น

คุณนัททิพย์จบการศึกษาระดับปริญญาตรีการบัญชี จากมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลสุวรรณภูมิ และปริญญาโทการบัญชี และบริหารธุรกิจจากมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต นอกจากนี้ได้ผ่านการอบรมในหลักสูตร Development Program และ Management Development Program 1/2018 โดย PacRim Group และ Certified Tax Accountant (CTA License) โดยโรงเรียนภาษี (School of Tax)



นายวีรยุทธ เหล่าเวชประสิทธิ์
ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล

คุณวีรยุทธ ร่วมงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่เดือน กรกฎาคม 2562 รับผิดชอบงานด้านกฎหมายและกำกับดูแล มีประสบการณ์การทำงานกับบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มากกว่า 11 ปี โดยตำแหน่งสุดท้ายคือ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย มีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยตรง

คุณวีรยุทธ จบการศึกษาระดับปริญญาตรีสาขากฎหมายจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และผ่านการอบรมหลักสูตรพัฒนาผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Mini MRE) จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



นางสาวธีรกานต์ ธรรมสร้างนุร
ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์

คุณธีรกานต์ ร่วมงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2560 รับผิดชอบด้านการบริหารสินทรัพย์ โดยดูแลด้านการจัดหารายได้ของกองทรัสต์ และจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการจัดหาประโยชน์ คอยติดตามและประสานงานอย่างใกล้ชิดกับฝ่ายการตลาดและฝ่ายขายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผู้เช่า การต่อสัญญาเช่า ตลอดจนรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการผลการดำเนินงานของทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ เพื่อกำหนดกลยุทธ์ด้านการตลาดและการขาย รวมถึงกลยุทธ์ต่างๆ ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

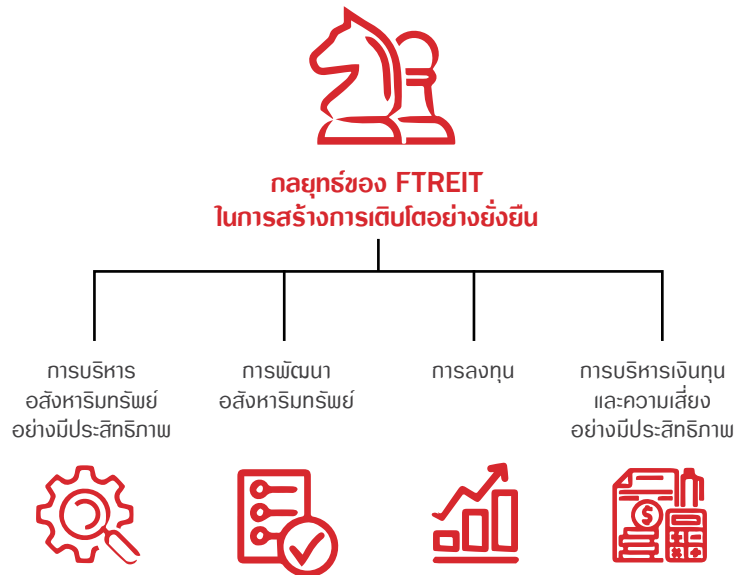
คุณธีรกานต์ มีประสบการณ์ทำงานด้านอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 10 ปี ในสายงานการตลาด การขาย และงานพัฒนาธุรกิจ ทั้งด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย พื้นที่สำนักงาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์

คุณธีรกานต์ จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิตจากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และปริญญาโทบริหารธุรกิจจากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



กลยุทธ์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักในการบริหารกองทรัสต์ให้สามารถสร้างผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุด และการสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งในรูปของผลประโยชน์ตอบแทน สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย และบริหารโครงสร้างเงินทุนให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว



การบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ

เพื่อให้สามารถเข้าใจ และตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายย่อยอย่างแท้จริง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างกลุ่มบริษัท FPT (เจ้าของทรัพย์สินเดิม) ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า มีประสบการณ์ที่ยาวนาน มีความสัมพันธ์และความเข้าใจผู้เช่ารายย่อยเป็นอย่างดี รวมถึงมีทีมงานที่เพียงพอ สามารถให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยได้ทันที นอกจากนี้ ยังมีฐานลูกค้าที่กว้างขวางทั้งใน และนอกประเทศ ทั้งนี้เพื่อผลักดันให้เกิดการขยายตัวทางธุรกิจและส่งผลให้อัตราการเช่าเติบโตควบคู่กันไป การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท FPT ทำอย่างมืออาชีพ สามารถบริหารให้อัตราการเช่า อัตราค่าเช่า และอัตราผลตอบแทนสูงเข้ามามีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอ ควบคู่กับการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังศึกษาทางเลือกในการเพิ่มประสิทธิภาพอสังหาริมทรัพย์ด้วยการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เช่น โครงการแผงโซลาร์เซลล์บนพื้นที่หลังคาของโรงงาน และคลังสินค้า เป็นต้น

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการพัฒนาคุณภาพอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์ให้สูงขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า ซึ่งประกอบด้วย การขยายพื้นที่ให้เช่า การติดตั้ง และปรับปรุงส่วนต่อเติมอาคาร ซึ่งการลงทุนเพื่อพัฒนานี้ทำให้กองทรัสต์มีโอกาสเพิ่มอัตราการใช้ และ/หรือขยายอายุสัญญาเช่าให้ยาวขึ้น ส่งผลต่อการสร้างรายได้แก่กองทรัสต์ และสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้เช่า

การลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีเป้าหมายในการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ โดยมีผู้สนับสนุนคือ กลุ่มบริษัท FPT ซึ่งได้ให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) โดยหากกลุ่มบริษัท FPT จะขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้าจะต้องเสนอขายแก่กองทรัสต์เป็นเบื้องต้น ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยเพิ่มโอกาสการเติบโตในอนาคตจากการลงทุนเพิ่มเติม

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

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

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

ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้นจำนวน 27 ยูนิต มูลค่าประมาณ 3,586 ล้านบาท (ไม่รวมภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) พื้นที่ให้เช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่รวมทั้งสิ้น 194,094 ตารางเมตร

การบริหารเงินทุน และความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการจัดการโครงสร้างเงินทุน และต้นทุนการกู้ยืมให้เหมาะสม ซึ่งหลักการบริหารเงินกู้ยืมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยของตลาด ณ ปัจจุบัน รวมถึงการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยในอนาคต เพื่อพิจารณาการกู้ยืมในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืน และสม่ำเสมอแก่กองทรัสต์ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางแผนการใช้เงินทุนจากหนี้ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อไม่ให้เกิดความเสี่ยงจากการบริหารการชำระหนี้สิน และไม่ให้เกิดอัตราส่วนการกู้ยืมที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกำหนดไว้ที่ 35% (ในกรณีที่ไม่มีเครดิตเรตติ้งระดับเกรดลงทุน) หรือ 60% (ในกรณีมีเครดิตเรตติ้งระดับเกรดลงทุน) นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังบริหารให้เครดิตเรตติ้งของกองทรัสต์อยู่ในระดับเกรดการลงทุน (Investment grade) ซึ่งปัจจุบันอยู่ที่ระดับ A (Stable Outlook) ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ซึ่งถือว่าเป็นอันดับเรตติ้งที่สูงที่สุดสำหรับกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 25.1% โดยมีอายุเฉลี่ยคงเหลือของหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยอยู่ที่ 4.0 ปี และอัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักที่ 3.2% ต่อปี

โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมมีการเพิ่มขึ้นในช่วงปีเนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ ซึ่งเกิดจากการที่กองทรัสต์ใช้เงินกู้ยืมเป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน และได้รับเงินทุนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อมาชำระหนี้ และใช้เงินสดบางส่วนชำระหนี้ก่อนครบกำหนด ทำให้อัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นปีลดลงจากปีก่อนหน้า

การวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน และ คำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปี 2564	รอบระยะเวลาบัญชี ผู้สอบบัญชี ความเห็นของผู้สอบบัญชี	วันที่ 1 ตุลาคม 2563 – 30 กันยายน 2564 นาง วิไล บุรณกิตติโสภณ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ปี 2563	รอบระยะเวลาบัญชี ผู้สอบบัญชี ความเห็นของผู้สอบบัญชี	วันที่ 1 ตุลาคม 2562 – 30 กันยายน 2563 นาง วิไล บุรณกิตติโสภณ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ปี 2562	รอบระยะเวลาบัญชี ผู้สอบบัญชี ความเห็นของผู้สอบบัญชี	วันที่ 1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562 นางสาว นิตยา เขษมฐิทธิรส ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4439 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปข้อมูลทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2564	2563	2562
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,239.36	2,883.82	2,745.47
รายได้อื่น ⁽¹⁾	177.30	164.59	61.67
รวมรายได้	3,416.66	3,048.41	2,807.14
ต้นทุนการเช่าและบริการ	214.40	191.62	349.11
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ⁽²⁾	422.40	400.21	362.56
ค่าใช้จ่ายอื่น ⁽³⁾	38.20	42.85	74.79
ต้นทุนทางการเงิน	370.67	314.74	271.26
รวมค่าใช้จ่าย	1,045.67	949.42	1,057.72
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,370.99	2,098.99	1,749.42

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2564	2563	2562
งบแสดงฐานะการเงิน			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	44,758.33	41,143.61	37,049.37
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	300.00	926.02	836.60
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	800.06	554.22	305.16
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	130.69	176.47	225.31
สินทรัพย์อื่น ⁽⁴⁾	76.95	69.45	78.50
สินทรัพย์รวม	46,066.03	42,869.77	38,494.94
เงินกู้ยืมระยะสั้น	800.00	2,856.15	1,302.00
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,163.24	1,033.34	945.18
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,737.64	–	–
หุ้นกู้	9,034.42	8,638.27	8,438.24
หนี้สินอื่น ⁽⁵⁾	419.80	367.36	320.34
รวมหนี้สิน	13,155.10	12,895.12	11,005.76
ทุนจดทะเบียน	29,213.38	28,313.42	25,173.62
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	31,118.59	28,313.42	25,173.62
กำไรสะสม	1,792.34	1,661.23	2,315.56
สินทรัพย์สุทธิ	32,910.93	29,974.65	27,489.18
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.7433	10.6203	10.5630
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (ล้านหน่วย)	3,063.39	2,822.39	2,602.39

- หมายเหตุ : (1) รายได้อื่น = รายได้ดอกเบี้ย + รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า + รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ + รายได้อื่น
(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ = ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ + ค่าธรรมเนียมทรัสต์ + ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน
(3) ค่าใช้จ่ายอื่น = ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ + ค่าใช้จ่ายในการบริหาร + ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีดีดจ่าย
(4) สินทรัพย์อื่น = ดอกเบี้ยค้างรับ + ลูกหนี้อื่น + ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี + สินทรัพย์อื่น
(5) หนี้สินอื่น = ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย + ดอกเบี้ยค้างจ่าย + ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย + หนี้สินตามสัญญาเช่า + ประมาณการหนี้สินรอจ่ายคืน + หนี้สินอื่น

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2564	2563	2562
งบกระแสเงินสด			
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(260.19)	(2,483.27)	(766.64)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	506.03	2,732.33	838.36
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	245.84	249.06	71.72
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	554.22	305.16	233.44
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	800.06	554.22	305.16

การวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562 (“งวดบัญชีปี 2562”) งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 (“งวดบัญชีปี 2563”) และงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 (“งวดบัญชีปี 2564”)

ผลการดำเนินการของกองทรัสต์

(1) สรุปผลการดำเนินงานในงวดบัญชีปี 2564

ในงวดบัญชีปี 2564 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม 5 ครั้ง ได้แก่ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือน ตุลาคม 2563 และในปี 2564 เดือนมกราคม เดือนกุมภาพันธ์ และในเดือนกันยายน จำนวน 2 ครั้ง ซึ่งเป็นทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

และจากบุคคลภายนอก ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 2,065,106 ตร.ม. โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงาน 876,285 ตร.ม. และพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้า 1,188,821 ตร.ม. หรือคิดเป็น 42.4% และ 57.6% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดตามลำดับ และแบ่งเป็นการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์ 1,496,118 ตร.ม. และการลงทุนแบบสิทธิการเช่า 568,988 ตร.ม. หรือคิดเป็น 72.4% และ 27.6% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดตามลำดับ จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2564 ทำให้กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจาก 1,871,012 ตร.ม. เป็น 2,065,106 ตร.ม. หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้น 10.4% และจำนวนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก 615 ยูนิต เป็น 642 ยูนิต โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีอัตราการใช้เช่า 86.4% เพิ่มขึ้นจาก 82.2% ณ สิ้นงวดบัญชีของปีก่อนหน้า และมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือประมาณ 1.9 ปี นอกจากนี้ กองทรัสต์มีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่า (Renewal Rate) และมีอัตราการใช้เฉลี่ย ในรอบ 12 เดือน (1 ตุลาคม 2563 – 30 กันยายน 2564) ที่ผ่านมามีอยู่ที่ 77.8% และ 85.4% ตามลำดับ

ข้อมูลสำคัญเปรียบเทียบระหว่างงวดบัญชีปี 2563 และ 2564

	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2564	เปลี่ยนแปลง (%)
จำนวนอสังหาริมทรัพย์ (ยูนิต)	615	642	+4.4
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	41,144	44,758	+8.8
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	1,871,012	2,065,106	+10.4
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	1,538,444	1,784,423	+16.0
อัตราการใช้เช่า (%)	82.2	86.4	+5.1

(2) รายได้

ในงวดบัญชีปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวม 3,416.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 368.25 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 12.08% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีรายได้หลักที่เกิดจากรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 3,239.36 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย จำนวน 4.58 ล้านบาท รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า จำนวน 111.48 ล้านบาท และรายได้จากการยืมเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 15.21 ล้านบาท รวมถึงรายได้อื่นจำนวน 46.03 ล้านบาท

สำหรับรายได้ค่าเช่าและบริการในงวดบัญชีปี 2563 และ 2564 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 2,883.82 ล้านบาท และ 3,239.36 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 355.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้น 12.33% โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการ จากการเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้เช่าของทรัพย์สินเดิม และจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรวม 5 ครั้ง ในปี 2564

ตามที่กล่าวข้างต้น นอกจากนี้ ในงวดบัญชีปี 2564 กองทรัสต์มีรายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่าจำนวน 111.48 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนจากบริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในงวดบัญชีปี 2563 และทรัพย์สินที่ลงทุนจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (FPT) ในงวดบัญชีปี 2563 และ 2564 ทั้งนี้ สหไทย และ FPT มีเงื่อนไขของการชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ตามพื้นที่เช่าที่ว่างที่เกิดขึ้นจริงภายในระยะเวลาที่ชดเชย ตามที่ระบุในสัญญาลงทุน

(3) ค่าใช้จ่าย

ในงวดบัญชีปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 1,045.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 96.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้น 10.14% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการเช่าและบริการ

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการ และจำนวนทรัพย์สินที่มากขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม นอกจากนั้น การเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินมีสาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ดังกล่าว โดยในงวดบัญชีปี 2563 และ 2564 กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 314.74 ล้านบาท และ 370.67 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 55.93 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 17.77%

(4) กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในงวดบัญชีปี 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 271.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้น 12.96% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ FTREIT มีรายได้ค่าเช่า และบริการ รวมถึงรายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า เพิ่มขึ้น ตามที่กล่าวข้างต้น

หนึ่งในปี 2564 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าทรัพย์สินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 218.70 ล้านบาท เกิดจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี โดยมีผลขาดทุนลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่เป็นผลขาดทุนสุทธิจำนวน 904.71 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2564 FTREIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 2,152.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 958.00 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 80.22%

(5) เงินลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าทรัพย์สิน มีมูลค่าทั้งสิ้น 44,758.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งมีมูลค่า 41,143.61 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจำนวน 5 ครั้ง ในปี 2564 ตามที่กล่าวข้างต้น

สำหรับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีอยู่ทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท ลดลง 626.02 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นการลงทุนในหลักทรัพย์ ประเภทเงินฝากประจำ

(6) เงินกู้ยืม และหุ้นกู้

ในงวดบัญชีปี 2564 กองทรัสต์มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 2,500 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดและชำระคืนเงินกู้ และมีการเบิกใช้เงินกู้ยืมระยะยาว และระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,442.70 ล้านบาท และจำนวน 800.00 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้สุทธิตั้งรวม 11,572.06 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 77.64 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ทั้งนี้ อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 อยู่ที่ 26.81% และ 25.12% ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ 35% (สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน) และ 60% (สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน) อนึ่ง การดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้สำหรับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขของการกู้ยืมตามสัญญาที่กองทรัสต์ได้ทำกับสถาบันการเงิน

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท สเตรตจิง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน – Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2564

อัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมที่สำคัญ

อัตราส่วน	ณ 30 กันยายน	
	2563	2564
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.46	0.42
อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (%) ^{(1) (2)}	26.81	25.12
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.72	4.20
อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีการระดมเงินทั้งหมด (%)	43.12	18.15
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า) ⁽³⁾	7.74	7.43

หมายเหตุ : (1) การกู้ยืมเงิน หมายความว่ารวมทั้ง การออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาที่มีสาระ (Substance) ที่เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน โดยไม่นับรวมการหนี้สินอื่นๆ

(2) ผู้ถือหุ้น FTREIT จะดำรงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกิน 60% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้

(3) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย = (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + ต้นทุนทางการเงิน + ค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน) / ต้นทุนทางการเงิน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

1. กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าปีละ 2 ครั้งได้ตามที่เห็นว่ามีจำเป็น และสมควร
2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
3. ในกรณีที่กองทรัสต์มีผลขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการลดทุน

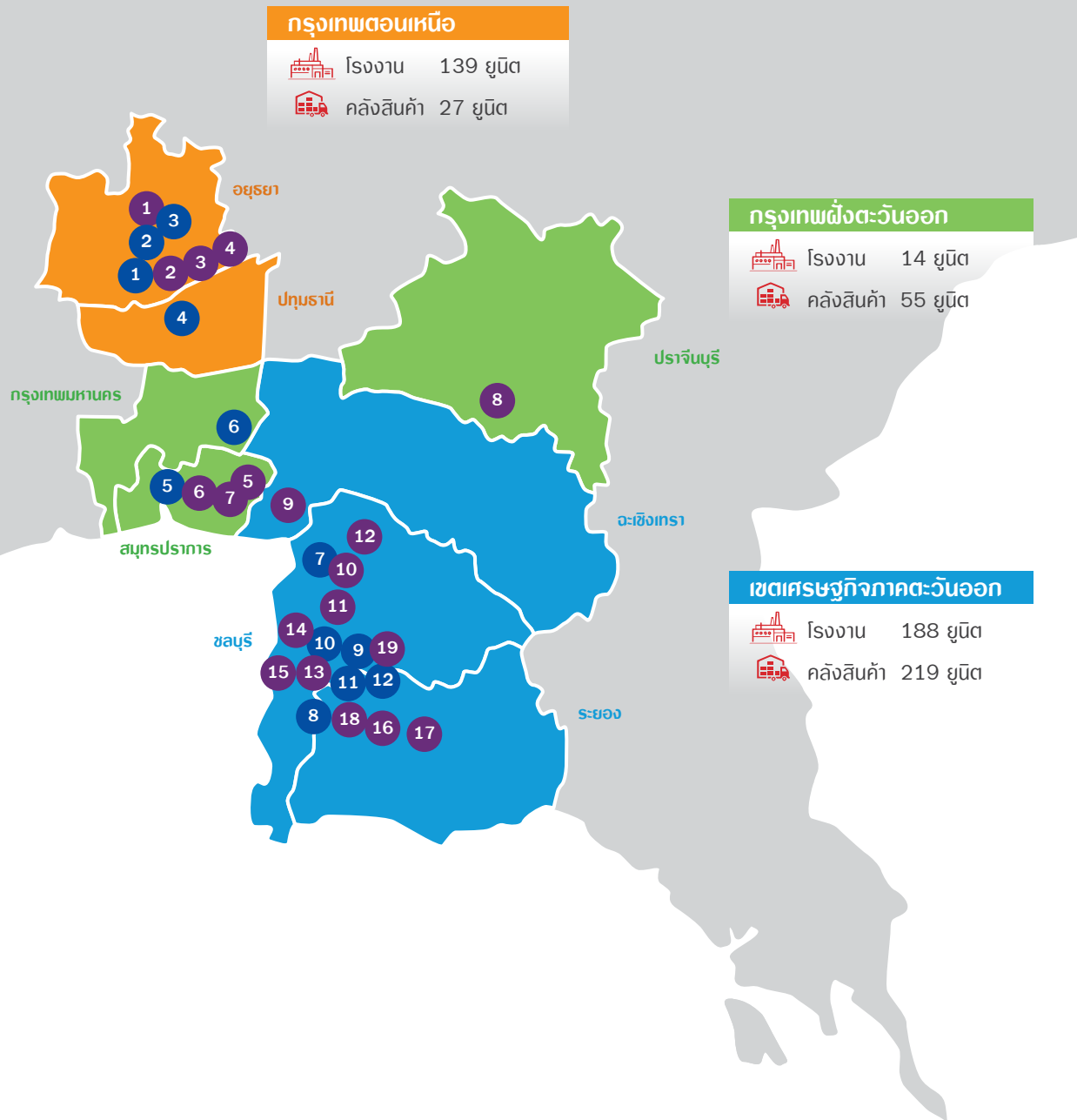
	รอบปีบัญชี	จ่ายจาก	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			วันที่จ่าย
			ประโยชน์	ลด	รวม	
2564	1 ก.ค. 64 – 30 ก.ย. 64	กำไรสุทธิ	0.1690	–	0.1690	2 ธ.ค. 64
0.6740	1 เม.ย. 64 – 30 มิ.ย. 64	กำไรสุทธิ	0.1690	–	0.1690	1 ก.ย. 64
บาท/หน่วย	1 ม.ค. 64 – 31 มี.ค. 64	กำไรสุทธิ	0.1680	–	0.1680	2 มิ.ย. 64
	1 ต.ค. 63 – 31 ธ.ค. 63	กำไรสุทธิ	0.1680	–	0.1680	3 มี.ค. 64
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

หมายเหตุ : ข้อมูลย้อนหลังสามารถดูเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ www.ftreit.co.th



▲ เฟรเซอร์ส พรีอเพอर्टี้ โลจิสติกส์ ใช้เนตอ์ (อนเด-ชิตี ซาลบูร์) จ.ซาลบูร์

ที่ตั้ง และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้กองทรัสต์



อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานคุณภาพสูง ในหลากหลายทำเลยุทธศาสตร์ และหลากหลายนิคมอุตสาหกรรม รวม 642 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า รวมทั้งสิ้น 2,065,106 ตร.ม. โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้

โครงการ / ส่วนอุตสาหกรรม / นิคมอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม		ลักษณะการครอบครอง		จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม ปรับปรุงตามมาตรฐานบัญชี ⁽¹⁾ (บาท)	ปีที่เข้าทุน (ตามปีปฏิทิน)
		กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า ⁽²⁾					
โรงงาน								
1	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	100%	-	15	32,300	730,911,670	723,148,333	2560, 2561
2	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	90%	10%	40	111,828	2,337,769,515	2,558,830,078	2557, 2560, 2561, 2563, 2564
3	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - อยุธยา	93%	7%	61	145,732	3,032,509,647	3,202,108,133	2557, 2558, 2560, 2561, 2564
4	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	91%	9%	23	56,500	1,194,007,234	1,232,464,375	2560, 2561, 2563
5	นิคมอุตสาหกรรมบางปู	100%	-	13	40,325	919,216,540	1,058,172,674	2560, 2561
6	นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	100%	-	1	1,300	39,887,357	39,887,357	2564
7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	91%	9%	103	271,225	6,827,642,866	7,552,221,622	2558, 2560, 2561, 2563
8	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	81%	19%	38	100,400	2,387,233,094	2,524,095,469	2557, 2558, 2560, 2563
9	นิคมอุตสาหกรรมจับฉั้วเอเซีย ชลบุรี 1	100%	-	6	18,300	505,287,630	499,211,586	2557, 2558, 2564
10	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 1)	100%	-	19	39,250	917,000,000	976,288,961	2560
11	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 2)	59%	41%	9	21,025	485,779,903	465,100,000	2557, 2560
12	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)	87%	13%	13	38,100	963,834,804	912,150,320	2557, 2560
รวม				341	876,285	20,341,080,260	21,743,678,908	
คลังสินค้า								
1	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ ซีเมนต์ (โรจนะ-อยุธยา)	100%	-	3	18,324	294,000,000	315,400,000	2560
2	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ ซีเมนต์ (จันทบุรี 1)	100%	-	15	89,616	1,893,632,644	2,107,248,645	2560, 2564
3	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (จันทบุรี 2)	100%	-	8	19,600	380,399,645	361,000,000	2558, 2563
4	คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD)	100%	-	1	18,354	668,454,696	657,746,590	2562
5	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ ซีเมนต์ (บางพลี 1)	-	100%	10	76,477	1,449,601,143	1,398,509,306	2557, 2558
6	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ ซีเมนต์ (บางพลี 2)	-	100%	9	124,634	2,087,509,328	2,087,509,328	2564
7	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ ซีเมนต์ (บางพลี 3)	-	100%	28	106,692	1,955,288,238	1,875,826,353	2558, 2561

