

Inspiring Experience, Creating Place for Good

รายงานประจำปี 2565





W 9a/2

289/8



สารบัญ

- 2 สารจากประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
- 5 เหตุการณ์สำคัญ ปี 2565
- 6 วิสัยทัศน์ พันธกิจ ความเป็นมา และวัตถุประสงค์
- 8 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

โครงสร้างกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์

- 16 โครงสร้างกองทรัสต์
- 17 โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์
- 18 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 22 คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

กลยุทธ์ และการบริหารอสังหาริมทรัพย์

- 26 กลยุทธ์ของกองทรัสต์
- 28 การวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์
- 32 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน
- 34 ที่ตั้ง และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
- 40 ภาพรวมของอุตสาหกรรม

การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการ

- 46 การจัดการ
- 59 การกำกับดูแลกิจการ
- 68 การบริหารความเสี่ยง
- 74 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 78 ข้อพิพาททางกฎหมาย
- 78 ความรับผิดชอบต่อสังคม
- 83 ความเห็นของทรัสต์
- 84 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 87 งบการเงิน
- 129 ช่องทางการติดต่อ



นายธนรัชต์ บุญญะโกศล
กรรมการผู้จัดการ

นายตรีขวัณ บุนนาค
ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

สารจากประธานกรรมการ และ กรรมการผู้จัดการ

เรียนท่านผู้ถือหุ้นยวธรัสต์

ในนามของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (บริษัท หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ขอเรียนเพื่อทราบถึงผลการดำเนินงานของ FTREIT ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2565 (ปีบัญชี 2565)

ในปี 2565 เป็นปีของการฟื้นตัวจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จากการที่ประเทศไทยเริ่มมีมาตรการผ่อนคลายเป็นลำดับมาในช่วงเดือนกรกฎาคม 2565 ที่ผ่านมารวมถึงมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศ ส่งผลให้การบริโภคภายในประเทศของภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยวเริ่มปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น และเป็นปัจจัยสำคัญที่กระตุ้นภาคเศรษฐกิจของประเทศให้ฟื้นตัว นอกจากนี้วิถีชีวิตที่เปลี่ยนไปจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยเฉพาะการบริโภคสินค้าและบริการผ่านอินเทอร์เน็ต (Online Platform) ยังคงให้ธุรกิจอีคอมเมิร์ซในภาพรวมมีทิศทางที่สดใส นอกจากนี้ภาครัฐได้เดินหน้านำสนับสนุสู่เป้าหมายศูนย์กลางการผลิตรถยนต์ EV ของอาเซียน รวมทั้งกลายเป็นศูนย์กลางการผลิตที่สำคัญแห่งหนึ่งของโลก ซึ่งกลายเป็น 1 ใน 12 อุตสาหกรรมเป้าหมายของประเทศที่จะมีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ โดยเฉพาะพื้นที่เข้าเพื่อการพัฒนาอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์จากอุปสงค์ของอุตสาหกรรมรถยนต์ EV และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เศรษฐกิจโลกยังคงต้องเผชิญความเสี่ยงที่สำคัญ ๆ เช่นการชะลอตัวของอุปสงค์ในประเทศคู่ค้าที่ชะลอตามภาวะเศรษฐกิจและการค้าโลก ความเสี่ยงจากภาวะสงครามและต้นทุนด้านพลังงาน ความผันผวนของการเงินโลกที่ยังส่งผลกระทบต่อทิศทางอัตราดอกเบี้ยที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง การอ่อนค่าของค่าเงินบาท ทิศทางนโยบายของจีนในการบริหารจัดการการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งอาจนำไปสู่การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และความเสี่ยงทางภูมิรัฐศาสตร์โลกในภูมิภาคต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความมั่นคงด้านพลังงานและด้านอาหารและกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานของโลก

ภาพรวมของการให้เข้าทรัพย์สิน

ตลอดปีบัญชี 2565 ที่ผ่านมา ภาพรวมของอัตราการเข้าทรัพย์สินเฉลี่ยของ FTREIT ปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 86.4 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 85.4 และมีอัตราการต่อสัญญาเช่าได้สูงกว่าร้อยละ 84.5 ซึ่งเป็นผลมาจากสินทรัพย์ที่มีคุณภาพและมีทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพกระจายตัวอยู่ในพื้นที่เขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) พื้นที่ทางตะวันออกของกรุงเทพฯ และพื้นที่ตอนเหนือของกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นเป้าหมายที่สำคัญของ

ภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่สนใจเข้ามาลงทุนในจุดยุทธศาสตร์ดังกล่าว โดยทรัพย์สินหลักของ FTREIT ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าได้รับอานิสงส์จากปัจจัยเชิงบวกทางเศรษฐกิจและการลงทุนโดยเฉพาะในช่วงของการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่ส่งผลให้พฤติกรรมผู้บริโภคของผู้บริโภคเปลี่ยนไป อุปสงค์ต่ออุตสาหกรรมขนส่งและการบริการด้านโลจิสติกส์ (Third Party Logistics) จึงมีอุปสงค์ของอาคารคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จนปัจจุบันยังคงเห็นสัญญาณที่ดีของสัญญาเช่าที่มีสัดส่วนของสัญญาเช่าระยะยาวเพิ่มมากขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา ทางด้านสภาวะ Supply Chain Disruption โดยเฉพาะปัญหาการขาดแคลนชิปคอมพิวเตอร์จากนโยบาย Zero COVID ของประเทศจีนเริ่มมีแนวโน้มการคลี่คลายในทิศทางที่ดีขึ้นจากการปรับตัวของการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน ซึ่งส่งผลให้อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงอุตสาหกรรมรถยนต์ของไทยที่มีแนวโน้มฟื้นตัวที่ดีขึ้น

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ FTREIT ยังคงให้ความสำคัญในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุนในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยพิจารณาเลือกลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ อยู่บนทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ และทรัพย์สินสามารถสร้างผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอในระยะยาว โดยในรอบปีบัญชี 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมทั้งสิ้น 4 ครั้ง ซึ่งเป็นทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยแบ่งเป็นอาคารโรงงานจำนวน 13 ยูนิต และอาคารคลังสินค้าจำนวน 14 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 76,675 ตร.ม. มูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 1,715.00 ล้านบาท⁽¹⁾ ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 FTREIT มีทรัพย์สินให้เช่ารวมมูลค่าประมาณ 46,319 ล้านบาท พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 2.14 ล้านตร.ม. แบ่งเป็นอาคารโรงงานจำนวน 353 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 906,385 ตร.ม. และอาคารคลังสินค้าจำนวน 315 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 1,232,771 ตร.ม. โดยมีสัดส่วนของพื้นที่ที่เช่าตามลักษณะการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าคิดเป็นร้อยละ 73.4 และร้อยละ 26.6 ตามลำดับ

ผลการดำเนินงาน และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยวธรัสต์

ในปีบัญชี 2565 FTREIT มีรายได้รวมจำนวน 3,645.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.68 มาจากอัตราการเข้าทรัพย์สินที่สูงขึ้นและการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในระหว่างปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนทุกไตรมาส รวม 4 ครั้ง เป็นจำนวนรวม 2,165.81 ล้านบาท หรือ 0.7070 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.90 เมื่อเทียบกับการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในปีก่อนหน้า

หมายเหตุ : (1) ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 FTREIT มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 46,891.36 ล้านบาท และมีการกู้ยืมจำนวนรวม 12,083.80 ล้านบาท มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 25.8 ถือเป็นอัตราที่ต่ำซึ่งทำให้ FTREIT มีความคล่องตัวและยืดหยุ่นในการบริหารโครงสร้างเงินทุน และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 10.8401 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.90 จากปีก่อนหน้า

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

การพัฒนาด้านความยั่งยืน (SUSTAINABILITY)

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ซึ่งเป็นการพัฒนาด้านการบริหารจัดการที่ให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกราย (stakeholders) เพื่อไม่ใช่ว่าเพียงผลประโยชน์ทางธุรกิจ แต่รวมถึงการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผลกระทบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสียอย่างครบถ้วน โดยในปี 2565 FTREIT ได้รับคัดเลือกเป็น 1 ใน 100 หลักทรัพย์จดทะเบียนที่มีการดำเนินงานโดดเด่นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance) หรือกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 ประจำปี 2565 ติดต่อกันเป็นปีที่ 4