โครงการ / ส่วนอุตสาหกรรม / นิคมอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ลักษณะ-การครอบครอง		จำนวน (ยุบิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม ปรับปรุงตามมาตรฐานบัญชี ⁽¹⁾ (บาท)	ปีที่ขอลงทุน (ตามปีปฏิทิน)
	กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า ⁽²⁾					
8 แฟรชบอร์ด พรีเมียมเพอร์ดี โซลิสติกส์ ซีนเตอร์ (โรจนะ-ปราจีนบุรี)	100%	-	8	14,832	342,545,860	285,200,000	2561
9 แฟรชบอร์ด พรีเมียมเพอร์ดี โซลิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	31%	69%	82	258,260	5,117,782,456	5,019,188,214	2557, 2558, 2560
10 แฟรชบอร์ด พรีเมียมเพอร์ดี โซลิสติกส์ ซีนเตอร์ (อนดะ-ฮัตตี ชลบุรี)	100%	-	7	19,650	485,500,000	534,848,008	2560
11 แฟรชบอร์ด พรีเมียมเพอร์ดี โซลิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	100%	-	22	99,768	1,845,351,618	1,707,573,906	2557, 2562, 2563, 2564
12 แฟรชบอร์ด พรีเมียมเพอร์ดี โซลิสติกส์ ซีนเตอร์ (พานทอง 1)	100%	-	5	10,600	241,280,000	148,800,506	2558
13 แฟรชบอร์ด พรีเมียมเพอร์ดี โซลิสติกส์ ซีนเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	100%	-	21	69,404	1,229,400,000	1,373,284,701	2560
14 แฟรชบอร์ด พรีเมียมเพอร์ดี โซลิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	100%	-	26	81,700	1,916,036,201	1,717,788,371	2557, 2558, 2562, 2563
15 แฟรชบอร์ด พรีเมียมเพอร์ดี โซลิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3)	100%	-	24	80,012	2,127,338,446	1,724,895,993	2562
16 แฟรชบอร์ด พรีเมียมเพอร์ดี โซลิสติกส์ ซีนเตอร์ (อีสเทิร์น ซบองค์ 1 A)	100%	-	7	35,430	602,080,180	598,834,868	2560, 2561
17 แฟรชบอร์ด พรีเมียมเพอร์ดี โซลิสติกส์ ซีนเตอร์ (อีสเทิร์น ซบองค์ 1 B)	100%	-	12	28,968	565,870,079	501,197,085	2558, 2561
18 แฟรชบอร์ด พรีเมียมเพอร์ดี โซลิสติกส์ ซีนเตอร์ (อีสเทิร์น ซบองค์ 2 A)	100%	-	4	15,800	298,478,563	250,898,817	2557
19 แฟรชบอร์ด พรีเมียมเพอร์ดี โซลิสติกส์ ซีนเตอร์ (บ่อวิน)	100%	-	9	20,700	359,684,210	348,900,000	2561
รวม			301	1,188,821	23,860,233,307	23,014,650,691	
รวมสินทรัพย์ทั้งสิ้น			642	2,065,106	44,201,313,567	44,758,329,599	

ประเภททรัพย์สิน	จำนวน (ยุบิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม ปรับปรุงตามมาตรฐานบัญชี ⁽¹⁾ (บาท)	อัตราส่วนต่อ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (%)
โรงงาน ⁽³⁾	341	876,285	20,341,080,260	21,743,678,908	66.07
คลังสินค้า ⁽³⁾	301	1,188,821	23,860,233,307	23,014,650,691	69.93
รวม	642	2,065,106	44,201,313,567	44,758,329,599	136.00
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 กันยายน 2564				32,910,931,686	100.00

หมายเหตุ : 1. มูลค่าทรัพย์สินตามบัญชียุติธรรม ประเมินโดยวิธีพิจารณาขายได้ (Income Approach) ปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่องสัญญาเช่า (รายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)

2. อายุสิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือเฉลี่ย 22.1 ปี

3. อายุอาคารโรงงานเฉลี่ย = 14.7 ปี อายุอาคารคลังสินค้าเฉลี่ย = 8.7 ปี

มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

(1) ทรัพย์สินหลักก่อนการได้มาในรอบปีบัญชี 2564

มูลค่าจากการประเมิน และสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ เป็นมูลค่าการประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND TLOGIS และ TGROWTH การลงทุนเพิ่มในปีงบประมาณ 2561–2563 ทั้งหมด 615 ยูนิต แบ่งเป็นอาคารโรงงาน 331 ยูนิต และคลังสินค้า 284 ยูนิต ด้วยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) โดย บจก. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ (ผู้ประเมินอิสระ) ซึ่งได้แบ่งการประเมินเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 – รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับวันที่ 1 พฤษภาคม 2564 มูลค่าประเมินรวม 17,504.30 ล้านบาท

ส่วนที่ 2 – รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับวันที่ 1 สิงหาคม 2564 มูลค่าประเมินรวม 660.40 ล้านบาท

ส่วนที่ 3 – รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับวันที่ 1 กันยายน 2564 มูลค่าประเมินรวม 22,932.00 ล้านบาท

ประเภททรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	ลักษณะการครอบครอง	มูลค่ายุติธรรม ⁽¹⁾ (บาท)	มูลค่ายุติธรรมปรับปรุงตามมาตรฐานบัญชี ⁽²⁾ (บาท)
โรงงาน	331	847,235	กรรมสิทธิ์	19,446,900,000	19,429,365,845
			สิทธิการเช่า	1,574,600,000	1,571,879,444
คลังสินค้า	284	1,023,777	กรรมสิทธิ์	13,853,500,000	13,842,857,621
			สิทธิการเช่า	6,221,700,000	6,317,351,098
รวม	615	1,871,012		41,096,700,000	41,161,454,008

หมายเหตุ : 1. มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ประเมินโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach)

2. มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ประเมินโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) ปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่องสัญญาเช่า (รายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)

สรุปสมมติฐานที่สำคัญ

วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า

การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงอัตราการเติบโตของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ อัตราการเช่า และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน กระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง คุณภาพเครดิตของผู้เช่าและระยะเวลาการเช่า

- อัตราการเติบโตของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ = 2.5% – 3.0%
- อัตราการเช่า = 70.0% – 95.0%
- อัตราคิดลด = 9.0% – 9.5%
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน = 6.0% – 7.0%

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

(2) ทรัพย์สินหลักที่ได้มาในรอบปีบัญชี 2564

ในปีงบประมาณ 2564 FTREIT เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด 5 ครั้ง โดยมีเหตุผลในการลงทุนเพื่อสร้างการเติบโตให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน สำหรับมูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรมคำนวณโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บจก. ไท่แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) และ บจก. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระ

โครงการ	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)		ราคาเข้าลงทุน ⁽¹⁾ (ล้านบาท)	ผู้ขาย ⁽²⁾	วันที่ เข้าลงทุน
	ในต่างประเทศ	15 ที่ปรึกษา			
(1) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) กรรมสิทธิ์ที่ดิน และคลังสินค้า 6 ยูนิต พื้นที่เช่า 18,100 ตร.ม. ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	315.40	369.20	343.13	FPIT	1 ต.ค.2563
(2) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และคลังสินค้า 9 ยูนิต พื้นที่เช่า 124,634 ตร.ม. ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2563	1,849.10	1,949.20	2,061.88	CBP	29 ม.ค. 2564
(3) นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กรรมสิทธิ์ที่ดิน และโรงงาน 1 ยูนิต พื้นที่เช่า 2,750 ตร.ม. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - อยุรยา กรรมสิทธิ์ที่ดิน และโรงงาน 5 ยูนิต พื้นที่เช่า 13,900 ตร.ม. ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564	346.70	392.50	380.89	FPT	1 ก.พ. 2564
(4) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 กรรมสิทธิ์ที่ดิน และโรงงาน 3 ยูนิต พื้นที่เช่า 11,100 ตร.ม. นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง กรรมสิทธิ์ที่ดิน และโรงงาน 1 ยูนิต พื้นที่เช่า 1,300 ตร.ม. ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 กันยายน 2564	325.60	336.00	360.03	FPT	1 ก.ย. 2564
(5) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1) กรรมสิทธิ์ที่ดิน และคลังสินค้า 2 ยูนิต พื้นที่เช่า 22,310 ตร.ม. ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 กันยายน 2564	397.90	404.00	439.97	FPIT	23 ก.ย. 2564
รวม			3,585.90		

หมายเหตุ : 1. ราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมก่อนการปรับปรุงตามมาตรฐานบัญชี (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม)
2. FPT = บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย), FPIT = บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย), CBP = บจก. ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์
3. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อทรัพย์สินมาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
4. ค่าใช้จ่ายในการซื้อทรัพย์สิน เช่น ค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน รวมทั้งสิ้น 29.07 ล้านบาท

สรุปสมมติฐานที่สำคัญ

วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า

การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงอัตราการเติบโตของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ อัตราการเช่า และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน กระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง คุณภาพเครดิตของผู้เช่าและระยะเวลาเช่า

- อัตราการเติบโตของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ = 2.5% – 3.0%
- อัตราการเช่า = 75.0% – 95.0%
- อัตราคิดลด = 7.75% – 9.5%
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน = 6.00% – 7.25%

การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ แยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประเภททรัพย์สิน	2564 (1 ต.ค. 63 – 30 ก.ย. 64)		2563 (1 ต.ค. 62 – 30 ก.ย. 63)	
	จำนวน	%	จำนวน	%
1 อาคารโรงงาน	1,546.1	47.7	1,437.9	49.9
2 อาคารคลังสินค้า	1,693.3	52.3	1,445.9	50.1
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,239.4	100.0	2,883.8	100.0

หมายเหตุ : รายได้ค่าเช่าและค่าบริการประกอบด้วย ค่าเช่าอาคาร ค่าบริการสาธารณูปโภค ค่าประกันภัยอาคาร รวมถึงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การกระจายตัวของรายได้ของผู้เช่า 10 อันดับแรก

จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกลุ่มผู้เช่า และการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมจึงทำให้การกระจุกตัวของรายได้จากผู้เช่า 10 อันดับแรก ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 อยู่ที่ 27.01%

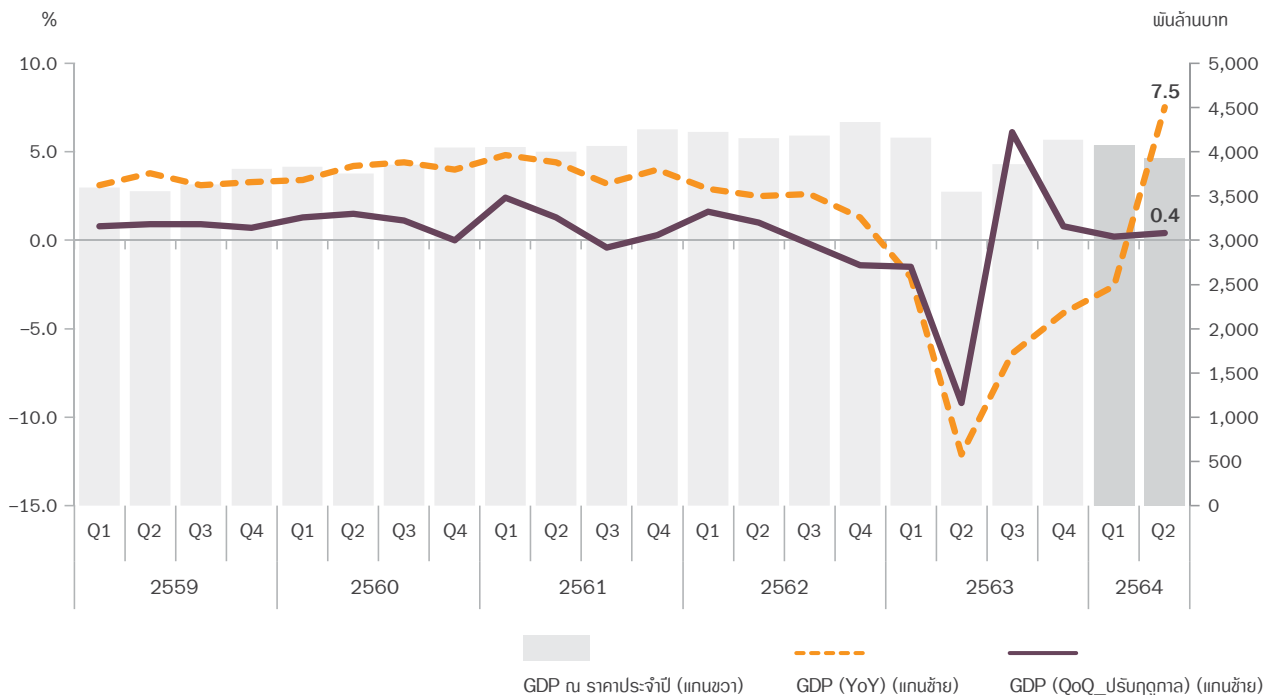
รายชื่อผู้เช่า 10 อันดับแรก

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

ลำดับ	รายชื่อบริษัท	สัดส่วนรายได้จากการเช่าและบริการ	ประเภทอุตสาหกรรม
1	บริษัท ดีเอสแอล ซัพพลายเชน (ประเทศไทย) จำกัด	7.03%	โลจิสติกส์
2	บริษัท ไทยซัมซุง อิเลคทรอนิกส์ จำกัด	4.89%	อิเล็กทรอนิกส์
3	บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน)	4.18%	ค้าปลีก
4	บริษัท คินเทซี โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	2.01%	โลจิสติกส์
5	บริษัท ไอ-พี (ไทยแลนด์) จำกัด	1.62%	อิเล็กทรอนิกส์
6	บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	1.61%	โลจิสติกส์
7	บริษัท ซีที ศูนย์กระจายสินค้า จำกัด	1.56%	โลจิสติกส์
8	บริษัท เด็นโซ่ (ประเทศไทย) จำกัด	1.43%	ยานยนต์
9	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	1.37%	ค้าปลีก
10	บริษัท ลาชาด้า จำกัด	1.31%	อีคอมเมิร์ซ

ภาพรวมของอุตสาหกรรม

1. ภาพรวมเศรษฐกิจไทย



เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 ขยายตัว 7.5% ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลง 2.6% ในไตรมาสแรกของปี 2564 และเป็นการกลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบ 6 ไตรมาส ส่วนหนึ่งเป็นผลจากฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดระลอกแรกในเดือนเมษายน 2563 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกสินค้าและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้น การบริโภคภาคเอกชนกลับมาขยายตัว ขณะที่การใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐชะลอตัว และการส่งออกบริการลดลง ด้านการผลิต สาขาการผลิตอุตสาหกรรมและสาขาเกษตรกรรมขยายตัวเร่งขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า สาขาที่พักรวมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า สาขาการขายส่งการขายปลีก และการซ่อมแซม และสาขาไฟฟ้าและก๊าซ กลับมาขยายตัว ขณะที่สาขาการก่อสร้างชะลอตัวจากไตรมาสก่อนหน้า เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 ขยายตัวจากไตรมาสแรก 0.4% รวมครั้งแรกของปี 2564 เศรษฐกิจไทยขยายตัว 2.0%

การบริโภคภาคเอกชนและการใช้จ่ายของภาครัฐ

การบริโภคภาคเอกชน กลับมาขยายตัว 4.6% เทียบกับการลดลง 0.3% ในไตรมาสแรกของปี 2564 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากฐานที่ต่ำในช่วงเดียวกันของปีก่อน และปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการเยียวยาและกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐ โดยการใช้จ่ายหมวดสินค้าคงทนเพิ่มขึ้น 15.1% ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลง 10.4% ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการขยายตัวของการใช้จ่ายเพื่อซื้อยานพาหนะ 33.9% การใช้จ่ายหมวดบริการขยายตัว 8.1% เร่งขึ้นจาก 1.5% ในไตรมาสก่อนหน้าตามการขยายตัวของการใช้จ่ายกลุ่มบริการสุขภาพ กลุ่มการเช่าที่อยู่อาศัย การใช้น้ำประปา ไฟฟ้าและพลังงาน และกลุ่มโรงแรมและภัตตาคาร การใช้จ่ายหมวดสินค้าไม่คงทนขยายตัว 2.3% ต่อเนื่องจากการขยายตัว 2.5% ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของการใช้จ่ายเพื่อซื้ออาหารและเครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์ 2.4% ส่วนการใช้จ่ายหมวดสินค้าคงทนลดลง 7.0% ต่อเนื่องจากการลดลง 10.8%

ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการลดลงของการใช้จ่ายหมวด เสื้อผ้าและรองเท้า 15.3% อย่างไรก็ตาม การแพร่ระบาดของ โรคโควิด-19 ระลอกเดือนเมษายน 2564 ส่งผลให้ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมปรับตัวลดลงมา อยู่ที่ระดับ 38.8 จากระดับ 42.5 ในไตรมาสก่อนหน้า

การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของรัฐบาลขยายตัว 1.1% ชะลอลงจากการขยายตัว 2.1% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยรายจ่ายค่าซื้อสินค้าและบริการลดลง 0.4% ขณะที่รายจ่ายค่าตอบแทนแรงงาน (ค่าจ้าง เงินเดือน) และการโอนเพื่อสวัสดิการทางสังคมที่ไม่เป็นตัวเงิน เพิ่มขึ้น 0.5% และ 11.6% ตามลำดับ สำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำในไตรมาสนี้อยู่ที่ 21.0% (สูงกว่าอัตรา การเบิกจ่าย 20.0% ในไตรมาสก่อนหน้า แต่ต่ำกว่า 22.9% ใน ไตรมาสเดียวกันของปีก่อน)

รวมครึ่งแรกของปี 2564 การบริโภคภาคเอกชนขยายตัว 2.1% และการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของรัฐบาลขยายตัว 1.6%

การลงทุน

การลงทุนรวม ขยายตัว 8.1% เติบโตขึ้นจาก 7.3% ในไตรมาส ก่อนหน้า โดยการลงทุนภาคเอกชนเพิ่มขึ้น 9.2% เทียบกับการ ขยายตัว 3.0% ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของ การลงทุนด้านเครื่องจักรเครื่องมือ 12.2% เติบโตขึ้นจากการ ขยายตัว 3.8% ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนการลงทุนด้านการก่อสร้าง ลดลง 0.2% การลงทุนภาครัฐเพิ่มขึ้น 5.6% ชะลอลงจากการ ขยายตัว 19.6% ในไตรมาสก่อนหน้า

การลงทุนของรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจขยายตัว 7.7% และ 1.6% ชะลอลงจากการขยายตัว 28.4% และ 9.3% ในไตรมาสก่อนหน้า ตามลำดับ สำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายลงทุนใน ไตรมาสนี้อยู่ที่ 19.1% (สูงกว่าอัตราการเบิกจ่าย 13.4% ใน ไตรมาสก่อนหน้า แต่ต่ำกว่า 19.2% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน)

รวมครึ่งแรกของปี 2564 การลงทุนรวมขยายตัว 7.6% โดย การลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐเพิ่มขึ้น 5.9% และ 12.1% ตามลำดับ

การส่งออกสินค้า

การส่งออกสินค้า มีมูลค่า 67,761 ล้านดอลลาร์ สหรัฐ. (สูงสุด เท่าที่มีการจัดเก็บข้อมูล) ขยายตัว 36.2% (สูงที่สุดในรอบ 44 ไตรมาส) เติบโตขึ้นจากการขยายตัว 5.0% ในไตรมาสก่อนหน้า โดย ปริมาณและราคาส่งออกเพิ่มขึ้น 30.9% และ 4.0% ตามลำดับ สินค้าที่มีมูลค่าส่งออกเพิ่มขึ้น เช่น รถยนต์นั่ง (89.1%) รถกระบะ (190.5%) ชิ้นส่วนและอุปกรณ์ยานยนต์ (102.2%) ชิ้นส่วน เครื่องใช้ไฟฟ้า (24.6%) ชิ้นส่วนและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ (37.6%) ผลิตภัณฑ์ยาง (40.0%) ยางพารา (97.3%) และมันสำปะหลัง (48.2%) เป็นต้น สินค้าที่มีมูลค่าส่งออกลดลง เช่น ปลากระป๋อง และปลาแปรรูป (ลดลง 26.3%) ข้าว (ลดลง 38.8%) และ น้ำตาล (ลดลง 21.7%) เป็นต้น การส่งออกสินค้าไปยังตลาด หลักส่วนใหญ่ขยายตัวเพิ่มขึ้น เมื่อหักการส่งออกทองคำที่ยังไม่ขึ้น รูปออกแล้ว มูลค่าการส่งออกสินค้าเพิ่มขึ้น 45.2% และเมื่อคิดใน รูปของเงินบาท มูลค่าการส่งออกสินค้าขยายตัว 33.6%

รวมครึ่งแรกของปี 2564 การส่งออกสินค้ามีมูลค่า 131,765 ล้านดอลลาร์ สหรัฐ. ขยายตัว 19.0% โดยปริมาณและราคาส่งออก เพิ่มขึ้น 15.5% และ 31.1% ตามลำดับ

แนวโน้มเศรษฐกิจของประเทศไทย ปี 2565

เศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวในช่วง 3.5% – 4.5% โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

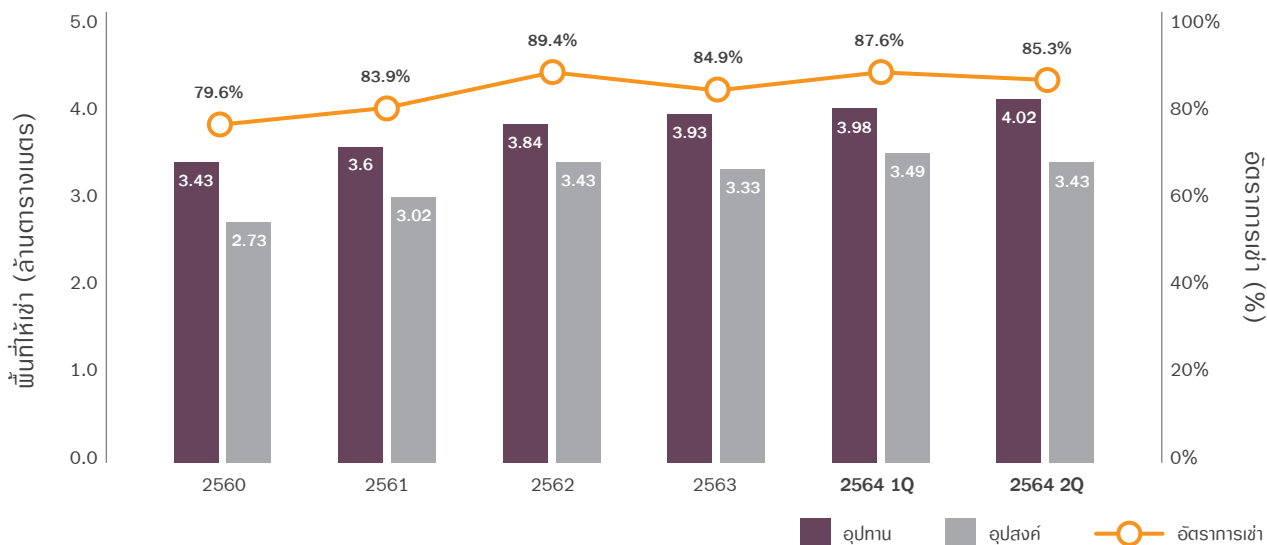
- (1) การฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศและภาคการผลิตตาม สถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 ที่มีแนวโน้ม คลี่คลายลงและความคืบหน้าของการกระจายวัคซีน
- (2) การฟื้นตัวอย่างช้าๆ ของภาคท่องเที่ยวระหว่างประเทศ ภายใต้นโยบายการเปิดประเทศของภาครัฐ
- (3) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการส่งออกสินค้า
- (4) การขับเคลื่อนจากการเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐ
- (5) ฐานการขยายตัวที่ยังอยู่ในระดับต่ำ

ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สหรัฐ. จะขยายตัว 4.9% การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัว 4.3% และ 4.2% ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยในช่วง 0.9% – 1.9% และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 1.0% ของ GDP

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ วันที่ 15 พฤศจิกายน 2564

2. ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า

2.1 อุปทานและอุปสงค์คลังสินค้าให้เช่า



อุปทานคลังสินค้าให้เช่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2564 พบว่ามีอุปทานเพิ่มขึ้น 37,314 ตร.ม. ส่งผลให้อุปทานพื้นที่รวมอยู่ที่ 4,017,240 ตร.ม. เพิ่มขึ้น 0.9% และ 1.1% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ

อุปสงค์ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า (Modern Logistics Properties) ณ ไตรมาส 2 ปี 2564 มีการเช่าพื้นที่ลดลง 59,313 ตร.ม. ส่งผลให้อุปสงค์พื้นที่เช่ารวมอยู่ที่ 3,428,433 ตร.ม. และมีอัตราการเช่า (Occupancy Rate) อยู่ที่ 85.3% ลดลงจาก 87.6% ของไตรมาสก่อนหน้า

2.2 ผู้พัฒนาคลังสินค้าให้เช่าในประเทศไทย

ประกอบด้วย 2 กลุ่มหลัก คือ

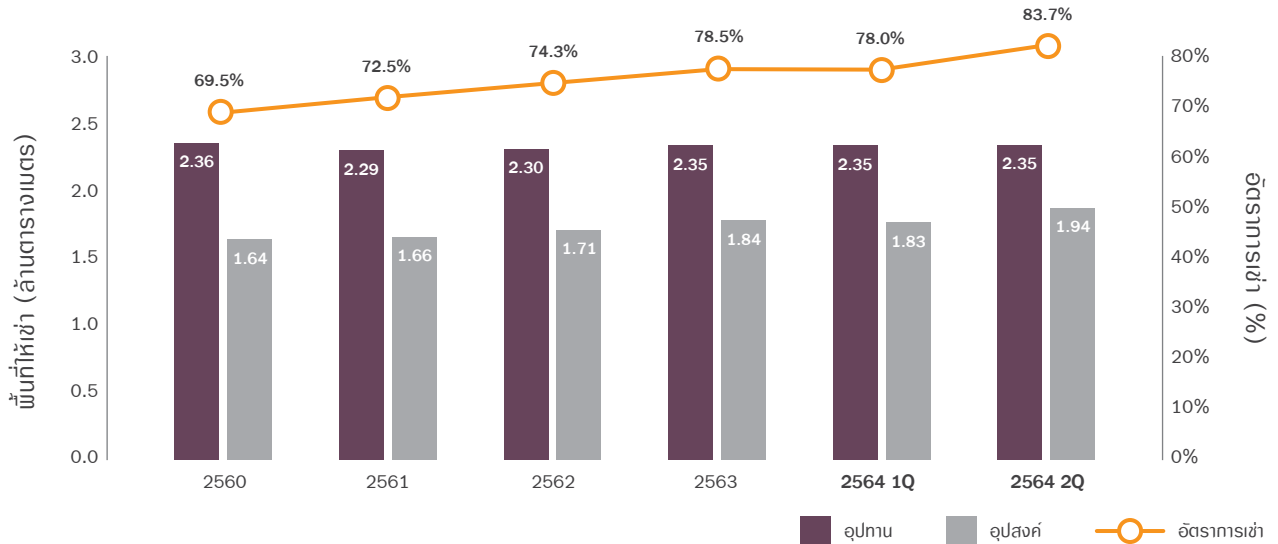
(1) **ผู้พัฒนาคลังสินค้าขนาดใหญ่** ผู้พัฒนาคลังสินค้าประเภทต่างๆ เช่น คลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready Built) และคลังสินค้าที่สร้างตามความต้องการของผู้เช่า (Built-to-Suit) ซึ่งมีรูปแบบการพัฒนาเป็นโครงการที่มีระบบสาธารณูปโภค และมีการกระจายตัวของทำเลที่ตั้งค่อนข้างมาก ครอบคลุมพื้นที่ที่มีความต้องการหลากหลาย โดยส่วนใหญ่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่

- บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และกองทรัสต์ FTREIT
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทรัสต์ WHART
- บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และกองทรัสต์ PROSPECT
- บริษัท สอนอุตสาหกรรม อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท เจซีเค อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

(2) **ผู้พัฒนาคลังสินค้าขนาดเล็ก** ผู้พัฒนาที่เน้นการพัฒนาคลังสินค้าขนาดเล็ก และขนาดกลางเป็นหลักโดยเน้นทำเลเฉพาะบางพื้นที่เท่านั้น เช่น บริษัท ทีพีไอโอลดิ้ง จำกัด บริษัท ซีริทอมล โอลดิ้ง จำกัด บริษัท ไซติสเนชั่น จำกัด (กลุ่มบริษัท เค กรุ๊ป) เป็นต้น

3. ภาพรวมธุรกิจโรงงานให้เช่า

3.1 อุปทานและอุปสงค์โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า



อุปทานพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2564 พบว่ามีอุปทานพื้นที่รวม 2,349,809 ตร.ม. ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า 0.15%

อุปสงค์ของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2564 มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ 1,942,468 ตร.ม. เพิ่มขึ้น 6.2% และ 4.9% จากไตรมาสก่อนหน้า และช่วงเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ และมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 อยู่ที่ 83.7% เพิ่มขึ้นจาก 78.0% ของไตรมาสก่อนหน้า

3.2 ผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย

แบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของที่ดินอุตสาหกรรม เช่น บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อมตะ ซิมมิก เรดดี บิลด์ จำกัด และ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อหรือเช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย เช่น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท เจซีเค อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาโรงงานรายย่อยอื่นๆ ในตลาด ซึ่งบริษัทไม่ถือว่าเป็น คู่แข่งขันโดยตรงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าขนาดเล็ก ที่มีความต้องการเช่าโรงงานด้วยต้นทุนที่ไม่สูงนัก

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วงครึ่งแรกปี 2564 ที่ผ่านมา มีโอกาสที่จะมีมูลค่ารวมถึง 4 แสนล้านบาทในปีนี้ โดยคาดว่าแนวโน้มจะขยายตัวประมาณ 30.0%

ภายในสิ้นปี 2564 แม้ว่าในช่วงครึ่งปีหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ แต่คาดว่าจะได้เห็นการเติบโตเชิงบวกจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนมาจับจ่ายซื้อสินค้าบนช่องทางออนไลน์แทนออฟไลน์ ทั้งนี้การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ทำให้พฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนไปสู่รูปแบบออนไลน์มากขึ้น ซึ่งเป็นเสมือนตัวเร่งให้กลุ่มธุรกิจโลจิสติกส์มีอัตราการเติบโตที่สูงขึ้นเช่นเดียวกัน สอดรับกับความสำเร็จของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ และความต้องการโรงงานและคลังสินค้าในไทยที่เพิ่มมากขึ้นในช่วงที่ผ่านมา

สำหรับภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในช่วงครึ่งหลังปี 2564 คาดการณ์ว่าทิศทางธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานยังสามารถเติบโตได้ดี ความสนใจเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จ (Built-to-Suit) และ Warehouse Farm ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ประกอบการต่างชาติยังคงมีความสนใจที่จะลงทุนในหลากหลายอุตสาหกรรมในประเทศไทยอย่างมาก บวกกับความต้องการในภาคการส่งออกสินค้าหลายกลุ่ม เช่น ธุรกิจแปรรูปอาหาร ธุรกิจเกี่ยวกับอุปกรณ์ทางการแพทย์ เครื่องมือแพทย์และเวชภัณฑ์ ธุรกิจออกแบบและผลิตบรรจุภัณฑ์ อีกทั้งยังมีปัจจัยสำคัญจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่หันมาซื้อขายทางออนไลน์เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้ธุรกิจทั้งระบบ ไม่ว่าจะเป็นอีคอมเมิร์ซ โลจิสติกส์ โรงงาน และคลังสินค้าเติบโตตามไปด้วย

คาดการณ์ว่า ในปี 2565 เศรษฐกิจไทยจะฟื้นตัวและอยู่ในสถานะที่แข็งแกร่งขึ้นจนเป็นที่สนใจของนักลงทุนต่างชาติดี โดยผู้ประกอบการในธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าจะมุ่งเน้นการพัฒนาปรับปรุงผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง ภายใต้แนวคิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันกับตลาดสากล นอกจากนี้ การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคของภาครัฐโดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่ EEC จะเป็นปัจจัยสำคัญในการดึงดูดการลงทุนใหม่จากต่างประเทศ

ที่มา : คอลลิเออร์ส ประเทศไทย และ ซีบีอาร์อี ประเทศไทย

การจัดการ

โครงสร้างการจัดการของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ประกอบด้วย



1. กองทรัสต์

ข้อมูลสำคัญ

ชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ที่อยู่	อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26 เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
เว็บไซต์	www.ftreit.co.th
ทุนจดทะเบียน และ ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวน 3,063,387,048 หน่วย มูลค่า 31,118,590,048 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	9.5363 บาท
โครงสร้างทางกฎหมาย	กองทรัสต์สิน
คุณสมบัติ	ไม่กำหนดอายุ ไม่รับได้ก่อนหน่วยทรัสต์
ลักษณะธุรกิจ	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นคลังสินค้า โรงงาน และ/หรือ สำนักงาน
รอบระยะเวลาบัญชี	1 ตุลาคม – 30 กันยายน
ชื่อย่อหลักทรัพย์	FTREIT

โครงสร้างผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันปิดสมุดทะเบียน วันที่ 30 กันยายน 2564 ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 10 อันดับแรก ประกอบด้วย

ลำดับ	ชื่อบุคคล / นิติบุคคล	จำนวนหน่วย	สัดส่วน (%)
1	กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ^{(1), (2)}	815,428,298	26.62
2	สำนักงานประกันสังคม	339,689,673	11.09
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	169,162,856	5.52
4	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	123,535,978	4.03
5	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	104,677,382	3.42
6	Principal Property Income Fund	74,361,724	2.43
7	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	63,280,005	2.06
8	Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. ⁽²⁾	48,800,000	1.59
9	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล	40,399,856	1.32
10	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีไวเดนด ฟินด์	40,376,270	1.32
11	อื่นๆ	1,243,675,006	40.60
รวม		3,063,387,048	100.00

หมายเหตุ : (1) กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ = บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) (FPT) และ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.
(2) FPT และ Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีการส่งบุคลากรเข้ามาเป็นกรรมการของผู้จัดการทรัสต์

2. ผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อมูลสำคัญ

ชื่อ	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 – 23 เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ : 02-483-0000
อีเมล	FTREIT.IR@frasersproperty.com
ทุนจดทะเบียน และ ทุนชำระแล้ว	จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่า 10,000,000 บาท
ลักษณะธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)
รอบระยะเวลาบัญชี	1 ตุลาคม – 30 กันยายน

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

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

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นาย ตรีชัชวาท บุญนา	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2	นาย ไสกรณ บุญยรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ
3	นาย ไสกรณ ราชรักษา ⁽¹⁾	กรรมการ
4	นาย อุเทน โลหิตพิทักษ์ ^{(1), (2)}	กรรมการ
5	นาย อิโอรากิ ซากาเนะ ⁽¹⁾	กรรมการ
6	นาย พีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ ⁽¹⁾	กรรมการ

หมายเหตุ : (1) ลำดับที่ 3 – 6 เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม โดยกรรมการ 2 ท่านลงชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราบริษัท

(2) นายอุเทน โลหิตพิทักษ์ ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ ทั้งนี้ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 1/2565 ได้มีมติแต่งตั้งให้นายสมบุญรณ์ วศินชีวะกุล เข้าดำรงตำแหน่งแทน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ประกอบด้วยหน้าที่ 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัท และต่อกองทรัสต์ดังนี้

1. หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อบริษัท

- 1.1 ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
- 1.2 กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบาย และกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 1.3 รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 1.4 ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
- 1.5 ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน

- 1.6 มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นหรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
- 1.7 พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามหลักเกณฑ์ และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 1.8 แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน ดูแลการปฏิบัติงาน และรับทราบรายงานการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายใน
- 1.9 กรรมการอิสระพิจารณา และให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ
- 1.10 พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 1.11 รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร” ตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

- 1.12 พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง กรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- 1.13 ในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำ หรือความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอกเกี่ยวกับการดำเนินการกิจการโดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
- 1.14 พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น
- 1.15 กรรมการใหม่ควรเข้ารับการปฐมนิเทศความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยคณะผู้บริหาร หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย

2. หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อกองทรัสต์

- 2.1 กำหนดนโยบายที่สำคัญของกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เข้าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- 2.2 พิจารณานโยบายการซื้อ/ขายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามนโยบายของบริษัท
- 2.3 พิจารณานโยบายการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 2.4 ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีการรายงานผลการประกอบการของกองทรัสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่างๆ ที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร
- 2.5 พิจารณานโยบายทางการเงินรายได้ไตรมาส และประจำปีของกองทรัสต์
- 2.6 พิจารณานโยบายงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- 2.7 พิจารณานโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นกองทรัสต์
- 2.8 พิจารณานโยบายการจัดประชุมผู้ถือหุ้นกองทรัสต์
- 2.9 พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องโยกกันของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 2.10 กรรมการอิสระพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- 2.11 พิจารณานโยบายแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์
- 2.12 ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- 2.13 พิจารณา และให้ความเห็นเกี่ยวกับข้อร้องเรียน/ข้อพิพาทตามที่เห็นว่าจำเป็น และเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน/ข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล

- 2.14 คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ตามความเหมาะสม
- 2.15 หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่ข้อมูลนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย
- 2.16 รายงานข้อมูลการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ตาม “แบบ 59 REIT/IFT” ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตามเกณฑ์ที่กำหนด

กรรมการอิสระ

“กรรมการอิสระ” หมายถึง กรรมการที่มีความเป็นอิสระในการแสดงความเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยจะต้องเป็นผู้ที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง หรือส่วนได้เสียต่อผลการดำเนินงานทั้งทางตรงและทางอ้อม

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์)
- (2) ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงานที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัท หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งโดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (3) ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงิน และการบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้เกิดขาดความเป็นอิสระ
- (4) ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (5) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างอิสระและในกรณีที่จำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายจัดการ
- (6) สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัท
- (7) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ

- (8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อลูกค้าที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดเป็นกรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉล หรือทุจริต
- (10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทดังต่อไปนี้
- พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทและกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา

- พิจารณาติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณา และรับทราบอย่างสม่ำเสมอรวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

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

ผู้บริหาร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นาย พิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ *	กรรมการผู้จัดการ
2	นาย ธนวัฒน์ เลิศศิริรังสรรค์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
3	นางสาว พรพิมล ศุภวิรัชบัญชา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน
4	นางสาว วริศรา เตชะกุลวิโรจน์	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
5	นาย ภูมิการ อรุณธรรมกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์
6	นางสาว นันทิพย์ ปานจันทร์	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และบัญชี
7	นาย วีรยุทธ เหล่าเวชประสิทธิ์	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย และกำกับดูแล

หมายเหตุ : * นาย พิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2565 ได้มีมติแต่งตั้งให้ นาย ธนวัฒน์ บุญญะโกศล เข้าดำรงตำแหน่งแทน มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564

หน้าที่และความรับผิดชอบ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. หน้าที่พื้นฐาน

- 1.1 ก่อตั้งกองทรัสต์ และปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 1.2 บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กฎระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกฎและประกาศของสำนักงาน 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. หลักทรัสต์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2.2 ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ร้องขอ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องชี้แจงส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ หรือไม่ดำเนินการใดๆ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ร้องขอ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะข้อมูลดังต่อไปนี้ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
 - ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยจะต้องเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก และทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (หากมี)
 - ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อการผูกพันของกองทรัสต์
 - ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (หากมี)
- 2.3 ดูแลให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วน และทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 2.4 จัดทำและส่งข้อมูล รายงาน และ/หรือ เอกสารต่างๆ ให้แก่ทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด เช่น รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับและรายจ่าย สิทธิเรียกร้อง และหนี้ที่ต้องชำระ รายงานสภาวะตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ข้อมูลที่เกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

3. การลงทุน หรือการจำหน่ายทรัพย์สินของทรัสต์

- 3.1 จัดให้มี และ/หรือ ดำเนินการให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินอื่นอย่างเหมาะสมตามแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 3.2 ดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้อง และมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- 3.3 ดำเนินการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนประเมินความเสี่ยง ด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมจัดทำมีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- 3.4 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 3.5 ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง พื้นฟู และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- 3.6 จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยประกันภัยจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
- 3.7 ให้ความช่วยเหลือทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการตกลงดำเนินการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินหลัก
- 3.8 ในกรณีการขาย ชื้อ หรือ ทำธุรกรรมใดๆ อันเป็นการหารายได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะช่วยเหลือในเรื่องต่างๆ เพื่อให้ทรัสต์สามารถ ขาย ชื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้
- 3.9 จัดเตรียมแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยง อันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินของกองทรัสต์ประจำปี

4. การดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- 4.1 อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ รวมถึงผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลที่สามารถในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 4.2 พิจารณาตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือทรัสต์ เมื่อมีการทำหรือต่อสัญญาเช่า และสัญญาบริการใหม่หรือเมื่อสัญญาเช่า และสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง (แล้วแต่กรณี)
- 4.3 ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 4.4 บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ รวมถึงเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 4.5 จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี

- 4.6 เบิกจ่ายเงินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็น การ เบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับ ทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 4.7 จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 4.8 ใช้สิทธิเรียกร้อง ดำเนินกระบวนการพิจารณา ต่อสู้ หรือใช้ สิทธิทางกฎหมายอื่นๆ แทนทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ การบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจาก ทรัสต์เป็นครั้งคราว เก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 4.9 ให้คำแนะนำทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสภาวะ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่มีต่อกองทรัสต์ จากสภาวะดังกล่าว

5. การเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผล และความจำเป็น ในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความ เห็นชอบจากทรัสต์และขอให้ทรัสต์กำหนดเงื่อนไขในการทำธุรกรรม ดังกล่าว ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ให้ความเห็นชอบหรือหากธุรกรรม ดังกล่าวไม่มีเหตุผลและความจำเป็นเพียงพอ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะไม่ดำเนินธุรกรรมดังกล่าว

6. การกู้ยืมของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 6.1 เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินต้นสำรองเพื่อชำระหนี้ ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีการระบุผูกพันจากการ กู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบ แสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการ ข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
- 6.2 กำหนดวงเงินกู้ยืมหรือการผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะ เวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการ ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized loss) จากการ ประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน ของกองทรัสต์
- 6.3 กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินสำรองของรอบ ระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะคืนเงิน สำรองไปรวมเพื่อการกู้ยืมในระยะเวลาบัญชีถัดไป

7. หน้าที่อื่นๆ

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจัดการทรัพย์สินของ กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งที่ปรึกษาซึ่งไม่มีส่วนได้เสีย ในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเท่านั้น ทั้งนี้ แต่หาก ข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปทำให้ที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่ทำให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่ พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น และดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์

3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3.1

ชื่อ	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 – 23 เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ : 02-483-0000
ทุนจดทะเบียน และ ทุนชำระแล้ว	จำนวน 1,150,000,000 หุ้น มูลค่า 11,500,000,000 บาท

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

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 เซอร์วิสেস จำกัด	3	0.0000003
รวม		1,150,000,000	100.0000000

บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล (ประเทศไทย) ดำเนินการพัฒนาอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เข้าคุณภาพสูง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในประเทศไทย ดำเนินงานโดยทีมงานคุณภาพ ซึ่งประกอบด้วยสถาปนิก วิศวกร และผู้จัดการโครงการซึ่งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรง ทั้งนี้ การมีทีมงานก่อสร้างเป็นของตนเองก่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งในด้านการเงิน การรักษามาตรฐานของอาคารโรงงานและคลังสินค้า ดำเนินงานด้วยความคล่องตัว กล่าวคือสามารถเร่งงานก่อสร้างให้เสร็จตามความต้องการของลูกค้า และสามารถให้บริการการดัดแปลงต่อเติมอาคารโรงงานและคลังสินค้าตามที่ลูกค้าต้องการ

3.2

ชื่อ	บริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		
ที่อยู่	เลขที่ 79 หมู่ที่ 3 ถนนปู่เจ้าสมิงพราย ต.บางหญ้าแพรก อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ 10130 โทรศัพท์ : 02-386-0000		
ทุนจดทะเบียน และ ทุนชำระแล้ว	จำนวน	4,000,000 หุ้น	
	มูลค่า	400,000,000 บาท	

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	บริษัท สหไทยสตีลไพพ์ จำกัด (มหาชน)	3,999,997	99.999925
2	นาย สมชัย ครุจิตร	1	0.000025
3	นาง เสาวคุณ ครุจิตร	1	0.000025
4	นาย ไชยรัตน์ จงยั้งยืนวงศ์	1	0.000025
รวม		4,000,000	100.000000

บจก. สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ (สหไทย) จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อดำเนินการลงทุนก่อสร้างโครงการคลังสินค้าคุณภาพ และให้เข้าคลังสินค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณท่าเรือแหลมฉบัง สหไทยได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยมีผู้บริหารในด้านการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบหลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ขาย และการตลาด

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการวางแผนการกำหนดราคา อายุสัญญาเช่าจะเป็นการทำงานร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ยังทำหน้าที่ในการดำเนินการด้านการตลาดในการออกบูท การติดป้ายโฆษณาในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สิน และพื้นที่สำคัญอื่นในการเพิ่มอัตราการเช่าสำหรับกองทรัสต์

2. ซ่อมแซม ดูแลรักษา

การบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุงพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ และใช้งานได้ตลอดเวลา บริหารจัดการและควบคุมดูแลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินในด้านอื่นๆ เพื่อประโยชน์ในการบริหาร (Preventive Maintenance) ซึ่งรวมถึง การดูแลรักษา ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน

3. รายงานการดูแลทรัพย์สิน

จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำเดือนในเรื่องสถานะตลาดซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ให้เช่ารายใหม่ที่เช่าพื้นที่ทรัพย์สินของ

กองทรัสต์ ผู้เช่าที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าที่ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า รวมถึงจำนวนผู้ที่เข้ามาสอบถามเพื่อมีความประสงค์จะเช่าพื้นที่ทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์

จัดเตรียมเอกสารหลักฐาน อันได้แก่ รายการการซ่อมแซมระหว่างงวด ใบแจ้งหนี้การซ่อมแซม เพื่อเป็นเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี และเป็นเอกสารสนับสนุนในการตรวจสอบของทรัสต์ ตลอดจนเอกสารหลักฐานหรือรายงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ

4. ติดต่อกับผู้เช่า

ประสานงานและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าในการขออนุญาตเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า การตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าในเรื่องการซ่อมแซม และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ยังเป็นผู้ประสานงาน เพื่อจัดหา และคงไว้ซึ่งการประกันวินาศภัย และประกันการเสียหายอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก และบริการอื่นใดแก่ผู้เช่า ตามพื้นฐานการดำเนินการทางธุรกิจให้เช่าโรงงาน และคลังสินค้า

5. สนับสนุนงานด้านอื่นๆ

ดำเนินการเพื่ออำนวยความสะดวก และ/หรือ ประสานงานสนับสนุนด้านที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

4. ทรัสต์

ข้อมูลสำคัญ

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26 เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ : 02-674-6400
เว็บไซต์	www.bblam.co.th
ทุนจดทะเบียน และ ทุนชำระแล้ว	จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่า 100,000,000 บาท
ลักษณะธุรกิจ	ให้บริการจัดการลงทุน และ การบริหารกองทุน

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	จำนวนหุ้น	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 ชลลดา ไสภณพนิช	2	0.0002
6	นาย ไขน ไสภณพนิช	1	0.0001
7	นาง วรพรรณ ธาราภูมิ	1	0.0001
รวม		1,000,000	100.0000

หน้าที่และความรับผิดชอบหลักของทริสต์

1. ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทริสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทริสต์ต้องเป็นไปตามวิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากการแก้ไขไม่เป็นไปตามที่กล่าว ให้ทริสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และตาม พ.ร.บ. ทริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของทริสต์โดยรวม นอกจากนั้นกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทริสต์ หรือการจัดการทริสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ พ.ร.บ. ทริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทริสต์มีข้อกำหนดไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทริสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทริสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้นตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์ หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
2. ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทริสต์ดูแลจัดการกองทริสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทริสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้
- 2.1 ดูแลให้การบริหารจัดการกองทริสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทริสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทริสต์ตั้งอยู่
- 2.2 ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทริสต์มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทริสต์รายเดิมและการแต่งตั้งผู้จัดการกองทริสต์รายใหม่

- 2.3 ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทริสต์โดยผู้จัดการกองทริสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.4 ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทริสต์มีระบบในการติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทริสต์ และการจัดทำบัญชีทรัพย์สินในกองทริสต์ รวมทั้งการมีมาตรการที่เพียงพอในการให้ความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทริสต์
3. ควบคุมดูแลผู้จัดการกองทริสต์ให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทริสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการจัดทำ และส่งงบการเงิน และรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทริสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังต่อไปนี้
- 3.1 งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว
- 3.2 งบการเงินประจำงวดการบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว
- 3.3 รายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินผลการดำเนินงาน
- 3.4 รายงานการเปิดเผยข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทริสต์
- โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมถึงคำเนื่งถึงมาตรฐานที่คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสอบบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นชอบไว้ด้วย นอกจากนั้นให้รายงานและชี้แจงเหตุผลต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่ชักช้าเมื่อมีเหตุการณ์ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เปิดเผยแพร่สารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด และจัดส่งรายงานประจำปีของกองทริสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

4. กำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด รวมทั้งต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสมเหตุสมผลเพื่อให้มั่นใจได้ว่าได้ให้คำแนะนำที่เหมาะสมกับผู้ลงทุนหรือตัดสินใจเพื่อผู้ลงทุนอย่างเหมาะสม
5. ดูแลให้กระบวนการเพิ่มทุนและลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ดูแลการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
7. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
8. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินงานทางธุรกิจ คุ้มเงินเพื่อกองทรัสต์ ก่อการผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เข้าทำสัญญา และดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
9. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
10. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
11. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ดำเนินการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
12. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การดำเนินการเกี่ยวกับการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และควบคุมดูแลการใช้สิทธิซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
13. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารอสังหาริมทรัพย์แทน จะดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน และมีระบบในการกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ
14. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายเงินของกองทรัสต์จากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) ภายในระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อตรวจสอบรายการดังกล่าว
15. กำหนด และติดตามตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง
16. แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ด. ร้องขอ
17. เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง เพื่อตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องลงมติว่าเป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงต้องทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
18. จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่รู้ หรือพึงรู้ถึงกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
19. บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
20. แยกการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
21. ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็น และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
22. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
23. จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 23.1 รายละเอียดทั่วไป ซึ่งได้แก่ ชื่อผู้จัดการกองกรรสด์ และกรรสด์ จำนวนหน่วยกรรสด์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว วันเดือนปีที่ออกหน่วยกรรสด์ และข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)
- 23.2 รายละเอียดของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสด์แต่ละราย ซึ่งได้แก่ ชื่อ สัญชาติ ที่อยู่ของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสด์ เลขที่หน่วยกรรสด์ (ถ้ามี) จำนวนหน่วยกรรสด์ที่ถือ วันเดือนปีที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสด์ วันเดือนปีที่ยกเลิกใบหน่วยกรรสด์และออกใบหน่วยกรรสด์แทน (ถ้ามี) และเลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจดทะเบียนรายการในทะเบียน (ถ้ามี)
- ทั้งนี้ ในกรณีที่การถือหน่วยกรรสด์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยกรรสด์ของกรรสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะมีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสด์ ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหลักกรรสด์ ต้องกำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยกรรสด์ และสัญญาก่อตั้งกรรสด์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
24. ขำระเงิน หรือ ทรัพย์สินอื่นรวมทั้งการให้สิทธิ หรือ การจำกัดสิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสด์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสด์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อผูกพัน หรือ ตามกฎหมาย
25. จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยกรรสด์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสด์ โดยมีข้อมูลที่เป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสด์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสด์ และใช้อ้างอิงต่อกรรสด์ ผู้จัดการกองกรรสด์และบุคคลอื่นได้ รวมทั้งมีข้อมูลของบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองกรรสด์ เช่น กรรสด์ ผู้จัดการกองกรรสด์ นายทะเบียนหลักกรรสด์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสด์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้ และมีข้อมูลที่แสดงว่าผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสด์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยกรรสด์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสด์ต้องระบุข้อจำกัดสิทธินั้นไว้ให้ชัดเจน
26. ในกรณีที่มีเหตุในการเปลี่ยนผู้จัดการกองกรรสด์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรสด์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสด์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรสด์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว และจะแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสด์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับอนุมัติ จะดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองกรรสด์รายใหม่โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรสด์โดยรวมเป็นสำคัญ



▲ แฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) จ.สมุทรปราการ

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 ปี 2564
1	นาย ตรีชัชวาท บุณนาค	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	5 / 5
2	นาย ไสภณ บุญยรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ	4 / 5
3	นาย อุเทน โลหิตเตพิทักษ์	กรรมการ	5 / 5
4	นาย ไสภณ ราชรักษา	กรรมการ	5 / 5
5	นาย อีโรอาทิ ซากาเนะ	กรรมการ	5 / 5
6	นาย พิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ	5 / 5

หมายเหตุ : นางสาว พรพิมล ศุภวิรัชบัญชา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน ทำหน้าที่เลขานุการบริษัท โดยได้ผ่านการอบรมหลักสูตร Company Secretary Program (CSP) 105/2563 โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

โครงสร้างคณะกรรมการ

- ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ และกรรมการอิสระมีจำนวน 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด
- กรรมการที่เป็นผู้บริหารมี 1 ท่าน คือ นาย พิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ
- กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมี 5 ท่าน คิดเป็น 83% ของกรรมการทั้งหมด
- กรรมการทุกท่านไม่เคยเป็นพนักงาน ผู้ถือหุ้น หรือ หุ่นส่วนของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งเป็นบริษัทผู้สอบบัญชีภายนอกที่ตรวจสอบงบการเงินให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์

การประชุมคณะกรรมการ

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง สำหรับในปี 2564 จัดให้มีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-meeting) ทั้งหมด 5 ครั้ง โดยกระบวนการประชุมมีดังนี้

- (1) เลขานุการบริษัทจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบที่มีเนื้อหาที่จำเป็นและเพียงพอ

- ให้กรรมการทุกท่านล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม
- (2) เรื่องที่นำเสนอเป็นวาระต่อที่ประชุม ได้แก่ ผลประกอบการงบประมาณประจำปี การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แผนธุรกิจ การลงทุนและการจัดหาเงินทุน ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
- (3) ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่ง กรรมการแต่ละคนสามารถลงคะแนนเสียงได้คนละหนึ่งเสียง โดยกรรมการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น
- (4) ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็น และเสนอวาระการประชุมเพิ่มเติม
- (5) จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

2. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการกำหนดให้มีนโยบายที่ใช้ในการควบคุมเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายใน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้เกิดความเสมอภาคและยุติธรรมต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกราย และป้องกันไม่ให้ผู้ที่สามารถเข้าถึงข้อมูลสำคัญหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ

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

โดยเลขานุการบริษัทจะแจ้งผ่านทางอีเมลให้ผู้ที่เกี่ยวข้องขอทราบสำหรับระยะเวลาในการห้ามซื้อขาย (Silent Period) ทั้งนี้ หากฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามจะถือเป็นความผิดทางวินัยตามระเบียบของผู้จัดการกองทรัสต์ และอาจมีโทษตามกฎหมาย

3. การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเปิดเผยข้อมูลจะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หลักการสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

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

ช่องทางการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

• หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์รับผิดชอบในการให้ข้อมูล และรับฟังความเห็นของผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์และนักลงทุน รวมถึงนำเสนอผลการปฏิบัติงาน ข้อคิดเห็นจากผู้ถือหุ้น นักลงทุน และนักวิเคราะห์ต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้สามารถติดต่อเพื่อขอรับทราบข้อมูลของกองทรัสต์โดยตรงที่ **ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ 02-483-0529** หรือทางอีเมล **ftreit.ir@frasersproperty.com**

การเผยแพร่ข้อมูลของกองทรัสต์ผ่านทางเว็บไซต์

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

• การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2564 ในวันที่ 27 มกราคม 2564 เวลา 14.00 น. เพื่อรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ แผนงานในอนาคต แนวโน้มอุตสาหกรรมและธุรกิจ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการตอบข้อซักถามในประเด็นต่างๆ ของผู้มาเข้าร่วมประชุม

• กิจกรรมพบนักลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดโอกาสให้นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนสถาบันทั้งใน และต่างประเทศได้พบผู้บริหารผ่านกิจกรรมหลายช่องทาง เพื่อให้ข้อมูลผลการดำเนินงาน แผนกลยุทธ์ รวมถึงสรุปเหตุการณ์สำคัญต่างๆ ที่เกิดขึ้นในรอบปี

แต่เนื่องจากเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ในปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดกิจกรรมผ่านทาง video conference ดังนี้

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

สรุปกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ ปี 2564

รายละเอียดกิจกรรม	จำนวนครั้ง
การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564	1
การประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ (Analyst Meeting)	4
กิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity Day) จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	3
ผู้บริหารให้สัมภาษณ์ผ่านรายการ AEC Insider โดย AEC Connect – ธนาคารกรุงเทพ	1
Roadshow เพื่อให้อัปเดตข้อมูลแก่นักลงทุนทั้งใน และต่างประเทศ	3

4. การจัดการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

หลักการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสคราวอื่นให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้สอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
- (2) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอมติผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อดำเนินการใดๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ดังนี้
 - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีมูลค่าตั้งแต่ 30% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - การออกตราสารหนี้ หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้
 - การเพิ่มทุน หรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือ เกินกว่า 3% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
 - การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
 - การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
 - การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นการเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - การเลิกกองทรัสต์
 - เหตุอื่นใดตามที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
 - เหตุอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์จะประกาศกำหนด

- (3) เมื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ซึ่งผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรวมกันไม่น้อยกว่า 10% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ในวันที่ 27 มกราคม 2564 เวลา 14.00 น. ทั้งนี้ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปลี่ยนรูปแบบการจัดประชุมเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)

ก่อนการประชุม

- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในการเสนอวาระการประชุมล่วงหน้า ตั้งแต่วันที่ 21 กันยายน – 30 ตุลาคม 2563 โดยเผยแพร่รายละเอียด และหลักเกณฑ์ทั้งหมดไว้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ รวมถึงเผยแพร่การให้สิทธินี้ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ด้วย ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใดเสนอวาระเพิ่มเติมสำหรับการประชุมครั้งนี้
- เปิดเผยวันประชุมล่วงหน้าเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสามารถเตรียมตัวเข้าร่วมประชุมได้ โดยเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ และของตลาดหลักทรัพย์ฯ ตั้งแต่วันที่ 5 พฤศจิกายน 2563
- ประกาศนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุม โดยในปี 2564 ได้ลงประกาศผ่านหนังสือพิมพ์ในวันที่ 11 – 13 มกราคม 2564
- เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 30 ธันวาคม 2563 และเริ่มจัดส่งหนังสือเชิญประชุมโดย บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตั้งแต่วันที่ 12 มกราคม 2564 ล่วงหน้าก่อนวันประชุม 15 วัน เพื่อให้ทราบถึงวาระการประชุม และมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมอย่างเพียงพอ

- แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการประชุมเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ และของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2564

วันประชุม

รูปแบบการจัดประชุม :

ดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าร่วมประชุม ออกเสียงลงคะแนน สอบถาม และแสดงความคิดเห็นผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดเตรียมไว้

ดำเนินการประชุม :

- ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถลงทะเบียน online ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุมประมาณ 1 ชั่วโมง
- กำหนดให้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเป็นไปตามจำนวนหน่วยทรัสต์ โดยหนึ่งหน่วยทรัสต์มีสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง
- ก่อนเริ่มการประชุมได้มีการชี้แจงแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ทราบถึงการดำเนินการประชุม วิธีการใช้สิทธิลงคะแนน รวมทั้งให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการสอบถาม และแสดงความคิดเห็นในที่ประชุมอย่างเท่าเทียมกัน
- จัดให้มีที่ปรึกษากฎหมายที่เป็นอิสระจากภายนอก (Inspector) เพื่อกำหนดว่าการดูแลการประชุมเป็นไปอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามกฎหมาย
- ประธานกรรมการจัดสรรเวลาการประชุมอย่างเพียงพอ และดำเนินการประชุมอย่างเหมาะสมและโปร่งใสตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยที่ผ่านมานี้ไม่เคยดำเนินการแจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญในที่ประชุมอย่างกะทันหัน รวมถึงไม่มีการเพิ่มระเบียบวาระในที่ประชุมโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า ซึ่งอาจไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้มาเข้าร่วมประชุม
- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าร่วมประชุมภายหลังจากเริ่มการประชุมไปแล้ว โดยมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้เฉพาะวาระที่ที่ประชุมยังไม่ได้พิจารณาอนุมัติ
- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงความคิดเห็น และซักถามได้อย่างเต็มที่ โดยมีคณะกรรมการ และคณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ตัวแทนจากทรัสต์ และผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมเพื่อตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

หลังการประชุม

- แจ้งมติที่ประชุมพร้อมรายละเอียดจำนวนคะแนนเสียงในแต่ละวาระอย่างชัดเจนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ภายในวันประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุมรับทราบในทันที
- จัดทำรายงานการประชุม และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ (พร้อมกับแจ้งการเปิดเผยผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ) ภายใน 14 วันนับจากวันประชุม โดยในปี 2564 ได้เปิดเผยไว้เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2564

5. การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 5/2564 วันที่ 3 กันยายน 2564 ได้มีการทบทวนวิสัยทัศน์ พันธกิจ และแผนกลยุทธ์ของกองทรัสต์ โดยเห็นว่ายังมีความเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน และนโยบายการดำเนินงานของกองทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- (1) ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูล และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)
- (2) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้ด้วย

- (1) จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สินว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้
 - (2.1) การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ โดย
 - สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าเกิน 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ 0.03% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
 - สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาท ขึ้นไป หรือเกิน 3% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ / หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
 - ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
 - (2.2) การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ โดย
 - การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ 10% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
 - การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ 30% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

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) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ หรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น
- (5) อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 75% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกิน 10% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันยื่นคำขอ และเป็นเวลาไม่เกิน 1 ปี ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ทั้งนี้ จะประเมินล่วงหน้าก่อนการลงทุนได้เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี

- (7) เฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท
- (8) กรณีเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (1) – (7) ข้างต้นผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (8.1) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราส่วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
 - (8.2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง
- (9) กรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีเกินกว่า 5% ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (2) การจำหน่ายไปยังทรัพย์สินหลักต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสารของการขาย และมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อีกทั้งมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
- (3) การจำหน่ายทรัพย์สินที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ จะกระทำได้เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีการประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินในแต่ละประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ในเบื้องต้นผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) สำหรับทรัพย์สินประเภทโรงงาน และ

บก. แฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล (ประเทศไทย) สำหรับ ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า (รายละเอียดแสดงไว้ที่ “โครงสร้าง การจัดการ” หัวข้อ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) โดยผู้จัดการ กองทรัสต์จะมีการควบคุมดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหา- ริมทรัพย์ ดังนี้

- (1) กำหนดนโยบาย แผนการตลาด และกลยุทธ์ในการบริหาร ทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติ
- (2) ควบคุมและดูแลการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างสม่ำเสมอโดยตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของ รายงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า ยอดลูกค้า ค้างชำระ การทำการตลาด สภาพทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายใน การซ่อมแซม รวมทั้งการรับประกันภัยทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียว หรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็น ทรัพย์สินของกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหา- ริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และ ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าบำรุงรักษา อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหา- ริมทรัพย์รายใหม่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งให้ทรัสต์ ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รายใหม่

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหา- ริมทรัพย์คราวละ 5 ปี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อเกิดเหตุการณ์ ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร อาจพิจารณาถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนด หรือ เงื่อนไขตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วัน หลังจาก ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำเนินการ แก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- (2) หากอัตราการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้การ บริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใดต่ำกว่า 50% เป็น เวลา 3 เดือนติดต่อกัน และหากผลการดำเนินงานประจำปี ของอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้เสนอ และไม่รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลา ติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ ในกรณีเหตุสุดวิสัย

- (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรืออยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการ หรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้นเพื่อบริหาร ทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หรือเฉพาะ ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
- (4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ กำหนดไว้ และไม่ได้แก้ไขเยียวยาการขาดคุณสมบัติดังกล่าว ภายใน 60 วัน

7. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์แต่งตั้ง ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ และเพื่อรักษา ประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการ กองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการ และควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหา- ริมทรัพย์ดังนี้

7.1 การกำกับดูแลรายเดือน

- (1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นำส่งสรุปรายงานการติดต่อเข้าชมโรงงานของลูกค้า เป้าหมาย พร้อมรายชื่อ และเบอร์โทรศัพท์ของลูกค้า เป้าหมาย รายงานการให้เข้าทรัพย์สินหลัก รายงานการ ซ่อมแซมทรัพย์สิน
- (2) ฝ่ายการเงินและบัญชีดำเนินการตรวจสอบความครบถ้วน ของค่าเช่าที่ได้รับชำระเข้าในบัญชีของกองทรัสต์ กับ รายงานค่าเช่าที่ลูกค้าต้องชำระในแต่ละเดือน
- (3) ฝ่ายการเงินและบัญชีดำเนินการตรวจสอบรายงานยอด ค่าเช่าค้างชำระ และตรวจสอบเอกสารการติดตามค่าเช่า ที่ค้างชำระ และฝ่ายบริหารสินทรัพย์ควบคุมให้ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามขั้นตอนดำเนินการกรณีลูกค้า ค้างชำระ และตรวจสอบรายงานสรุปความคืบหน้าการ ติดตามทวงถาม พร้อมทั้งสำเนาหนังสือทวงถาม (ถ้ามี)
- (4) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบเอกสารที่ใช้ ในการทำการตลาดเพื่อหาผู้เช่า เพื่อให้มั่นใจว่าเอกสาร ดังกล่าวไม่เอื้อต่อการก่อให้เกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ในการหาผู้เช่าของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการตรวจสอบอย่างน้อยในเรื่องของการนำ เสนอทรัพย์สินให้เข้าในแต่ละที่ตั้งอย่างเท่าเทียมกันโดย ไม่ให้ความสำคัญกับชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ และตรวจสอบ ในเรื่องของการกำหนดราคาให้เข้าทรัพย์สินว่าเป็นการ กำหนดราคาที่ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินรายใด รายหนึ่งหรือไม่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะทำการติดต่อ ลูกค้าเป้าหมายตามข้อ (1) เพื่อตรวจสอบว่าผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลาง ไม่เอื้อ ประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินหลักรายใดรายหนึ่ง เป็นการเฉพาะ

7.2 การกำกับดูแลราย 6 เดือน

ในทุกๆ 6 เดือน หรือเมื่อเห็นสมควร ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ จะประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแจ้งนโยบาย แผนการตลาด กลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมให้ข้อมูลเกี่ยวกับ สภาพการแข่งขัน และภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง และ ประเด็นปัญหาต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้เช่าทรัพย์สิน

7.3 การกำกับดูแลรายปี

- (1) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สิน ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทผู้ประเมิน ราคาทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน ไม่มีการต่อเติมเกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการ กองทรัสต์ และเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินราคา ทรัพย์สินประจำปี
- (2) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบใบ เสนอราคาความคุ้มครองและอัตราเบี้ยประกันเพื่อยืนยัน การทำประกันภัยความคุ้มครองทรัพย์สินหลัก รวมทั้ง เอกสารการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่า ทรัพย์สินหลักมีการประกันภัยอย่างถูกต้องครบถ้วน ตามที่กำหนดโดยบริษัท

7.4 การซ่อมแซมทรัพย์สิน

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความ สมเหตุสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงรายชื่อ ผู้ซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนการอนุมัติให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการซ่อมแซม เพื่อให้มั่นใจ ได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการให้มีการซ่อมแซม ทรัพย์สินตามมาตรฐาน โดยปราศจากความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ใดๆ โดยแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

- (1) กรณีงานซ่อมแซม บำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายไม่เกินวงเงิน ที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สามารถดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างได้เอง ในทุกๆ เดือน ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความ ถูกต้องเหมาะสมของรายการซ่อมแซมบำรุงรักษา โดย ตรวจสอบจากเอกสารสรุปการขอเบิกค่าใช้จ่ายพร้อม รายละเอียดงาน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (2) กรณีงานซ่อมแซมบำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายมากกว่าวงเงิน ที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ
 - กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แจ้งขออนุมัติจากฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ในหลักการก่อนได้ ผ่านทางโทรศัพท์ หรือ E-mail
 - กรณีไม่ใช่เรื่องเร่งด่วนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่งหนังสือขออนุมัติมายังฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยระบุรายละเอียดของทรัพย์สิน เช่น เลขที่อาคาร ชื่อผู้เช่าทรัพย์สิน รูปถ่ายทรัพย์สินที่เสียหาย และ วงเงินที่จะขออนุมัติ โดยแนบเอกสารประกอบการ ขออนุมัติที่แสดงให้เห็นถึงความจำเป็นและเหมาะสม ของค่าใช้จ่ายที่เสนอมาดังกล่าว เช่น รูปถ่ายความ

เสียหายของทรัพย์สิน หรือเอกสารแสดงการเปรียบเทียบ ราคาของผู้ให้บริการกับผู้ให้บริการรายอื่นๆ เป็นต้น

- ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำหนังสืออนุมัติ วงเงินค่าใช้จ่ายแจ้งกลับไปยังผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งสำเนาหนังสือฉบับดังกล่าวเก็บไว้เป็น หลักฐานประกอบการส่งเอกสารมายังฝ่ายบัญชีและ การเงินเพื่อขอเบิกค่าใช้จ่ายต่อไป

8. ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของ กองทรัสต์ โดยกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำ รายงานส่งให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น รายงานรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการ รายงานต้นทุนค่าเช่าและบริการ รายงานค่าใช้จ่ายใน การขายและบริการ รายงานการค้างชำระหนี้ และการติดตามหนี้ รายงานพื้นที่เช่า รายงานการจัดซื้อจัดจ้างประเภทงานซ่อมแซมและ บำรุงรักษา รายงานการทำประกันภัยทรัพย์สินหลักในส่วนของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

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

9. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ และผู้บริหารระดับสูง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหาร จัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบ ว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

- (1) เป็นผู้มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดการ ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อย กว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มงานกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี)
- (2) เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการ กองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการ กำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจ ตลาดทุนโดยอนุโลม
- (3) คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกำกับปฏิบัติการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ร่วม ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงานจะมีข้อกำหนด มิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ใน ตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