ในระดับสากล FTREIT ได้เข้าร่วมการประเมินและจัดอันดับด้านความยั่งยืนตาม Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ซึ่งเป็นมาตรฐานระดับสากลเป็นปีที่สอง พร้อมทั้งได้รับมาตรฐานระดับ A ด้านการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืนของบริษัท หรืออันดับ 2 จาก 6 บริษัทในกลุ่ม South-eastern Asia (Industrial) ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของ FTREIT ในการดำเนินธุรกิจที่ยึดมั่นแนวทางด้านความยั่งยืนมาอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญกับการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยได้เริ่มกระบวนการประเมินและวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อจัดทำแผนแม่บทด้านการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (Net-Zero Carbon Roadmap) ซึ่งมีเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้อย่างยั่งยืน อีกทั้งทางด้านการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานตามแนวปฏิบัติ TCFD เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานระดับสากลทางด้านความเสี่ยงที่สืบเนื่องจากสถานะโลกร้อน (Climate-related Risks and Opportunities) รวมถึงความโปร่งใสและความเหมาะสมของ

ข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาการลงทุนหรือให้สินเชื่อของนักลงทุนหรือสถาบันทางการเงินระดับโลก โดย FTREIT ยังคงมุ่งสร้างโอกาสในการสร้างผลตอบแทน และประโยชน์ต่อสิ่งแวดล้อม ควบคู่กันไปในระยะยาว

แนวโน้มในอนาคต

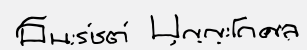
เศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกได้เผชิญกับความท้าทายมาอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นการแพร่ระบาดของ COVID-19 สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน ต้นทุนพลังงานที่มีความผันผวน ซึ่งกระทบต่ออัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกตลอด 1-2 ปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามภายหลังการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบเพื่อฟื้นฟูสภาพเศรษฐกิจของแต่ละประเทศให้กลับมาสู่สภาวะปกติ กิจกรรมทางเศรษฐกิจก็มีแนวโน้มที่ดีมากขึ้น การบริโภคภาคเอกชน การลงทุน การย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติ การท่องเที่ยวและการให้บริการ รวมถึงการส่งออกปรับตัวขึ้นสอดคล้องมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่าง ๆ ของภาครัฐ นอกจากนี้มาตรการทางด้านภาษีต่าง ๆ เพื่อส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมรถยนต์ EV และอุตสาหกรรมเป้าหมายทั้ง 12 อุตสาหกรรม จะเป็นมุมมองเชิงบวกต่อทรัพย์สินของ FTREIT ในอนาคต

สำหรับปีงบประมาณ 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีแผนการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องทั้งจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และภายนอกกลุ่ม ทั้งยังเตรียมความพร้อมรองรับความต้องการเช่าทรัพย์สินด้วยการปรับปรุงและดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมให้เช่า และตอบสนองต่อแนวโน้มธุรกิจที่มุ่งเน้นทางด้านความยั่งยืน (Sustainability) การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่าเดิมอย่างต่อเนื่อง การร่วมเป็นพันธมิตรกับผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพและมั่นคง การวางแผนโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อรองรับโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมถึงวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพในการรองรับความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจ และการแข่งขันในตลาดของการให้เช่าทรัพย์สินที่สูงขึ้น ทั้งนี้ เพื่อมุ่งเน้นสร้างผลตอบแทนจากการให้เช่าทรัพย์สินและจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างสม่ำเสมอและยั่งยืนต่อไป



นายตรีชัย บุญนาค

ประธานกรรมการ และ
กรรมการอิสระ



นายเนรัชต์ บุญญะโกศล

กรรมการผู้จัดการ

เหตุการณ์สำคัญ ปี 2565

ร.ค. 2564

- จำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารโรงงานพื้นที่เช่า 2,625 ตร.ม. ตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี มูลค่า 60 ล้านบาท ให้กับบริษัท อะเพริกซ์ (ไทยแลนด์) จำกัด (ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)
- ออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2564 มูลค่า 1,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ 1.84% ต่อปี