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	ไม่เกิน 3.00% ของมูลค่าการซื้อ / ขาย / โอนสิทธิการเช่า / รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2563 – 2564 ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์มีจำนวน 374.64 ล้านบาท และ 395.47 ล้านบาท ตามลำดับ

11. ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ลำดับที่	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 2563 – 2564 ค่าธรรมเนียมทรัสต์มีจำนวน 19.79 ล้านบาท และ 21.05 ล้านบาท ตามลำดับ

12. ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ญูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์ สำหรับงบการเงินประจำปี 2564 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล ริก แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) ครั้งที่ 1/2564 ณ วันที่ 4 พฤศจิกายน 2563 และได้แจ้งต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 แล้ว เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2564

ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ในปี 2563 – 2564 เป็นดังนี้

รายการ	2563	2564
ค่าสอบบัญชี	1,545,000	1,845,000
ค่าบริการอื่น	225,000	112,000
รวม (บาท)	1,770,000	1,957,000

การบริหารความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และดำเนินการใดๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือ ผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิก หรือ ผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำการหรืองดเว้นการทำการหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ ในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง กองทรัสต์อาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้องซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการรวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยจากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นรายย่อยจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

เนื่อง ในการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้มีการกำหนดค่าเสียหายที่กองทรัสต์จะได้รับในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสมและเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายย่อย อย่างไรก็ดี ในบางกรณีค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยมูลค่าทางเศรษฐกิจของความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากการผิดสัญญาและอาจจะน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

เนื่องจากทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมีช่วงระยะเวลาเช่าประมาณ 27 ถึง 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าซึ่งกองทรัสต์จะสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้ในระหว่างช่วงระยะเวลาเช่า ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าดังกล่าว เนื่องจากช่วงระยะเวลาเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่ารายย่อยในการทำสัญญาเช่าคลังสินค้า และโรงงาน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าเท่านั้น นอกจากนี้ เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานระยะสั้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าที่มีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าได้

1.3 ความเสี่ยงจากการที่ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว อาทิเช่น การหาผู้เช่ารายใหม่ การต่อสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลางกับผู้เช่าปัจจุบัน การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษา หรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหารดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หาก FPIT ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทรัสต์ได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของ FPIT ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในหน้าที่งานที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมซึ่งสามารถบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แทนได้ในระหว่างสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง กองทรัสต์กับ FPT และ FPIT ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้อโรงงานและคลังสินค้า และบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบและระมัดระวัง ดังนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลโดยจัดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการนำเสนอข้อมูลโรงงานหรือคลังสินค้าของ FPT และ FPIT หรือกองทรัสต์ อย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอค่าเช่าของโรงงานและคลังสินค้าที่สามารถเทียบเคียงกันได้ เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคารพื้นที่ใช้สอย ท่าเรือที่ตั้ง และรูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง โดยจะกำหนดให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเพื่อให้ลูกค้าแต่ละรายมีข้อมูลของโรงงานหรือคลังสินค้าที่สามารถให้เข้าได้ในเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน
- ทั้งนี้ในการนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าที่สนใจเข้าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอข้อมูลอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่ว่างอยู่ โดยไม่ระบุความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้น ๆ ซึ่ง มาตรการดังกล่าวจะช่วยให้การนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินทั้งหมดมีความเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงานหรือนำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจเช่าทรัพย์สินของ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นรายเดือนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในรายงานดังกล่าวจะระบุทำเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย และรายละเอียดของอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถตรวจสอบความโปร่งใสในการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้านการหาผู้เช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ FPIT จะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้มีรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมที่เหมาะสม
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- 1) กรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีที่มิเหตุสุดวิสัย และ
- 2) กรณีอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่บริหารโดย FPIT ต่ำกว่า 50% เป็นระยะเวลา 3 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่ในกรณีที่มิเหตุสุดวิสัย

ทั้งนี้ ในบางกรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาดำเนินการซ่อมแซมด้วยตัวเอง และเบิกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมเล็กน้อย หรือ เป็นงานที่จะต้องใช้เวลาในการซ่อมแซมหรืองานที่จะต้องทำในเวลาจำกัด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การซ่อมแซมดังกล่าวมีมูลค่าสูง ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะพิจารณาให้ผู้เชี่ยวชาญทำการออกแบบราคามาประกอบการพิจารณาเบื้องต้น

1.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณ 25.1% โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ (ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้) มีจำนวนรวม 11,582.70 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยหุ้นกู้ จำนวน 9,040.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,742.70 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 800.00 ล้านบาท

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน เกี่ยวกับการชำระคืนดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด อันเป็นเหตุให้ผิดสัญญาเงินกู้ และ/หรือ ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจนำไปสู่เหตุการณ์ที่ทำให้ทำให้เกิดเหตุผิดนัดในสัญญาอื่นได้ (Cross Default) เนื่องจากกองทรัสต์ต้องจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีสภาพคล่อง หรือมีเงินสำรองไม่เพียงพอสำหรับการชำระเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินต้นของหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบัน (Refinancing) อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ ไม่ได้ตกลงทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ หรือได้ข้อเสนอในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ได้ แต่มีเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ฉบับใหม่ และ/หรือ หุ้นกู้ชุดใหม่ที่ไม่ได้เท่ากับข้อตกลงหรือเงื่อนไขเดิม

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (บางส่วน) และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ที่มีในปัจจุบัน (Refinancing) เนื่องจากสาเหตุจากเหตุการณ์ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาทางเลือกอื่น ๆ ในการหาแหล่งเงินทุนมาชำระหนี้ และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นดังกล่าว อาทิ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงการขายทรัพย์สินบางส่วนของกองทรัสต์เพื่อชำระหนี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ โดยจะพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยความสามารถในการก่อการผูกพัน เช่น อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าวอยู่ในระดับที่ต่ำ

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง

ปัจจุบันการแข่งขันในธุรกิจระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น ทั้งในเรื่องของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจจะมีแหล่งเงินทุน และปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทำให้อัตราการเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่าลดลง

อย่างไรก็ตาม บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เข้ามาเป็นเวลานาน รวมทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพมาตรฐานสูง และมีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ ทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการของผู้เช่าใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี

2.2 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ

การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและภาพรวมเศรษฐกิจของโลกรวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ นโยบายของรัฐบาลในด้านการค้าการลงทุน และการต่างประเทศ นโยบายทางการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย และนโยบายด้านการคลังของรัฐบาล ราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ มูลค่าของการอุปโภคและบริโภคภายในประเทศ และความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ เป็นปัจจัยที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจเช่าคลังสินค้าและโรงงานของผู้เช่ารายย่อยในปัจจุบันและผู้ที่จะเช่าในอนาคต โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการจากต่างประเทศ ซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมทั้ง ความผันผวนดังกล่าวอาจยังมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย และปัจจัยมหภาคอื่นๆ รวมทั้งความไม่แน่นอนทางการเมืองเป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเสริมสร้างจุดแข็งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้เป็นที่ยอมรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งที่เป็นบริษัทในประเทศและต่างประเทศ อาทิ การเลือกทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง การให้บริการประเภทต่างๆ อย่างครบวงจรที่ช่วยให้งานดำเนินธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยมีความต่อเนื่องเป็นต้นเพื่อสร้างความได้เปรียบและสามารถรักษาลูกค้าไว้ได้ในยามที่เศรษฐกิจถดถอย นอกจากนี้ ภาครัฐและหน่วยงานต่างๆ ยังมีการสนับสนุนภาคอุตสาหกรรมและการลงทุนในประเทศไทยด้วยมาตรการต่างๆ อาทิ การขอส่งเสริมการลงทุนผ่านสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยเฉพาะการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจากต่างประเทศย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม หากเศรษฐกิจโลกหรือเศรษฐกิจในภูมิภาคได้รับผลกระทบและเข้าสู่ภาวะถดถอย หรือมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพ์ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่ออุปสงค์ของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อย สถานะทางการเงินของกองทรัสต์ และราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพ์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมปัจจัยทางเศรษฐกิจดังกล่าว และไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเงินของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเงินของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อยที่เข้าทรัสต์สินของกองทรัสต์

2.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาการเสียหายในทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดทำมีการทำประกันภัยในทุนประกันที่ครอบคลุมมูลค่าของคลังสินค้าและโรงงานของทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงจะจัดทำให้ความคุ้มครองทรัสต์สินอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็น การประกันภัยในความเสียหายทุกชนิด (All Risk Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) การทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Third-party Insurance)

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทประกันภัยจำกัดขอบเขตความรับผิดชอบสำหรับการทำประกันภัยคุ้มครองความเสียหายจากอุทกภัย ดังนั้น มูลค่าของทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์จึงอาจลดลงได้หากมีความเสียหายส่วนที่การทำประกันภัยไม่คุ้มครอง นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถที่จะจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาซ่อมแซม หรือทำการก่อสร้างเพื่อทดแทนทรัสต์สินที่เสียหายส่วนที่ประกันภัยไม่คุ้มครองได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำหาการประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์ อนึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีทรัสต์สินหลักบางส่วนตั้งอยู่ในทำเลที่เคยได้รับผลกระทบจากอุทกภัยในปี 2554 ซึ่งมีพื้นที่ให้เข้าคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 23.84% ของพื้นที่ให้เข้าทั้งหมดของทรัสต์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ และมีสัดส่วนรายได้คิดเป็นประมาณ 24.15% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ เดือนกันยายน 2564 ที่กองทรัสต์ได้รับทั้งหมด โดยผลกระทบจากภัยธรรมชาติเป็นเหตุการณ์ที่ไม่ปกติและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น อุทกภัยที่เกิดขึ้นในปี 2554 ทั้งนี้ ภาครัฐและผู้ประกอบการแต่ละนิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรมที่

เคยได้รับผลกระทบได้มีการวางแผน การบริหารจัดการ และการดำเนินการป้องกันอย่างเหมาะสม ซึ่งปัจจุบันไม่มีผลกระทบในพื้นที่ดังกล่าว และคาดว่าจะมีโอกาสค่อนข้างน้อยที่จะเกิดผลกระทบดังกล่าวในอนาคต

2.4 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 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกเกิดการชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ในบางอุตสาหกรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ที่ผ่านมา FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้รับแจ้งจากผู้เช่าบางรายที่ขอให้กองทรัสต์พิจารณาให้ความช่วยเหลือจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้หารือร่วมกับ FPIT เพื่อพิจารณาแนวทางการให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งมุ่งเน้นให้แนวทางหรือมาตรการดังกล่าวเป็นไปนิตินัยทางเดียวกัน เพื่อให้เกิดประโยชน์ในการบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าในภาพรวม โดยมีมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบที่ผ่านมาแบ่งได้เป็น 2 มาตรการหลัก ได้แก่ การลดค่าเช่า และการเลื่อนชำระค่าเช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีผู้เช่าที่ได้รับการพิจารณาให้ความช่วยเหลือจากกองทรัสต์ คิดเป็นพื้นที่เข้าทั้งหมดรวม 688,713 ตร.ม. หรือ 33.4% ของพื้นที่เข้าทั้งหมดของทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564) และจำนวนค่าเช่าที่ปรับลดชั่วคราวสำหรับรอบปีบัญชี 2564 คิดเป็น 0.73% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการปีบัญชี 2564 ของกองทรัสต์

2.5 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยบางรายอาจไม่ต่ออายุสัญญา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายย่อยเดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือ ผู้เช่ารายย่อยบางรายเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง

ซึ่งเอื้อประโยชน์ต่อกองกรีสตน้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน กรณีและเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองกรีสต อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานปกติผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์จะหารือกับผู้เช่ารายย่อยล่วงหน้า ซึ่งหากจะไม่ต่อสัญญาเช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า หรือหากจะต่อสัญญาเช่าจะทำสัญญาเช่าที่ต่ออายุก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า อีกทั้งทรัพย์สินของกองกรีสตตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทำให้สามารถดำเนินการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

2.6 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย

ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง ที่กองกรีสตจะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่มาของรายได้หลักของกองกรีสต ดังนั้น ฐานะการเงินของผู้เช่ารายย่อยอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกรีสต ทั้งนี้ โดยปกติผู้เช่ารายย่อยจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางประมาณ 3 – 6 เดือน (ตามแต่เงื่อนไขในแต่ละสัญญา) ซึ่งกองกรีสตสามารถยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากกองกรีสตไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองกรีสตจำเป็นต้องให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมาย เนื่องจากผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลางหรือ ผิดสัญญานั้น ระยะเวลาในทางปฏิบัติที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออก และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่อาจมากกว่า 6 เดือนขึ้นไป ในสถานการณ์ปัจจุบันซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองกรีสต อย่างไรก็ตาม ในสภาวะปกติจะใช้เวลาประมาณ 3 – 6 เดือน ซึ่งใกล้เคียงกับระยะเวลาการวางเงินประกันการเช่าของผู้เช่ารายย่อย

2.7 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อยในด้านสัดส่วนการเช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ผู้เช่ารายย่อยที่มีมูลค่าการเช่าสูงสุด 10 อันดับแรก ของทรัพย์สินปัจจุบัน คิดเป็นสัดส่วน 27.10% ของรายได้ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน (สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2564) ซึ่งกองกรีสตอาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยรายสำคัญที่ไม่สามารถชำระค่าเช่า ตลอดจนการยกเลิกสัญญา หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม สัดส่วนรายได้ของผู้เช่ารายย่อย 10 อันดับแรกลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเวลาก่อนการควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่กองกรีสตที่มีสัดส่วนดังกล่าวสูงถึง 55%

นอกจากความเสี่ยงเรื่องการกระจุกตัวของผู้เช่าดังที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว กองกรีสตอาจมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัว

ของอุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า ซึ่งหากอุตสาหกรรมใดมีการหดตัว หรือเกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ อาจส่งผลกระทบทำให้ผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าวเลิกเช่า และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองกรีสตตามลำดับ

อย่างไรก็ดี FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองกรีสตเชื่อว่าทรัพย์สินที่กองกรีสตลงทุนปัจจุบันเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อีกทั้งโดยทั่วไปลักษณะของการประกอบธุรกิจของผู้เช่าจะมีการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจ (Cluster) ของลูกค้าที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน ประกอบกับภาครัฐมีนโยบายกระตุ้นความสัมพันธ์กับต่างประเทศ โอกาสที่ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่าจะมีความเป็นไปได้น้อย และการหาผู้เช่าเพื่อทดแทนน่าจะทำได้ไม่ยาก อนึ่ง กองกรีสตมีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพิงรายได้จากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

2.8 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด

เนื่องจากบางส่วนของทรัพย์สินที่กองกรีสตลงทุน เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน กับ FPT และ/หรือ FPIT ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดให้กองกรีสตมีหน้าที่ต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพื่อส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ FPT หรือ FPIT เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองกรีสตจึงมีความเสี่ยงที่จะมีการและมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อย่างไรก็ดี กองกรีสตสามารถนำซากที่ได้จากการรื้อถอนอาคารคลังสินค้าไปจำหน่ายเพื่อนำมาชดเชยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนได้ นอกจากนี้ กองกรีสตยังมีเวลาในการดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนตามสัญญาถึง 180 วัน ในการดำเนินการดังกล่าว จึงอยู่ในวิสัยที่กรีสตสามารถดำเนินการได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อกองกรีสต

ทั้งนี้ การรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจทำให้กองกรีสตมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเพิ่มขึ้นและอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินของกองกรีสตในปีที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลง

2.9 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองกรีสตลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลให้กองกรีสตไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ อันอาจส่งผลต่อผลประโยชน์ประกอบการของกองกรีสต

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองกรีสตเช่าลงทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง (“กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน”) กองกรีสตอาจไม่ได้รับค่าชดเชยภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน เนื่องจากไม่เป็นไปตาม

เงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าว หรือ กองทรัสต์ อาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่าเงินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประเภทสิทธิการเช่ากับ FPIT ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน FPIT ตกลงจะคืนค่าเช่าบางส่วนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ FPIT ได้รับเงิน ที่ได้รับจากการเวนคืนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์มีภาระหน้าที่ต่อผู้เช่ารายย่อยบางราย ที่เช่าทรัพย์สินบนพื้นที่ดังกล่าว ในการชดเชยค่าเสียหายและ ค่าใช้จ่ายตามจริงและเหมาะสม และใช้ความสามารถอย่างดีที่สุดในการจัดหาสถานที่เช่าใหม่ และ/หรือ ก่อสร้างคลังสินค้า ให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในกรณีทรัพย์สินถูกเวนคืน กองทรัสต์ได้ ทำข้อตกลงกับ FPIT เพื่อกำหนดให้ FPIT มีหน้าที่ดำเนินการ ตามข้อกำหนดดังกล่าวให้แก่ผู้เช่ารายย่อยโดย FPIT จะเป็น ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดแทนกองทรัสต์ในกรณีที่ทรัพย์สิน ดังกล่าวถูกเวนคืน

2.10 ความเสี่ยงจากการใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่าพื้นที่

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในปัจจุบันบางรายการ มีสัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งมีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิก สัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ อาคารคลังสินค้า และ/หรือ สัญญา บริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) (“สัญญา บริการลูกค้า”) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้ เมื่อถึงระยะเวลาการใช้สิทธิที่กำหนด โดยผู้เช่าพื้นที่ไม่ถูก รับเงินประกัน หรือโดยผู้เช่าพื้นที่ไม่ถูกรับเงินประกัน แต่ต้อง ชำระค่าปรับ ซึ่งค่าปรับดังกล่าวมีจำนวนน้อยกว่าเงินประกัน ตามสัญญาบริการลูกค้า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนจาก FPIT และ/หรือ FPT มีสัญญาบริการลูกค้าที่มีเงื่อนไข ดังกล่าวข้างต้น และผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้นภายในระยะ เวลาที่เหลือของสัญญาเช่าปัจจุบัน FPIT และ/หรือ FPT (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเงิน เท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหรือเป็น จำนวนเท่ากับส่วนต่างของเงินประกันการเช่ากับค่าปรับตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า (แล้วแต่กรณี) ดังนั้น กองทรัสต์จะ ไม่ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาดังกล่าว

สำหรับโครงการคลังสินค้า FPIT มีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนด ระยะเวลาตามสัญญา (Option to Early Termination) โดยผู้เช่าพื้นที่มีสิทธินำเงินประกันตามสัญญาเช่ามารวม คำนวณเป็นส่วนหนึ่งของค่าปรับในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องชำระให้แก่ กองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณา แล้วว่า การที่กองทรัสต์จะได้รับค่าปรับในการใช้สิทธิบอก เลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา แต่อาจไม่ได้รับเงิน

ประกันตามสัญญานั้นเพียงพอในการลดผลกระทบที่อาจเกิด จากการใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาแล้ว

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวและกองทรัสต์ไม่สามารถ หาผู้เช่าพื้นที่ใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่ รายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้น กว่าผู้เช่าพื้นที่เดิม กรณีดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อ โดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าพื้นที่ที่ต้องการต่ออายุสัญญาเช่า ภายหลังสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุลง ผู้จัดการ กองทรัสต์อาจพิจารณาให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการ ลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) แก่ผู้เช่าในสัญญาเช่าฉบับใหม่ต่อไป เพื่อจูงใจ ให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่า ซึ่งในกรณีนี้หากผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าว ภายหลังการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปนั้น กองทรัสต์จะมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับค่าชดเชยเงินประกันการเช่าจาก FPIT และ/หรือ FPT ทั้งนี้ ในการต่ออายุสัญญาเช่ากับ ผู้เช่าพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเจรจากับผู้เช่าพื้นที่ หรือ มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจรจากับผู้เช่าพื้นที่ เพื่อขอปรับเปลี่ยนเงื่อนไขดังกล่าว โดยไม่ให้สิทธิในการ บอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) แก่ผู้เช่า หรือผู้จัดการ กองทรัสต์อาจเจรจากับ FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้เช่าเดิม ให้ชดเชยเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ใน สัญญาเช่าฉบับใหม่ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวได้ โดยจะ คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกองทรัสต์เป็นสำคัญ

3. ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ประกอบด้วยทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า

• ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า

มูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ การ เปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตรา ค่าเช่าทรัพย์สิน หรือจากสาเหตุอื่นนอกเหนือการควบคุม ของผู้จัดการกองทรัสต์ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อหมดระยะ เวลาการเช่า ปัจจุบันกองทรัสต์มีทรัพย์สินประเภทสิทธิ การเช่ารวม 568,988 ตร.ม. คิดเป็น 27.6% ของ พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

• ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์

มูลค่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากการประเมินของผู้ประเมิน อิสระ ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในอัตรา ค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือ เนื่องจากสาเหตุอื่นนอกเหนือการควบคุมของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์

การป้องกันความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์

1. รายการระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความจำเป็นในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต ซึ่งในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และสามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นรายการที่กระทำอย่างยุติธรรมตามราคาตลาด ภายใต้หลักเกณฑ์และระเบียบข้อบังคับที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1.1 รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

(1) รายการระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล / ลักษณะความสัมพันธ์	รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		ความเห็นของ ผู้จัดการกองทรัสต์
		2564	2563	
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) (FIRM)	ค่าธรรมเนียมจากการจัดการกองทรัสต์	395.47	374.64	อัตราค่าธรรมเนียมเป็นไปตามธุรกิจ ปกติเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของ ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ
	ค่านายหน้าจากการซื้อทรัพย์สิน	–	35.33	
	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	35.58	44.28	
	ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	0.77	4.24	
ความสัมพันธ์: FIRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ของกองทรัสต์ FTREIT				ความจำเป็น และความเหมาะสมผลของ รายการ : กรรมการ และผู้บริหารของ FIRM เป็น ผู้ที่มีประสบการณ์ และความเข้าใจใน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และคลังสินค้าให้เข้าเป็นอย่างดี

(2) รายการระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล / ลักษณะความสัมพันธ์	รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		ความเห็นของ ผู้จัดการกองทรัสต์
		2564	2563	
บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) (FPT)	รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.02	0.06	• มูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมใน ทรัพย์สินจาก FPT และ FPIT จะมี การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการ เข้าลงทุนจะเป็นไปตามเงื่อนไขของ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึง กฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่ง ต่างๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
	รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	5.25	2.21	
	รายได้อื่น	–	0.01	
	ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	0.35	4.19	
ความสัมพันธ์: • FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของ FIRM โดยถือหุ้นอยู่ 70% ของทุนชำระแล้ว ณ 30 กันยายน 2564	ค่าบริการส่วนกลาง	0.09	0.72	• FIRM จะเป็นผู้ว่าจ้างและชำระค่า ธรรมเนียมในการบริหารอสังหา ริทรัพย์ให้กับ FPIT ในฐานะผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์สำหรับสิน ที่ลงทุนในอัตราซึ่งเป็นไปตามอัตรา ตลาดและมีความเหมาะสม
	ค่าบริการอื่น	0.45	0.67	
	ค่าสาธารณูปโภค	0.01	–	
	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	740.92	1,716.13	
• FPT และบริษัทในกลุ่ม FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของ FTREIT โดยถืออยู่ ประมาณ 26.6% ของหน่วย ทรัสต์ทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้ำจ่าย	–	0.57	
	ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	0.35	1.08	
• FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของ FPIT ซึ่งทำหน้าที่เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของ FTREIT				

นิติบุคคล / ลักษณะความสัมพันธ์	รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		ความเห็นของ ผู้จัดการกองทรัสต์
		2564	2563	
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) (FPIT) ความสัมพันธ์: • FPIT มี FPT เป็นผู้ถือหุ้น รายใหญ่ร่วมกับ FIRM โดย FPT ถือหุ้น FPIT 100% ของทุนชำระแล้ว ณ 30 กันยายน 2564 • FPIT ทำหน้าที่เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของ FTREIT	รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.07	3.38	ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของ รายการ : • เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุน ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ สรรหาทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพื่อเข้า ลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสร้างผลตอบแทน ที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย ทั้งนี้ ทรัพย์สินของ FPT และ FPIT ตั้งอยู่ ในทำเลที่มีศักยภาพสูง และมีผู้เช่าที่ เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียง ดังนั้น จึงคาดว่า ทรัพย์สินดังกล่าวจะสามารถสร้าง ผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์และผู้ถือ หุ้นรายย่อย • FPT และ FPIT เป็นเจ้าของทรัพย์สิน เดิมจึงมีความรู้ และความเข้าใจ รวมทั้ง มีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการ บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนเป็นอย่างดี
	รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	56.70	9.50	
	รายได้อื่น	0.02	0.06	
	ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	17.59	13.41	
	ค่าบริการส่วนกลาง	33.88	30.85	
	ค่าสาธารณูปโภค	0.05	0.04	
	ค่าเช่าจ่าย	-	8.89	
	ดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	5.88	-	
	ค่าบริการอื่น	2.82	2.10	
	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	783.10	1,141.87	
	ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	2.28	5.98	
	ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	-	2.24	
	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8.96	8.79	
	หนี้สินตามสัญญาเช่า	183.93	-	
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมีท์ เปาเวอร์ 6	รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.16	0.16	อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาสำหรับติดตั้ง แผงโซลาร์เซลล์ที่กองทรัสต์ให้เช่าเป็นไป ตามอัตราค่าเช่าตลาด และมีความสมเหตุ สมผล ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของ รายการ : เพื่อการบริหารพื้นที่ของทรัพย์สินของ กองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด
	เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	0.05	0.05	
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมีท์ เปาเวอร์ 11	รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.10	0.09	
	เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	0.03	0.03	
ความสัมพันธ์: มี FPIT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยถือหุ้นอยู่ที่ 51% ของทุน ชำระแล้ว ณ 30 กันยายน 2564				

1.2 นโยบายการทำรายการในอนาคต

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรม
ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่
เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

(1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการ
กองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ
กองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะ
ดังนี้

- เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่
เกี่ยวข้อง
- เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

- มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก
กองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและ
เหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม
ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการ
กองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ
กองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้

- ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ข. ในกรณีที่เงินธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ 0.03% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- ค. ในกรณีที่เงินธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาท ขึ้นไป หรือเกินกว่า 3.00% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- (4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
- ก. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบ หรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ (1) พร้อมทั้งเหตุผล และข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- ข. ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรม

ในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

- (5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ (2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ (4)

1.3 แนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ผู้บริหารของฝ่ายงานที่รับผิดชอบการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) ธุรกรรมนั้นต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
- (2) ธุรกรรมต้องมีความสมเหตุสมผล และกระทำบนราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
- (3) ผู้มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

2.1 รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น กองทรัสต์มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ดังนี้

นิติบุคคล / ลักษณะความสัมพันธ์	รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		ความเห็นของ ผู้จัดการกองทรัสต์
		2564	2563	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ("บลจ. บัวหลวง")	ค่าธรรมเนียมทรัสต์	21.05	19.79	อัตราค่าธรรมเนียมเป็นไปตามธุรกิจปกติที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ
	ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย	1.81	1.72	
ความสัมพันธ์: บลจ. บัวหลวง เป็นทรัสต์ ของกองทรัสต์ FTREIT				ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของ รายการ : กองทรัสต์ได้จ้าง บลจ. บัวหลวง เป็น ทรัสต์เพื่อดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

นิติบุคคล / ลักษณะความสัมพันธ์	รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		ความเห็นของ ผู้จัดการกองกริสต์
		2564	2563	
				โดยกริสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกริสต์ในสัญญา ก่อตั้งกริสต์
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”)	ดอกเบี้ยรับ	0.25	0.56	<ul style="list-style-type: none"> เงื่อนไขของการให้บริการผลิตภัณฑ์ที่กองกริสต์ได้รับเป็นไปตามทางการค้าปกติ ไม่ทำให้กองกริสต์เสียประโยชน์ และเป็นเงื่อนไขที่เทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติของผู้ให้บริการรายอื่น ๆ อัตราค่าธรรมเนียมการให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่ายเพื่อการเสนอขาย และจัดสรรหน่วยกริสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน และเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นเงื่อนไขตามทางการค้าปกติ เทียบเคียงได้กับเงื่อนไขของผู้ให้บริการรายอื่น ๆ
	ต้นทุนทางการเงิน	49.65	25.50	
	เงินสด และเงินฝากธนาคาร	144.95	109.54	
	ดอกเบี้ยค้างรับ	0.05	0.04	
	เงินกู้ยืม	-	2,856.15	
ความสัมพันธ์: <ul style="list-style-type: none"> ธนาคารเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกริสต์โดยถือหุ้น 75% ของทุนชำระแล้ว ณ 30 กันยายน 2564 ธนาคารถือหุ้นกริสต์ 4.0% ของหน่วยกริสต์ทั้งหมด ณ 30 กันยายน 2564 	ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	7.91	ความจำเป็น และความเหมาะสมของรายการ : <ul style="list-style-type: none"> กองกริสต์มีบัญชีเงินฝากที่ใช้สำหรับการดำเนินงานกับธนาคาร และได้รับดอกเบี้ยในอัตราเดียวกันกับลูกค้ารายอื่นของธนาคาร โดยเป็นอัตราดอกเบี้ยตามปกติของธนาคาร หรือสถาบันการเงินอื่น ธนาคารมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับตลาดทุน รวมถึงกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี และมีความเชี่ยวชาญในการให้บริการทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย เพื่อการเสนอขาย และจัดสรรหน่วยกริสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน และเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้
	หุ้นกู้	377.40	443.80	

2.2 นโยบายการทำการรายการในอนาคต

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองกริสต์กับกริสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกริสต์ในอนาคตจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นกริสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมผลเป็นเวลานับไม่น้อยกว่า 14 วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นกริสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นกริสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกริสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ข้างต้น ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยกริสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กริสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

ข้อพิพาท

ทางกฎหมาย

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 FTREIT ไม่มีคดี หรือข้อพิพาททางกฎหมายที่กระทบต่อการลงทุน และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญ โดยทุกกรณีของทุกคดีมีมูลค่ารวมกันน้อยกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV)

ความรับผิดชอบ

ต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดกรอบการบริหารจัดการผู้มีส่วนได้เสีย โดยพิจารณาตามห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจของ FTREIT โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียดังนี้

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

ในปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์จำแนกผู้มีส่วนได้เสียหลักของกองทรัสต์ FTREIT ออกเป็น 9 กลุ่ม ได้แก่ ผู้เช่า คู่ค้า เจ้าหนี้ ผู้ถือหุ้น กองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ชุมชน และ หน่วยงานราชการ โดยแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย มีดังนี้

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	แนวปฏิบัติ	ช่องทางการมีส่วนร่วม
(1) ผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none">การปฏิบัติตามการค้ำที่เป็นธรรมการบริหารความสัมพันธ์ที่ดีการตอบสนองต่อข้อร้องเรียนอย่างมีประสิทธิภาพการจัดการความเสี่ยงและภาวะวิกฤต	<ul style="list-style-type: none">ปฏิบัติต่อผู้เช่าอย่างเท่าเทียมปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทางการค้ามีการดำเนินงานอย่างมีจริยธรรมสนับสนุนให้ผู้เช่าลดการใช้พลังงาน ในกิจกรรมการดำเนินงาน เช่น เสนอให้มีการเปลี่ยนหลอดไฟประหยัดพลังงาน การเปลี่ยนสุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ เป็นต้น	<ul style="list-style-type: none">การสำรวจความพึงพอใจประจำปีการประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์การเยี่ยมชม และการตรวจสอบประเมินทรัพย์สินติดต่อผ่านทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	แนวปฏิบัติ	ช่องทางการมีส่วนร่วม
(2) คู่ค้า	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติทางการค้าที่เป็นธรรม ความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจเพื่อสร้างการเติบโตร่วมกัน 	<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเท่าเทียม ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทางการค้า ดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม แบ่งปันความรู้ และสนับสนุนให้เกิดการพัฒนากระบวนการทำงานร่วมกัน มีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใสและเป็นธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์
(3) เจ้าหนี้	<ul style="list-style-type: none"> การชำระหนี้ตรงต่อเวลา การปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ รวมถึงสัญญาที่เกี่ยวข้อง 	<ul style="list-style-type: none"> จ่ายชำระหนี้ตามระยะเวลา และเงื่อนไขที่กำหนด รับผิดชอบในการรักษาอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญให้ไม่เกินข้อกำหนดและปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง การออกหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์ / ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
(4) ผู้ถือหน่วยทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ผลการดำเนินงาน และการเติบโตทางธุรกิจอย่างมั่นคงของกองทรัสต์ ผลตอบแทนที่เติบโตและยั่งยืน การกำกับดูแลกิจการที่ดี 	<ul style="list-style-type: none"> ลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ บริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดการเติบโตทางธุรกิจอย่างมั่นคงและสร้างผลประโยชน์ตอบแทนอย่างยั่งยืน ดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล บริหารจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างเหมาะสม 	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส กิจกรรม Opportunity day จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ อีเมล : ftreit.ir@frasersproperty.com เว็บไซต์ : www.ftreit.co.th
(5) ทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> การบริหารจัดการกองทรัสต์ที่ดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ไม่ให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> บริหารจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล การบริหารจัดการความเสี่ยง 	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์
(6) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติทางการค้าที่เป็นธรรม ความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจเพื่อสร้างการเติบโตร่วมกัน 	<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างเท่าเทียม ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเงื่อนไขทางการค้า ดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม แบ่งปันความรู้ และสนับสนุนให้เกิดการพัฒนากระบวนการทำงานร่วมกัน 	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์

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

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

กิจกรรมเพื่อสังคม ในปี 2564

นอกเหนือจากแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียข้างต้น ในปี 2564 FTREIT และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ FTREIT บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) องค์การบริหารส่วนตำบลบางยางพร และ โรงพยาบาลปลวกแดง ในการร่วมส่งมอบอาคารโรงงาน ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ให้แก่ จังหวัดระยอง เพื่อใช้เป็นสถานที่จัดตั้งศูนย์พักคอยสำหรับรองรับผู้ป่วยติดเชื้อโควิด-19 ที่จัดอยู่ในกลุ่มผู้ป่วยสีเขียว (กลุ่มที่มีอาการไม่มากหรือไม่แสดงอาการ) ในจำนวน 309 เตียง เพื่อให้บริการมาตรฐานของกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข แก่ชุมชนโดยรอบ



ความร่วมมือในครั้งนี้ ถือเป็นจุดเริ่มต้นที่ดีในการมีส่วนร่วมสนับสนุนการทำงานของภาครัฐโดยมีเป้าหมายเดียวกัน คือ การช่วยเหลือประชาชน โดยเฉพาะเมื่อยามที่ประเทศประสบกับภาวะวิกฤต สำหรับการจัดตั้งศูนย์พักคอยในครั้งนี้ นอกจากจะเป็นการช่วยเหลือประชาชนในพื้นที่ให้มีสถานที่ที่เหมาะสมสำหรับการแยกกักตัวและรับการดูแลแล้ว ยังมีส่วนช่วยลดการแพร่เชื้อจากผู้ป่วยสู่ครอบครัวและสถานประกอบการภายในนิคมอุตสาหกรรม

ศูนย์พักคอยแห่งนี้ ได้รับการสนับสนุนรอบด้านจากภาครัฐและเอกชนในทุกระดับ ครอบคลุมความช่วยเหลือด้านระบบสาธารณูปโภค อาหาร น้ำดื่ม สิ่งของจำเป็นต่าง ๆ อาทิเช่น การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ดำเนินการติดตั้งหม้อแปลงและตู้ควบคุมไฟฟ้า บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) อำนวยความสะดวกเรื่องระบบการสื่อสาร และการสนับสนุนเตียงสนามกระดานเชอซีจีพี โดยมูลนิธิเอสซีจีและ SCGP เป็นต้น

โครงการศูนย์พักคอยซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกองสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม องค์การบริหารส่วนตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง นี้ เริ่มเปิดรับผู้ป่วยวันที่ 4 สิงหาคม 2564



ความภูมิใจ และความสำเร็จจากการดำเนินงานในปี 2564



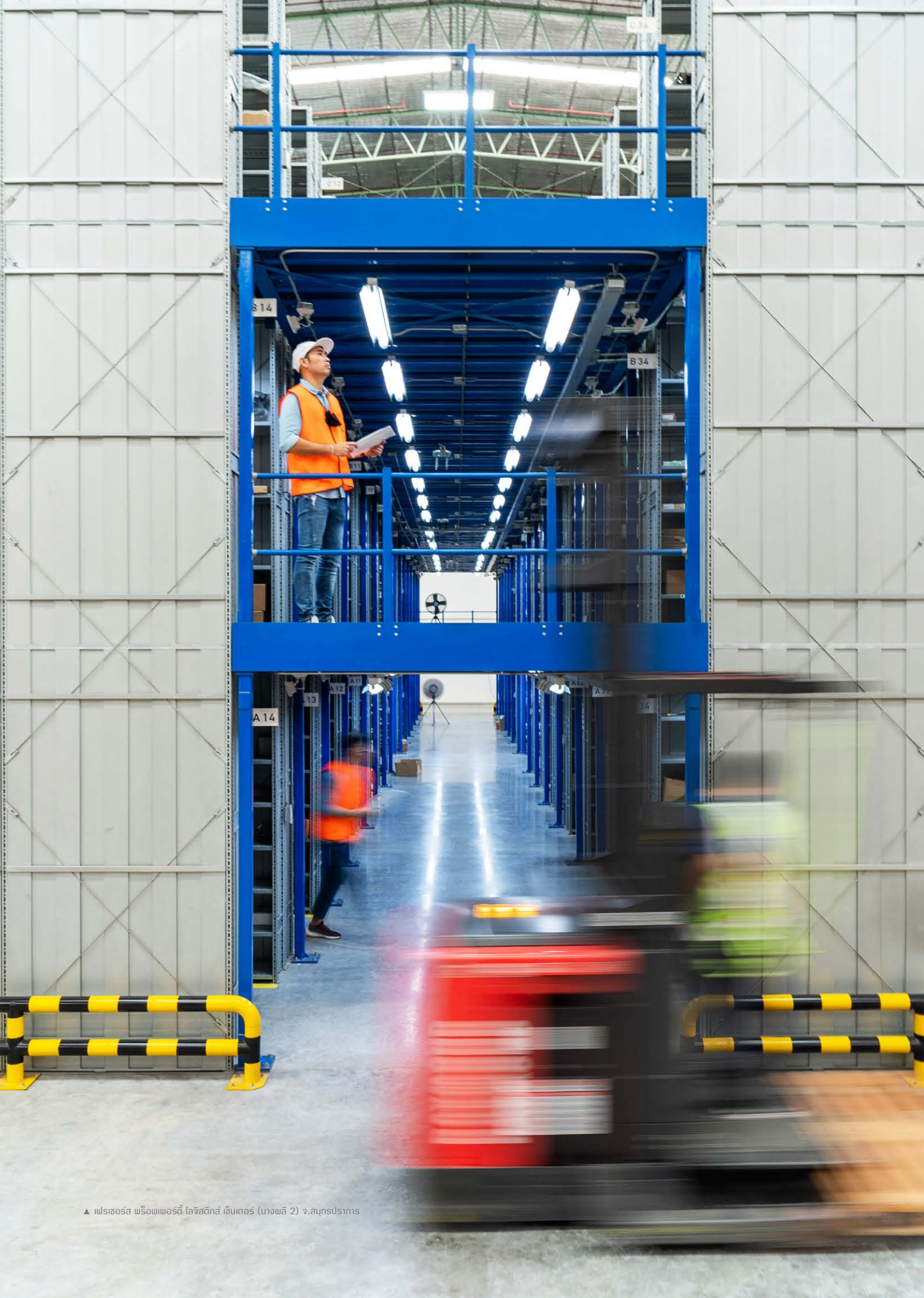
- **ESG100**

FTREIT ได้รับคัดเลือกเป็น 1 ใน 100 ของหลักทรัพย์จดทะเบียนที่มีการดำเนินงานโดดเด่นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance หรือ ESG) หรือกลุ่มหลักทรัพย์ ESG 100 ประจำปี 2564 จากสถาบันไทยพัฒน์ ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3



- **GRESB**

ในปี 2564 FTREIT ได้เข้าร่วมโครงการประเมินและจัดอันดับด้านความยั่งยืนตาม Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ซึ่งเป็นมาตรฐานระดับสากลเป็นปีแรก



ความเห็นของทรัสต์



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

10 พฤศจิกายน 2564

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้แต่งตั้ง บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

(นายรัชชัย เหลืองสุรวงษ์)
ผู้อำนวยการอาวุโส

(นายชูเกียรติ วิริยะเอกิจกุล)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อ ผู้ถือหุ้นบริษัทของคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองคริสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองคริสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและคริสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองคริสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจยังประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และ 7

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

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพ ตลอดจนการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวมรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้การนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(วิลัย บุณกิตติโสภณ)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 3920

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
5 พฤศจิกายน 2564

งบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

หมายเหตุ	30 กันยายน	
	2564	2563
(บาท)		
สินทรัพย์		
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	300,000,000	926,021,928
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7 44,758,329,599	41,143,608,264
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8, 14 800,056,573	554,218,939
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	6, 14 130,694,901	176,470,901
ดอกเบี้ยค้างรับ	14 920,471	994,707
ลูกหนี้อื่น	14 3,898,855	4,864,076
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9 15,174,743	29,199,795
สินทรัพย์อื่น	56,952,557	34,390,220
รวมสินทรัพย์	46,066,027,699	42,869,768,830

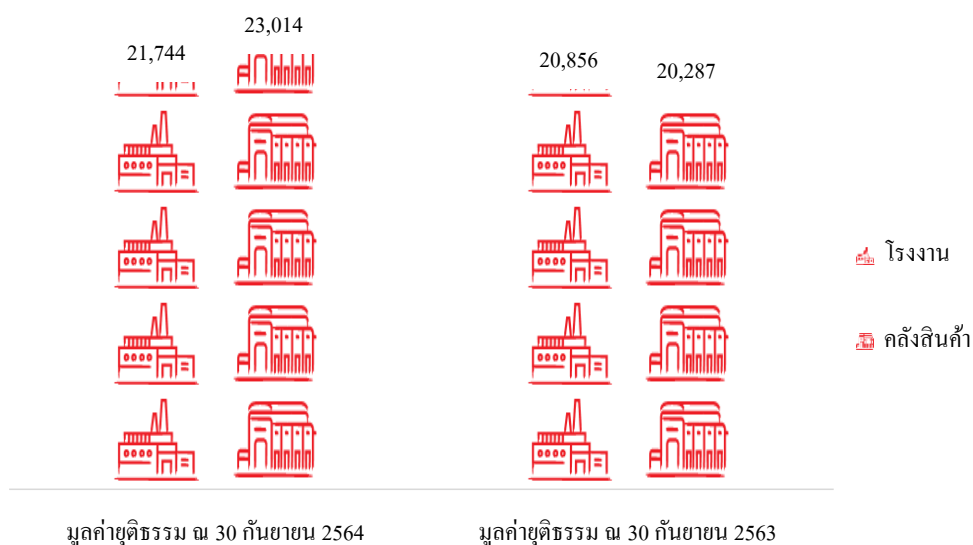
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2564	2563
(บาท)			
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	10, 14	800,000,000	2,856,154,384
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	79,871,015	96,699,027
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	14	99,314,551	90,139,533
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		27,140,935	30,616,840
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	14	1,163,240,691	1,033,336,072
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10, 14	183,927,074	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	10	1,737,643,783	-
หุ้นกู้	10, 11, 14	9,034,418,835	8,638,265,944
ประมาณการหนี้สินรอจ่ายคืน		-	84,022,482
หนี้สินอื่น		29,539,129	65,885,362
รวมหนี้สิน		13,155,096,013	12,895,119,644
สินทรัพย์สุทธิ		32,910,931,686	29,974,649,186
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน		29,213,377,906	28,313,422,110
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	15	31,118,590,048	28,313,422,110
กำไรสะสม	12	1,792,341,638	1,661,227,076
สินทรัพย์สุทธิ		32,910,931,686	29,974,649,186
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.7433	10.6203
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		3,063,387,048	2,822,387,048

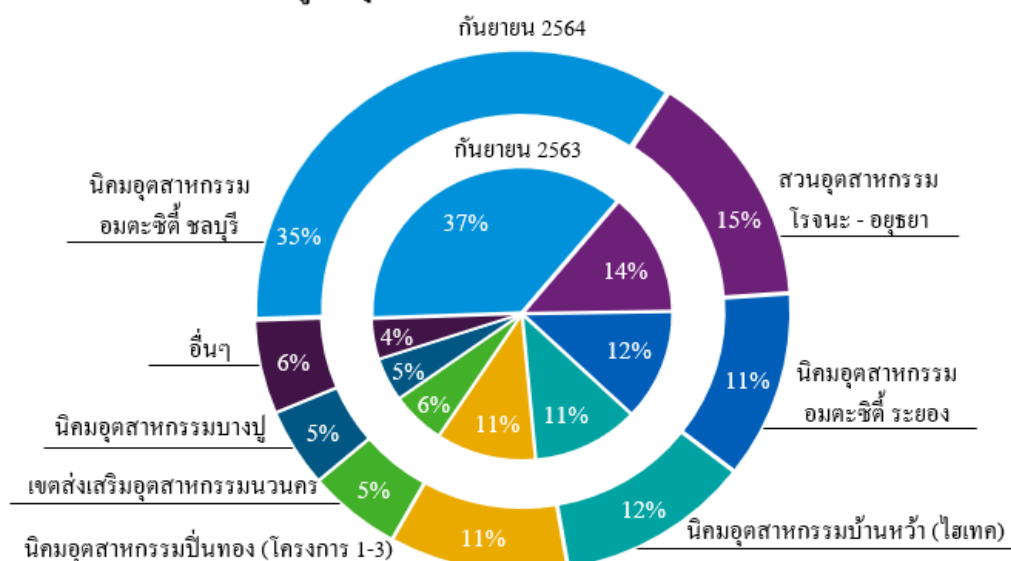
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมตามประเภทสินทรัพย์ (ล้านบาท)

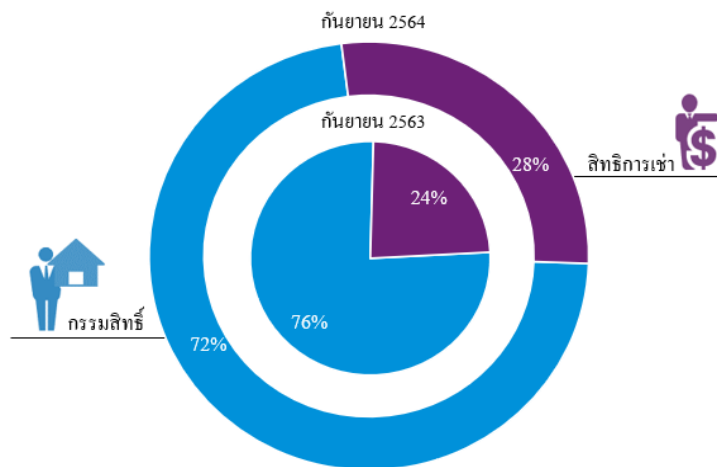


มูลค่ายุติธรรมของโรงงานตามสถานที่ตั้ง

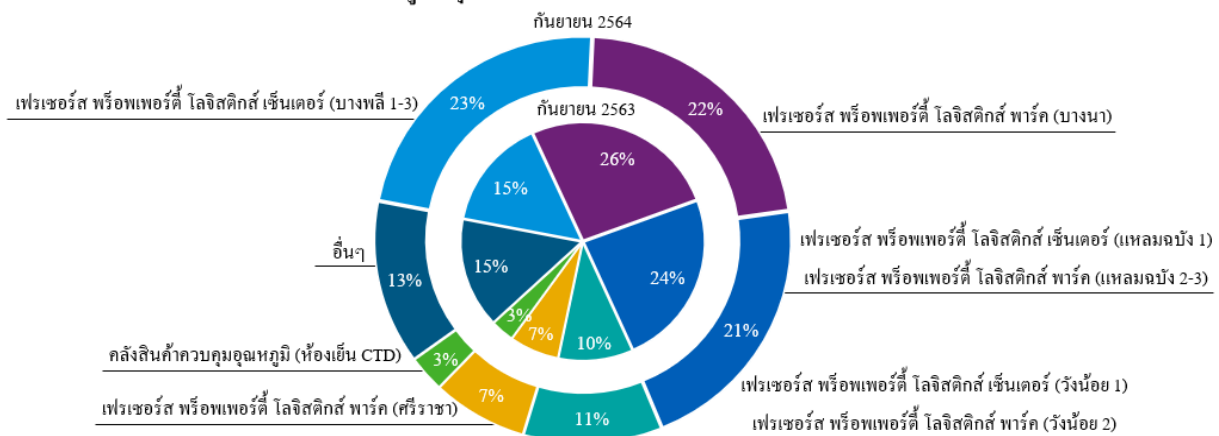


หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ขนาดพื้นที่ตามกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (ตารางเมตร)



มูลค่ายุติธรรมของคลังสินค้าตามสถานที่ตั้ง



หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

		30 กันยายน 2564				30 กันยายน 2563			
ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 7)									
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน									
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลนาบขางพร อำเภอปัววแดง จังหวัดระยอง	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยะของ ถนนสายพระเจ้าตาก-สัตหีบ	81,750	1,980,491,177	2,145,318,840	4.76	81,750	1,980,490,894	2,147,561,903	5.10
	ตำบลนาบขางพร อำเภอปัววแดง จังหวัดระยอง								
นิคมอุตสาหกรรมบึงนาราง 1 ถนนสายหนองก้อ-แหลมบัว ตำบลหนองขา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรมบึงนาราง 1 ถนนสายหนองก้อ-แหลมบัว ตำบลหนองขา	39,250	917,000,000	976,288,961	2.17	39,250	917,000,000	917,762,719	2.18
	อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี								
นิคมอุตสาหกรรมบึงนาราง 2 ถนนสายหนองก้อ-แหลมบัว ตำบลหนองขา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรมบึงนาราง 2 ถนนสายหนองก้อ-แหลมบัว ตำบลหนองขา	12,300	299,179,903	305,000,000	0.68	12,300	299,179,903	292,800,000	0.70
	อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี								
นิคมอุตสาหกรรมบึงนาราง 3 ถนนสายหนองก้อ-แหลมบัว ตำบลบึง และตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรมบึงนาราง 3 ถนนสายหนองก้อ-แหลมบัว ตำบลบึง	33,225	859,034,804	828,750,320	1.84	33,225	859,034,804	789,257,060	1.88
	และตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี								
นิคมอุตสาหกรรมไมล์ทก ถนนสายเอเชีย ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	นิคมอุตสาหกรรมไมล์ทก ถนนสายเอเชีย ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน	100,128	2,135,869,515	2,356,752,578	5.23	97,378	2,068,781,863	2,190,945,547	5.21
	จังหวัดพระนครศรีอยุธยา								
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ถนนโรจนะ-วังน้อย ตำบลบ้านช้าง และตำบลคูขี้ อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ถนนโรจนะ-วังน้อย ตำบลบ้านช้าง และตำบลคูขี้	134,832	2,843,509,647	3,027,508,133	6.72	120,932	2,524,744,500	2,664,910,822	6.33
	อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา								
นิคมอุตสาหกรรมดับเพลิงอุตสาหกรรม 1 ถนนสายจะแจ้ง-ตราง-สัตหีบ ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรมดับเพลิงอุตสาหกรรม 1 ถนนสายจะแจ้ง-ตราง-สัตหีบ	18,300	505,287,630	499,211,586	1.11	7,200	184,376,044	177,872,286	0.42
	ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี								
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนเทพรัตน ตำบลบ้านเก่า ตำบลพนทอง และตำบลหนองกะจะ อำเภอพนทอง และตำบลคอมหัวท้อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนเทพรัตน ตำบลบ้านเก่า ตำบลพนทอง	246,975	6,288,020,459	7,058,596,306	15.67	246,975	6,288,019,919	7,097,154,542	16.87
	และตำบลหนองกะจะ อำเภอพนทอง และตำบลคอมหัวท้อ								
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนอุตสาหกรรม ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนอุตสาหกรรม ตำบลคลองจิก	32,300	730,911,670	723,148,333	1.60	32,300	730,911,670	753,210,685	1.79
	อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา								
นิคมอุตสาหกรรมบางปู ถนนสุขุมวิท ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ถนนสุขุมวิท ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ	40,325	919,216,540	1,058,172,674	2.35	40,325	919,216,540	998,634,836	2.37
	จังหวัดสมุทรปราการ								
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง	51,500	1,113,107,234	1,153,164,375	2.56	51,500	1,113,107,203	1,138,066,731	2.71
	อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี								
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง แขวงลำปลายท้อ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง แขวงลำปลายท้อ เขตลาดกระบัง	1,300	39,887,357	39,887,357	0.08	-	-	-	-
	กรุงเทพมหานคร								
		792,185	18,631,515,936	20,171,799,463	44.77	763,135	17,884,863,340	19,168,177,131	45.56

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	30 กันยายน 2564				30 กันยายน 2563			
		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารอสังหาริมทรัพย์									
โครงการแฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โกลด์คอสต์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)	ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	19,650	485,500,000	534,848,008	1.19	19,650	485,500,000	486,094,464	1.16
		15,800	298,478,563	250,898,817	0.56	15,800	298,479,563	275,800,000	0.66
ถนนสาละและเชิงพระ-สัตหีบ และถนนสาทรหนองจอก-พื้นที่สีออก	ตำบลอ่าววัน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	89,616	1,893,632,644	2,107,248,645	4.68	67,306	1,452,300,000	1,655,797,533	3.94
โครงการแฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รังน้อย 1 ถนนพหลโยธิน ตำบลพยอม	อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	19,600	380,399,645	361,000,000	0.80	19,600	380,399,483	361,266,160	0.86
โครงการแฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ รังน้อย 2 ถนนพหลโยธิน ตำบลพยอม	อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	35,430	602,080,180	598,834,868	1.33	35,430	602,080,180	635,988,684	1.51
ถนนสาละและเชิงพระ-สัตหีบ และถนนสาทรหนองจอก-พื้นที่สีออก	ตำบลอ่าววัน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	28,968	565,870,079	501,197,085	1.11	28,968	565,870,079	505,204,880	1.20
โครงการแฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1(B) ถนนสาทรพลาซ่า-วังคันทน์ ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	โครงการแฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ศรีราชา ตำบลบางพระ และตำบลสุรศักดิ์	99,768	1,845,351,618	1,707,573,906	3.79	81,668	1,501,646,592	1,346,236,390	3.20
อ่าวอัมมัย จังหวัดชลบุรี	โครงการแฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แหลมฉบัง 1 ตำบลหนองจันทน์	69,404	1,229,400,000	1,373,284,701	3.05	69,404	1,229,400,000	1,333,751,455	3.17
อ่าวอัมมัย จังหวัดชลบุรี	โครงการแฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองจันทน์	81,700	1,916,036,201	1,717,788,371	3.81	81,700	1,916,035,948	1,738,025,997	4.13
อ่าวอัมมัย จังหวัดชลบุรี	โครงการแฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พานทอง 1 ตำบลพาทอง	10,600	241,280,000	148,800,506	0.33	10,600	241,280,000	155,941,617	0.37
อ่าวอัมมัย จังหวัดชลบุรี	โครงการสหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แหลมฉบัง 3 K9	80,012	2,127,338,446	1,724,895,993	3.83	80,012	2,127,338,446	1,783,900,000	4.25
ถนนอุษามหาสมุทรและถนนสายกรุงเทพมหานคร-พัทย (ทล.7)	ตำบลทุ่งสุขตา อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี								

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

ประเภท เงินทุน	ที่ตั้ง	30 กันยายน 2564				30 กันยายน 2563			
		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า (ต่อ)									
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บงนา ถนนพหลโยธิน ตำบลบางลำไยและ ตำบลบางวัดหลวง อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา	จังหวัดฉะเชิงเทรา	81,175	1,776,762,116	1,976,172,776	4.39	81,175	1,766,300,000	1,997,152,112	4.75
		18,354	668,454,696	657,746,590	1.46	18,354	668,454,696	641,697,667	1.53
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ออซูดา) โซน 2 ถนนโรจนะ-วังน้อย ตำบลคูขันธ์ อำเภอลำลูกขัน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	18,324	294,000,000	315,400,000	0.70	18,324	294,000,000	330,200,000	0.78
		20,700	359,684,210	348,900,000	0.77	20,700	359,684,210	359,302,726	0.85
ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	จังหวัดชลบุรี	14,832	342,545,860	285,200,000	0.62	14,832	342,545,860	299,708,726	0.71
		ถนนสายเอเชีย-กบินทร์บุรี ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี							
		703,933	15,026,814,258	14,609,790,266	32.42	663,523	14,231,315,057	13,906,068,411	33.07
สิทธิการใช้									
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ โซน 2 ถนนโรจนะ-อุทัย ตำบลบ้านช้าง อำเภอลำลูกขัน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	10,900	189,000,000	174,600,000	0.39	10,900	189,000,000	186,800,000	0.44
		5,000	80,900,000	79,300,000	0.18	5,000	80,900,000	85,200,000	0.20
		เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี							
		15,900	269,900,000	253,900,000	0.57	15,900	269,900,000	272,000,000	0.64
		177,085	3,341,020,340	3,043,015,438	6.75	177,085	3,323,415,443	3,308,519,310	7.86
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า									
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บงนา ถนนพหลโยธิน ตำบลบางลำไย และ ตำบลบางวัดหลวง อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา	จังหวัดฉะเชิงเทรา	177,085	3,341,020,340	3,043,015,438	6.75	177,085	3,323,415,443	3,308,519,310	7.86

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

ประเภท เงินลงทุน		ที่ตั้ง	30 กันยายน 2564					30 กันยายน 2563		
			พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน										
นิคมอุตสาหกรรม ไชยเทก ถนนเอเชีย ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	11,700	201,900,000	202,077,500	0.45	11,700	201,900,000	211,683,675	0.50
			24,250	539,622,407	493,625,316	1.10	24,250	539,622,407	542,777,585	1.29
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนสายเทพรัตน์ ตำบลพนาทองและหนองทะลอก อำเภอบางพลี และตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	8,725	186,600,000	160,100,000	0.36	8,725	186,600,000	160,809,000	0.38
			4,875	104,800,000	83,400,000	0.19	4,875	104,800,000	88,100,000	0.21
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายทะเลเชิงทราย-สัตหีบ ตำบลนาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	18,650	406,741,917	378,776,629	0.83	18,650	406,741,917	412,569,743	0.98
			68,200	1,439,664,324	1,317,979,445	2.93	68,200	1,439,664,324	1,415,940,003	3.36
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า										
โครงการแฟรเซอร์ส์ พร็อพเพอร์ตี้ บังพลี 1 ถนนเทพรัตน ตำบลศรีษะเกษพื้นที่ใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	76,477	1,449,601,143	1,398,509,306	3.10	76,477	1,263,447,935	1,154,052,777	2.74
			124,634	2,087,509,328	2,087,509,328	4.63	-	-	-	-
โครงการแฟรเซอร์ส์ พร็อพเพอร์ตี้ บังพลี 2 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	106,692	1,955,288,238	1,875,826,353	4.16	106,692	1,955,288,238	1,918,850,632	4.56
			307,803	5,492,398,709	5,361,844,987	11.89	183,169	3,218,736,173	3,072,903,409	7.30
โครงการแฟรเซอร์ส์ พร็อพเพอร์ตี้ บังพลี 3 ถนนเทพรัตน ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	2,065,106	44,201,313,567	44,758,329,599	99.33	1,871,012	40,367,894,337	41,143,608,264	97.79

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	30 กันยายน 2564			30 กันยายน 2563		
		เงินต้น	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	เงินต้น	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์							
เงินฝากประจำ							
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	26 พฤศจิกายน 2563	-	-	-	500,000,000	500,000,000	1.19
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	18 ธันวาคม 2563	-	-	-	226,021,928	226,021,928	0.54
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	29 มกราคม 2564	-	-	-	200,000,000	200,000,000	0.48
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	22 พฤศจิกายน 2564	300,000,000	300,000,000	0.67	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		300,000,000	300,000,000	0.67	926,021,928	926,021,928	2.21
รวมเงินลงทุน		44,501,313,567	45,058,329,599	100.00	41,293,916,265	42,069,630,192	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่

30 กันยายน

	หมายเหตุ	2564	2563
(บาท)			
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	14	3,239,354,848	2,883,819,860
รายได้ดอกเบี้ย	14	4,579,324	12,188,691
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	14	111,478,808	62,177,103
รายได้จากการยืมเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		15,213,692	1,567,500
รายได้อื่น	14	46,032,340	88,653,919
รวมรายได้		3,416,659,012	3,048,407,073
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	14	214,402,289	191,624,888
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	13, 14	395,474,282	374,643,672
ค่าธรรมเนียมทราสต์	13, 14	21,047,129	19,793,248
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	5,876,380	5,769,175
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,957,000	1,770,000
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14	22,226,266	19,570,578
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่าย	9	14,025,052	21,505,405
ต้นทุนทางการเงิน	14	370,665,673	314,737,601
รวมค่าใช้จ่าย		1,045,674,071	949,414,567
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,370,984,941	2,098,992,506
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	(218,698,894)	(904,707,392)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(218,698,894)	(904,707,392)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		2,152,286,047	1,194,285,114

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2564	2563
(บาท)			
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,370,984,941	2,098,992,506
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	7	(218,698,894)	(904,707,392)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		2,152,286,047	1,194,285,114
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	16	(2,021,171,485)	(1,848,614,558)
การเพิ่มทุนระหว่างปี	15	2,805,167,938	3,139,799,490
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		2,936,282,500	2,485,470,046
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562		29,974,649,186	27,489,179,140
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน		32,910,931,686	29,974,649,186
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์			
(มูลค่าหน่วยละ 9.5363 บาท)			
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562 (หน่วย)		2,822,387,048	2,602,387,048
ออกหน่วยทรัสต์ใหม่	15	241,000,000	220,000,000
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน (หน่วย)		3,063,387,048	2,822,387,048

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2564	2563
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,152,286,047	1,194,285,114
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7 218,698,894	904,707,392
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(300,000,000)	(5,212,203,444)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	926,021,928	5,122,778,963
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(3,644,300,397)	(4,998,942,963)
การจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(8,901,618)	-
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	14,025,052	21,505,405
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับลดลง	40,850,322	41,419,723
ลูกหนี้อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(2,038,323)	498,877
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(22,562,337)	(11,146,160)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(19,794,637)	37,674,956
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายลดลง	(3,475,905)	(705,369)
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น	129,904,619	88,155,998
ประมาณการหนี้สินรอจ่ายคืนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(84,022,482)	84,022,482
หนี้สินอื่นลดลง	(35,547,471)	(75,668,515)
ดอกเบี้ยรับ	(4,579,324)	(12,188,691)
รับดอกเบี้ย	4,653,560	13,381,530
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	7,929,222	4,418,788
ต้นทุนทางการเงิน	370,665,673	314,737,601
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(260,187,177)	(2,483,268,313)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2564	2563
(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น		2,943,132,000	4,906,154,384
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น		(5,001,122,000)	(3,352,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว		2,436,325,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาว		(700,000,000)	-
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้		2,495,704,558	1,000,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหุ้นกู้		(2,100,000,000)	(800,000,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนหน่วยทรัสต์	15	2,805,167,938	3,139,799,490
จ่ายดอกเบี้ย		(352,011,200)	(313,011,752)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	16	(2,021,171,485)	(1,848,614,558)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		506,024,811	2,732,327,564
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562		554,218,939	305,159,688
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน	8	800,056,573	554,218,939
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ		2,966,625	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2564

1 ข้อมูลทั่วไป

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

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินลงทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนหรือมีไว้ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

กองทรัสต์มีบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ได้รับการว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. และสำนักงานประกันสังคม เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 21.46 และ 11.09 ตามลำดับ ตามทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (30 กันยายน 2563: Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. และสำนักงานประกันสังคม ร้อยละ 21.46 และ 12.16 ตามลำดับ)

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2 เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งออกและประกาศโดยสมาคมในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 สำหรับเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์จะถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

ทั้งนี้การถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ และมีผลกระทบต่องบการเงินอย่างมีสาระสำคัญ ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนี้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 3

นอกจากนี้ กองทรัสต์ไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงานการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ กองทรัสต์ได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

(ข) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

(ค) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงานการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงานการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณความไม่แน่นอนและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีผลกระทบสำคัญต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงินซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 4(ฉ) สัญญาเช่า

- กองทรัสต์พิจารณาถึงความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช่สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่

หมายเหตุข้อ 4(ฉ) การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มที่ใช้ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า

หมายเหตุข้อ 6 การวัดมูลค่าค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเกี่ยวกับข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดอัตราสูญเสียถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted-average loss rate)

หมายเหตุข้อ 7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ข้อสมมติฐานหลักที่กระทบต่อการประมาณมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 กองทรัสต์ได้ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก โดยปรับปรุงรายการผลกระทบที่เกิดจากการใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่ปรับปรุงข้อมูลที่นำเสนอสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3(ก) ถึงข้อ 3(ง)

ก. การบัญชีเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์วัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งไม่แตกต่างจากนโยบายการบัญชีเดิม และกำหนดให้วัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง เดิมกองทรัสต์รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาตามเกณฑ์คงค้าง

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

ข. การบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า

ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการบัญชีของสัญญาเช่า

เดิมกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าจะรับรู้รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและประโยชน์ที่ได้รับที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์ต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญา

กองทรัสต์ให้เช่าช่วงสินทรัพย์บางรายการ ซึ่งเดิมสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าเช่าจ่ายในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชี สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่รับรู้ตามสัญญาเช่าหลักแสดงรายการเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม กองทรัสต์ได้ทบทวนการจัดประเภทสัญญาให้เช่าช่วงโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้แทนสินทรัพย์อ้างอิง ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า

(พันบาท)

ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563

สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น	186,153
หนี้สินอื่นลดลง	799
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	(186,952)

การวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า

(พันบาท)

ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาค่าบริการส่วนกลางที่บอกเลิกไม่ได้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	294,599
หัก สัญญาค่าบริการส่วนกลางที่บอกเลิกไม่ได้	(24,419)
	270,180

มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่คิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	186,952
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	186,952
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละต่อปี)	3.27

ค. ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งจำนวน สำหรับค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์สามารถทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามนโยบายการบัญชีเดิม (ดูหมายเหตุข้อ 9)

ง. การวัดมูลค่ายุติธรรม

แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่ายุติธรรม คือ ประเมินการราคาสำหรับรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติในการขายสินทรัพย์หรือการโอนหนี้สินที่จะเกิดขึ้นระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมภายใต้สภาพปัจจุบันของตลาด เดิมมูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือโอนหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรม กองทรัสต์จึงเปิดเผยเพิ่มเติมดังที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 7 และข้อ 20

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินในรอบระยะเวลาที่รายงาน ยกเว้นที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การคัดรายการออกจากบัญชี

กองทรัสต์คัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

การหักกลบ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563

เงินลงทุนในหลักทรัพย์รับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย ราคาซื้อขายเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายทางตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิต่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน” ในกรณีที่กองทรัสต์จำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

(ข) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” (2563: แสดงเป็นรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

กำไรและขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง

(ง) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ต่างๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต วันที่รายงาน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

(จ) ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและรายจ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกส่วนได้เสีย

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียเป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

(จ) สัญญาเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ หากสัญญาประกอบด้วยส่วนที่เป็นการเช่าและส่วนที่ไม่เป็นการเช่า กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าเพียงอย่างเดียว

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 4(ข)

ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งจูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ค่าเช่ารวมถึงค่าเช่าคงที่หักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าค่ารับ ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา และจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ค่าเช่ายังรวมถึงจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากกองทรัสต์มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิ ค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการ

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรวบรวมค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงค่าเช่า การเปลี่ยนแปลงประมาณการจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ หรือการเปลี่ยนแปลง การประเมินการใช้สิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ใน กำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563

สัญญาเช่าซึ่งกองทรัสต์ได้รับส่วนใหญ่ของความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็น สินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะ ต่ำกว่า จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าคือจำนวนเงินที่ผู้เช่าต้องจ่ายชำระตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ไม่รวมค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้น สินทรัพย์ถูกรวบรวมค่าภายหลังตามนโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติสำหรับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าอื่นได้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและไม่ถูกรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินของ กองทรัสต์ ค่าเช่าจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับ การยืนยันการปรับค่าเช่า

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4(ญ)

(ข) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ข) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีการระงับผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่เกิดขึ้น ในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และ มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว

(ณ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์หลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่ใช่ทางการเงิน

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง หากสามารถหาได้ ตลาดจะถือว่ามี ‘สภาพคล่อง’ หากรายการของสินทรัพย์หรือหนี้สินเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอในจำนวนที่เพียงพอซึ่งสามารถให้ข้อมูลราคาได้อย่างต่อเนื่อง

หากไม่มีราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง กองทรัสต์ใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่มีความเกี่ยวข้องให้มากที่สุด และลดการใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ให้น้อยที่สุด การเลือกเทคนิคการประเมินมูลค่าจะพิจารณาปัจจัยทั้งหมดที่ผู้ร่วมตลาดคำนึงถึงในการกำหนดราคาของรายการ

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานการณ์เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการและมูลค่ายุติธรรมไม่ว่าจะได้มาจากราคาเสนอซื้อเสนอขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เหมือนกันหรือโดยใช้เทคนิคการวัดมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งตัดสินว่าไม่มีนัยสำคัญต่อการวัดมูลค่า ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการ และรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินแต่ต้องไม่ช้ากว่าการวัดมูลค่ายุติธรรมที่ใช้หลักฐานสนับสนุนทั้งหมดจากข้อมูลที่เกิดขึ้นในตลาดหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

(ญ) รายได้ค่าเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่า กองทรัสต์จะพิจารณา ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าว่าได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าหรือไม่ หากมี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากไม่มี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะรับรู้รายการสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงแยกต่างหากจากกัน และพิจารณาการจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงโดยอ้างอิงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก

หากสัญญาที่มีส่วนประกอบที่เป็นสัญญาเช่าและมีส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนถึงตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

(ฎ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ฉ) ดอกเบี้ย

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็น ต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหาหรือก่อสร้าง

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้คิดลดประมาณการการจ่ายชำระเงินหรือรับเงินในอนาคตตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของเครื่องมือทางการเงินของ

- มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน หรือ
- ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563

ดอกเบี้ยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนในอัตราที่ระบุในสัญญา

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

(ฐ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ฑ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ฒ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ณ) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(ค) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับ การปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

5 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19

ในปี 2563 เกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ทำให้ประเทศไทยและหลายประเทศได้ประกาศมาตรการป้องกัน หลายประการเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค เช่น การสั่งให้มีการปิดสถานประกอบการหรือลดเวลา การประกอบกิจการเป็นการชั่วคราว การให้มีระยะห่างทางสังคม เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบอย่างมากต่อระบบ เศรษฐกิจโลก การผลิต การกระจายสินค้าตลอดจนผลการดำเนินงานของหลายกิจการในวงกว้าง ทั้งนี้ผู้จัดการ กองทรัสต์มีการติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิด ในการควบคุมให้มีผลกระทบต่อธุรกิจให้น้อยที่สุดเท่าที่จะ เป็นไปได้ โดยกองทรัสต์ได้มีการผ่อนผันในเรื่องการชำระค่าเช่าให้กับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบซึ่งไม่มีผลกระทบอย่าง เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุดลง ทำให้เกิดความไม่ แน่แน่นอนในประมาณการผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

6 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือ ทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคา ตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้รายได้อำนาจและบริกรค้ำรับ

ฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้ำแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้ำ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้ำดำเนินธุรกิจอยู่

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ำรายใหม่แต่ละรายก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขมาตรฐานในการชำระเงิน

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้อำนาจและบริกรค้ำรับ

	ลูกหนี้รายได้อำนาจและบริกรค้ำรับ	ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564		
	(พันบาท)	
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	6,031	390
เกินกำหนดชำระ		
น้อยกว่า 3 เดือน	11,929	1,649
3 - 6 เดือน	3,383	399
มากกว่า 6 เดือน	5,320	1,694
ลูกหนี้ที่อยู่ในขั้นตอนการฟ้องร้อง ดำเนินคดี	75,020	75,020
รวม	101,683	79,152
รายได้ค้ำรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	108,164	
รวม	209,847	
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(79,152)	
สุทธิ	130,695	

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

(พันบาท)

ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	17,750
เกินกำหนดชำระ	
น้อยกว่า 3 เดือน	35,998
3 - 6 เดือน	6,879
มากกว่า 6 เดือน	69,068
	129,695
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(74,226)
สุทธิ	55,469
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	121,002
รวม	176,471

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้

รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

(พันบาท)

ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	74,226
เพิ่มขึ้น	4,926
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	79,152

อัตราผลขาดทุนคำนวณจากประสบการณ์ของการสูญเสียด้านเครดิตที่เกิดขึ้นจริง 3 ปีย้อนหลัง อัตราเหล่านี้คู่กับสเกลแฟกเตอร์เพื่อสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในระหว่างงวดที่เก็บข้อมูล สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ไม่มีความเสี่ยงด้านตลาดที่เกี่ยวข้องกับผลตอบแทนของเงินลงทุนในตราสาร เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีเงินลงทุนในตราสารทุนและตราสารหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ			รวม
	มีอัตราดอกเบี้ย			
	ปรับขึ้นลงตาม	มีอัตรา	ไม่มีอัตรา	
	อัตราตลาด	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย	
(พันบาท)				
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรหรือขาดทุน	-	300,000	-	300,000
เงินฝากธนาคารและรายการเทียบเท่าเงินสด	294,193	500,000	5,778	799,971
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	800,000	-	800,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,737,644	-	-	1,737,644
หุ้นกู้	-	9,034,419	-	9,034,419
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรหรือขาดทุน	-	926,022	-	926,022
เงินฝากธนาคารและรายการเทียบเท่าเงินสด	547,047	-	7,087	554,134
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	2,856,154	-	2,856,154
หุ้นกู้	-	8,638,266	-	8,638,266

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์กำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าเพียงพอเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้จะแสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	กระแสเงินสดตามสัญญา				
	มูลค่า	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี		
	ตามบัญชี	หรือน้อยกว่า	แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
	(พันบาท)				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	800,000	802,474	-	-	802,474
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,163,241	489,110	609,502	64,629	1,163,241
หนี้สินตามสัญญาเช่า	183,927	9,292	39,990	209,771	259,053
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,737,644	51,141	1,864,877	-	1,916,018
หุ้นกู้	9,034,419	1,571,023	4,758,081	4,112,727	10,441,831
รวม	12,919,231	2,923,040	7,272,450	4,387,127	14,582,617

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 มีดังนี้

	หมายเหตุ	2564	2563
(พันบาท)			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562		40,367,893	35,368,950
บวก เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า	3(ข)	186,153	-
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562 (ปรับปรุง)		40,554,046	35,368,950
เพิ่มขึ้น		3,647,267	4,998,942
ณ วันที่ 30 กันยายน		44,201,313	40,367,892

	หมายเหตุ	2564	2563
			(พันบาท)
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562		775,716	1,680,423
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(218,699)	(904,707)
ณ วันที่ 30 กันยายน		<u>557,017</u>	<u>775,716</u>
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
ณ วันที่ 30 กันยายน		<u>44,758,330</u>	<u>41,143,608</u>

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่รับรู้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

สินทรัพย์สิทธิการใช้	2564
	(พันบาท)
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	8,255,516
เพิ่มขึ้น	2,105,114
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(383,890)
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>9,976,740</u>

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินในระหว่างไตรมาสที่ 3 และไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม	
	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้	สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ
การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงอัตราการเติบโตของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ อัตราการเช่า และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง คุณภาพเครดิตของผู้เช่าและระยะเวลาการเช่า	<ul style="list-style-type: none"> อัตราดอกเบี้ยของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้: 2.5% - 3.0% อัตราเช่า: 70.0% - 95.0% อัตราคิดลด: 9.0% - 9.5% อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน: 6.0% - 7.0% 	<p>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราดอกเบี้ยของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ต่ำลง) อัตราเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง) อัตราคิดลดที่ต่ำลง (สูงขึ้น) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนต่ำลง (สูงขึ้น)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2564

2563

(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการ

3,239,355

2,883,820

ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่าและบริการ

42,941

31,790

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่มีรายได้ค่าเช่าและบริการ

44,178

42,568

สัญญาสำคัญในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

สัญญาที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2564 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 1 กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 439.97 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2564 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 และนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 360.03 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) และสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 380.89 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารคลังสินค้าเป็นระยะเวลา 19 ปีจากกิจการแห่งหนึ่ง โดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเดิมเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจากกิจการแห่งหนึ่งได้ตกลงยกเลิกสัญญาเช่าช่วงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงจากกิจการแห่งหนึ่งได้โดยตรง โดยตกลงมูลค่าของสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญารวมทั้งสิ้น 2,061.88 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ชำระและจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้วเสร็จในวันที่ 29 มกราคม 2564 ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2563 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 343.13 ล้านบาทตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัดและสิทธิการเช่าช่วงจากกิจการแห่งหนึ่ง โดยมีมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินรวมไม่เกิน 5,940.80 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2563 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง กับบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญา ในราคา 1,141.87 ล้านบาท และ 1,716.13 ล้านบาท ตามลำดับรวมทั้งสิ้น 2,858.00 ล้านบาทตามที่ระบุในสัญญา

การชดเชยการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการในสัญญาบริการลูกค้าของผู้ให้สัญญา (สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างลงวันที่ 24 สิงหาคม 2563)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ตกลงที่จะชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงชดเชยค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ ค่าส่วนต่างระหว่างค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาของลูกค้ารายนั้นก่อนปรับลดค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาของลูกค้ารายนั้นภายหลังการปรับลด นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือวันที่มีการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการ จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือน หรือตั้งแต่วันที่มิใช่ผลเป็นการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลาการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการ แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน โดยมีวงเงินชดเชยที่ตกลงตามสัญญาเป็น จำนวนไม่เกิน 130.00 ล้านบาท ทั้งนี้ การปรับลดค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวจะต้องเป็นการตกลงปรับลดในช่วงระยะเวลาก่อนที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือในช่วงระหว่างนับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจนถึงภายในวันที่ 31 มีนาคม 2564 เท่านั้น

การรับประกันรายได้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ตกลงที่จะรับประกันรายได้กับกองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงชดเชยค่าเช่าและค่าบริการของ พื้นที่เช่าที่ว่าง สำหรับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือที่ว่าง หรือพื้นที่เช่าที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง น้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกันสำหรับทรัพย์สินที่ขายและให้เช่าแก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ หรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้าของพื้นที่เช่าที่ชดเชยสิ้นสุดลง จนถึงวันที่กองทรัสต์ทำ สัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อย (ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นกับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ก็ตาม) โดย อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่รับประกันเป็นอัตราที่ตกลงตามสัญญา

สัญญาที่ทำกับกิจการอื่น

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการคลังสินค้าสหไทย 9 กับ บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาในราคารวม ทั้งสิ้น 2,050.00 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562 ทั้งนี้บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตกลงที่จะรับประกัน รายได้กับกองทรัสต์ สำหรับชดเชยค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าที่ว่าง หรือพื้นที่เช่าที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลางน้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกันสำหรับทรัพย์สินที่ขายให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 6 ปี นับตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ จนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ โดยมีวงเงินที่รับประกันที่ ตกลงตามสัญญาเป็นเงินจำนวน 100.00 ล้านบาท

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์เช่าที่ดิน คลังสินค้า และโรงงานหลายแห่งเป็นระยะเวลา 27 - 28 ปี ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายปีตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2564

2563

(ล้านบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

5,877

-

ค่าเช่าจ่าย

-

8,892

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 8.90 ล้านบาท

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคาร โรงงานและอาคารคลังสินค้าหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้โดยเฉลี่ยเป็นเวลา 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่ ยกเว้นสัญญาเช่าบางฉบับที่กำหนดให้ผู้เช่าชำระคืนค่าประกันภัยที่ออกโดยกองทรัสต์

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

(ล้านบาท)

ปีที่ 1

2,718

ปีที่ 2

1,705

ปีที่ 3

919

ปีที่ 4

427

ปีที่ 5

305

หลังจากปีที่ 5

570

รวม

6,644

จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคตจากสัญญาให้เช่าค่านินงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	(ล้านบาท)
ภายใน 1 ปี	2,344
หลังจาก 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	3,069
หลังจาก 5 ปี	685
รวม	6,098

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 กองทรัสต์มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังต่อไปนี้

	2564		2563	
	(พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	(พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
เงินสดในมือ	86	-	85	-
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	5,778	-	7,087	-
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	139,170	0.125	102,453	0.125 - 0.500
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	155,023	0.35 - 0.43	444,594	0.40 - 1.00
เงินฝากประจำ				
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	500,000	0.40	-	-
รวม	800,057		554,219	

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 เป็นสกุลเงินบาท

9 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 มีดังนี้

	2564	2563
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562	29,200	50,705
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างปี	(14,025)	(21,505)
ณ วันที่ 30 กันยายน	15,175	29,200

หากกองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์จะมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิคงเหลือเท่ากับ 32,895.76 ล้านบาท และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคงเหลือเท่ากับ 10.7383 บาทต่อหน่วย

10 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 มีดังนี้

	หมายเหตุ	2564	2563
		(พันบาท)	
เงินกู้ยืมระยะสั้น			
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน		800,000	2,856,154
หนี้สินตามสัญญาเช่า			
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน		183,927	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจากค่าธรรมเนียม			
การใช้สินเชื่อ			
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน		1,737,644	-
หุ้นกู้			
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	11	9,034,419	8,638,266
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย		11,755,990	11,494,420

ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 2,550.00 ล้านบาท โดยเบิกใช้จำนวนทั้งสิ้น 2,442.70 ล้านบาท กำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุสัญญา 4 ปี และชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ย THBFIX บวกอัตรากงที่ต่อปีตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวข้างต้นได้มีเงื่อนไขและข้อจำกัดบางประการ อันได้แก่ การกำหนดอัตราส่วนทางการเงิน ข้อจำกัดเรื่องการก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2564 กองทรัสต์ได้มีการชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยบางส่วน ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือ เป็นจำนวนเงิน 1,737.64 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ทั้งสิ้น 800.00 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 1 ปี และชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะสั้นกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ทั้งสิ้น 2,856.15 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นระยะเวลา 1 ปี และชำระดอกเบี้ยทุกเดือน เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวข้างต้นมีข้อจำกัดบางประการตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญา

11 หุ้นกู้

					จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
ประเภท	อัตรา		วันที่ครบ		30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน
หุ้นกู้	ดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ออกหุ้นกู้	กำหนด	2564	2563	2564	2563
(ร้อยละ) (ปี)					(หน่วย)		(พันบาท)	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน								
ครั้งที่ 1/2560								
- ชุดที่ 2	4.18	7	5 เมษายน 2560	5 เมษายน 2567	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
					1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ครั้งที่ 1/2561								
- ชุดที่ 1	2.50	3	28 มิถุนายน 2561	28 มิถุนายน 2564	-	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
					1,940,000	3,740,000	1,940,000	3,740,000

					จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
ประเภท	อัตรา			วันที่ครบ	30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน
หุ้นกู้	ดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ออกหุ้นกู้	กำหนด	2564	2563	2564	2563
(ร้อยละ) (ปี)					(หน่วย)		(พันบาท)	
ครั้งที่ 2/2561								
- ชุดที่ 5	2.78	2	19 ธันวาคม 2561	19 ธันวาคม 2563	-	300,000	-	300,000
- ชุดที่ 6	3.14	3	19 ธันวาคม 2561	19 ธันวาคม 2564	1,000,000	1,000,000	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
					1,600,000	1,900,000	1,600,000	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
ครั้งที่ 1/2563								
- ชุดที่ 1	3.00	7	3 เมษายน 2563	3 เมษายน 2570	450,000	450,000	450,000	450,000
- ชุดที่ 2	3.30	10	3 เมษายน 2563	3 เมษายน 2573	550,000	550,000	550,000	550,000
					1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ครั้งที่ 1/2564								
- ชุดที่ 1	1.69	3	24 มิถุนายน 2564	24 มิถุนายน 2567	850,000	-	850,000	-
- ชุดที่ 2	2.54	5	24 มิถุนายน 2564	24 มิถุนายน 2569	700,000	-	700,000	-
- ชุดที่ 3	3.30	7	24 มิถุนายน 2564	24 มิถุนายน 2571	700,000	-	700,000	-
- ชุดที่ 4	3.97	10	24 มิถุนายน 2564	24 มิถุนายน 2574	250,000	-	250,000	-
					2,500,000	-	2,500,000	-
รวม					9,040,000	8,640,000	9,040,000	8,640,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี							(5,581)	(1,734)
หุ้นกู้ - สุทธิ							9,034,419	8,638,266

ดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีกำหนดชำระทุกหกเดือน

หุ้นกุดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น ข้อจำกัดเรื่องการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้ ข้อจำกัดเรื่องการระงับการกู้ยืม ข้อจำกัดเรื่องการก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

12 กำไรสะสม

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562	1,661,227	2,315,557
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,370,985	2,098,992
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรมของ		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(218,699)	(904,707)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(2,021,171)	(1,848,615)
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>1,792,342</u>	<u>1,661,227</u>

13 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนมีรายละเอียดดังนี้

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ อัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมพิเศษ อัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินการของกองทรัสต์

ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า

รายย่อยรายใหม่ รายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ

ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอน อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) ค่าธรรมเนียมทรัสต์ อัตราร้อยละ 0.060 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวม

ส่วนที่ไม่เกิน 15,000 ล้านบาท

อัตราร้อยละ 0.045 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวม

ส่วนที่เกิน 15,000 ล้านบาท ถึง 30,000 ล้านบาท

อัตราร้อยละ 0.030 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวม

ส่วนที่เกินกว่า 30,000 ล้านบาทขึ้นไป

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ตามที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 5 ล้านบาท โดยไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ค่าธรรมเนียมข้างต้นจะคำนวณเป็นรายเดือนและชำระโดยตัดจากบัญชีของกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าไปรษณียากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายและอื่นๆ ตามที่จ่ายจริง

14 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ขาย และบริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าในฐานะผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารคลังสินค้าในฐานะผู้ขาย และบริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	ผู้จัดการกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ค่าธรรมเนียมพิเศษและค่านายหน้าจากกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	ไทย	ทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท	ไทย	กลุ่มผู้บริหารหลักเดียวกัน	รับโอนสินทรัพย์และการผูกพันเพื่อสับเปลี่ยนกับหน่วยของกองทรัสต์
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์	รับฝากเงินและให้กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพียงรายเดียว (30 กันยายน 2563: กองทรัสต์มีบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2564	2563	นโยบายการกำหนดราคา
(พันบาท)			
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ			
กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	<u>347</u>	<u>3,695</u>	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	<u>250</u>	<u>559</u>	ตามที่ธนาคารประกาศ
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า			
กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	<u>61,946</u>	<u>11,711</u>	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น			
กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	<u>21</u>	<u>69</u>	ราคาตลาด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2564	2563	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	395,474	374,644	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 13)
ค่านายหน้าจ่ายจากการซื้อเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์รับรู้เป็นต้นทุนของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	-	35,333	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 13)
ค่าธรรมเนียมทรีดีดี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	21,047	19,793	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 13)
ค่าบริการส่วนกลาง กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	33,971	31,573	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	17,937	17,596	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าสาธารณูปโภค กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	62	36	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าเช่าจ่าย กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	-	8,892	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2564	2563	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		
ค่าบริการอื่นๆ			
กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	3,269	2,771	ราคาตลาด
ต้นทุนทางการเงิน			
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	49,652	25,495	ตามที่ระบุในสัญญา
กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	5,877	-	ตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ส่วนเพิ่ม
รวม	55,529	25,495	
สอดคล้องเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 มีดังนี้			

	2564	2563
	(พันบาท)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	144,948	109,540
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ		
กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	2,282	6,552
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	53	43
ลูกหนี้อื่น		
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท	1,620	1,620
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า		
กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	-	2,238

	2564	2563
	(พันบาท)	
เงินกู้ยืมระยะสั้น		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	2,856,154
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย		
กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	35,580	44,276
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	1,805	1,720
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย		
กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	10,275	14,115
ดอกเบี้ยค้ำจ่าย		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	7,264	7,912
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ		
กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	79	79
หนี้สินตามสัญญาเช่า		
กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	183,927	-
หุ้นกู้		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	377,400	443,800

	2564	2563
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญา		
ค่าบริการส่วนกลางที่บอกเลิกไม่ได้ (2563: สัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาค่าบริการส่วนกลาง)		
ภายใน 1 ปี	5,519	28,437
หลังจาก 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	-	43,542
หลังจาก 5 ปี	-	222,620
รวม	5,519	294,599

กองทรัสต์ทำสัญญาบริการส่วนกลางกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สัญญามีระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2564

กองทรัสต์ซื้อสังหาริมทรัพย์จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดูสัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันในหมายเหตุข้อ 7

15 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

	2564		2563	
	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(พันหน่วย / พันบาท)		(พันหน่วย / พันบาท)	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	3,063,387	31,118,590	2,822,387	28,313,422
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562	2,822,387	28,313,422	2,602,387	25,173,623
ออกหน่วยทรัสต์ใหม่	241,000	2,805,168	220,000	3,139,799
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน	3,063,387	31,118,590	2,822,387	28,313,422

เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2564 กองทรัสต์ได้มีการเพิ่มทุนจำนวน 241,000,000 หน่วยให้แก่ประชาชนทั่วไปซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.5363 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 11.70 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 2,819.70 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายในการออกหน่วยทรัสต์จำนวน 14.53 ล้านบาท

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

16 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564				
ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
1 กรกฎาคม 2563 - 30 กันยายน 2563	4 พฤศจิกายน 2563	2 ธันวาคม 2563	0.1680	474,161
1 ตุลาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	2 กุมภาพันธ์ 2564	3 มีนาคม 2564	0.1680	514,649
1 มกราคม 2564 - 31 มีนาคม 2564	5 พฤษภาคม 2564	2 มิถุนายน 2564	0.1680	514,649
1 เมษายน 2564 - 30 มิถุนายน 2564	2 สิงหาคม 2564	1 กันยายน 2564	0.1690	517,712
				2,021,171

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563				
ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
1 กรกฎาคม 2562 - 30 กันยายน 2562	13 พฤศจิกายน 2562	11 ธันวาคม 2562	0.1670	434,599
1 ตุลาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	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

17 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 3,614.98 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 7.39 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2563: จำนวน 4,998.94 ล้านบาทโดยคิดเป็นร้อยละ 7.07 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

18 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	2564	2563
	(พันบาท)	
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญา		
ค่าบริการส่วนกลางที่บอกเลิกไม่ได้		
ภายใน 1 ปี	1,680	-
หลังจาก 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	6,720	-
หลังจาก 5 ปี	22,121	-
รวม	30,521	-

กองทรัสต์ทำสัญญากับการส่วนกลางกับกิจการแห่งหนึ่ง สัญญามีระยะเวลา 19 ปี สิ้นสุดเดือนพฤศจิกายน 2582

19 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

20 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	(พันบาท)			
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	300,000	-	300,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	44,758,330	44,758,330
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	926,022	-	926,022
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	41,143,608	41,143,608

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่เกิดขึ้นได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยเงินฝากประจำ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก

21 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2564 คณะกรรมการได้มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในเดือนมกราคม 2565 เพื่อพิจารณาขออนุมัติการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 919,016,114 หน่วย

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2564 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1690 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 517.71 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเดือนธันวาคม 2564



ช่องทางการติดต่อ

กองทรีสต์

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

ผู้จัดการกองทรีสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสทรีเรียล ริก แมนเนจเม้นท์
(ประเทศไทย) จำกัด
มีตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 – 23
944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์: 02-483-0000

นายทะเบียนหน่วยทรีสต์

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

ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต

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

ทรีสติ

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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

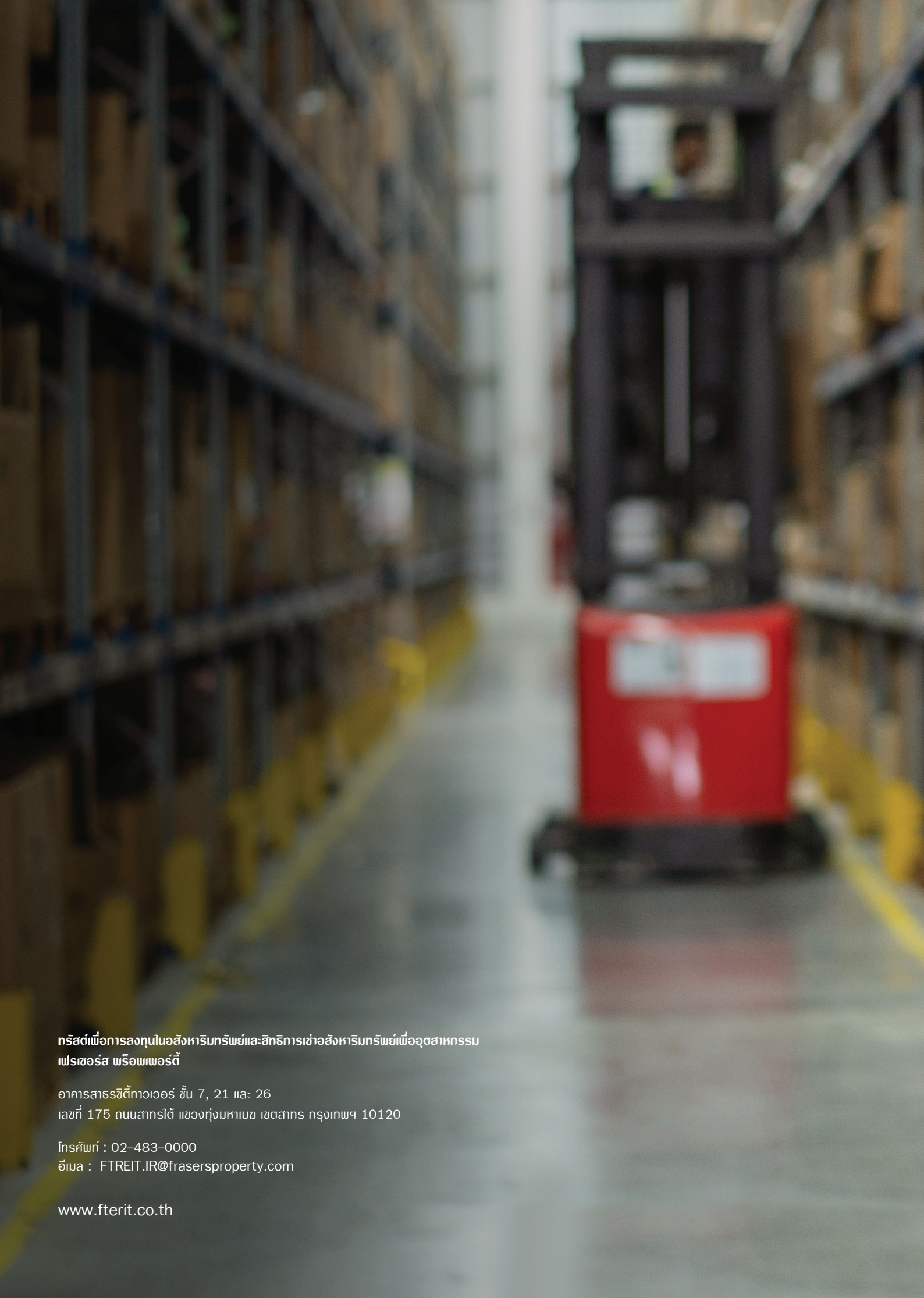
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสทรีเรียล (ประเทศไทย) จำกัด
มีตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22 – 23
944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์: 02-483-0000
เว็บไซต์ : www.frasersproperty.co.th

นายทะเบียนหุ้นกู้

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

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
อาคารอาร์ เอส ทาวเวอร์ ชั้น 9
121 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์: 02-641-3800
เว็บไซต์ : www.fifteenbiz.com



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

อาคารสารสินดีทาวเวอร์ 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