ม.ย. 2565

เข้าลงทุนและรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาคารโรงงานและคลังสินค้า จากกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย มูลค่า 796.51 ล้านบาท*

พ.ค. 2565

- ได้รับการคัดเลือกให้เข้าอยู่ในกลุ่มหลักทรัพย์ ESG100 ประจำปี พ.ศ.2565 โดยสถาบันไทยพัฒน์ ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4
- ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กรที่ A (Stable outlook) โดยบจก. ทริสเรทติ้ง
- ออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2565 รวมมูลค่า 1,600 ล้านบาท
 - ชุดที่ 1 - มูลค่า 1,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3.05%
 - ชุดที่ 2 - มูลค่า 600 ล้านบาท อายุ 5 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3.85%

ส.ค. 2565

เข้าลงทุน และรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาคารโรงงาน จากกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย มูลค่า 133.10 ล้านบาท*

ก.ย. 2565

เข้าลงทุน และรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาคารโรงงานและคลังสินค้า จากกลุ่ม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย มูลค่า 785.51 ล้านบาท*

ต.ค. 2565

ได้รับการจัดอันดับมาตรฐานการเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนตามมาตรฐานของ GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ในระดับ A ด้วยคะแนนรวม 86 คะแนน โดย FTREIT เข้าร่วมการประเมินนี้ต่อเนื่องมาเป็นปีที่ 2

หมายเหตุ: ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม เช่น ค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

วิสัยทัศน์

การเป็นผู้นำกองทรัสต์อุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ในประเทศไทย

พันธกิจ

- การบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ
- การลงทุนเชิงกลยุทธ์ในอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูงโดยใช้เงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนที่เหมาะสม
- การบริหารความเสี่ยงของกองทรัสต์ เพื่อการสร้างผลประโยชน์ตอบแทนอย่างยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้นวทยทรัสต์

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. บัวหลวง ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) ทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) เป็นผู้ได้รับการว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ และ บจก. ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ FTREIT จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ในการเข้าซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่ได้ลงทุนหรือมีไว้ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้างและ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ผู้ถือหุ้นหลักของผู้จัดการกองทรัสต์คือ 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)

FTREIT ได้รับการสนับสนุนที่แข็งแกร่งจาก FPT โดยได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ โดยหาก FPT มีความประสงค์ในการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ จะต้องเสนอขายให้กับ FTREIT ก่อน ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการผลักดันให้ FTREIT เติบโตอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ FTREIT ยังลงทุนในทรัพย์สินจากกลุ่มบุคคลภายนอก เพื่อส่งเสริมการเติบโตแก่ FTREIT

จากการที่ FTREIT มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์คุณภาพสูง ในพื้นที่ยุทธศาสตร์ในประเทศไทย ทำให้สามารถดึงดูดผู้เช่าที่เป็นบริษัทชั้นนำจากทั้งในประเทศ และต่างประเทศในหลากหลายอุตสาหกรรม



ปี 2558

หน่วยทรัสต์เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558 และในช่วงปลายปี 2558 กองทรัสต์ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์ เพิ่มทุนมูลค่ารวม 2,243 ล้านบาท เพื่อนำไปลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้า



ปี 2560

ดำเนินการแปลงสภาพ และรับโอนทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH (กองทุนรวมของกลุ่มไทยคอนในขณะนั้น) เข้าร่วมกับกองทรัสต์ในเดือนธันวาคม 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 ภูมิภาคเอเชีย จำกัด
รอบบัญชี	1 ตุลาคม - 30 กันยายน

ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

Market Capitalization	31,552.89 ล้านบาท	จำนวนหน่วย	3,063,387,048 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV)	33,207.48 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันสุดท้ายของปี	10.30 บาท
ทุนจดทะเบียน	29,213.38 ล้านบาท	ราคาพาร์	9.5363 บาท
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	31,118.59 ล้านบาท	สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.8401 บาท
วันที่ได้อนุมัติให้จัดตั้งกองทรัสต์	12 ธันวาคม 2557	Price / NAV	0.95 เท่า
วันที่เริ่มจำหน่ายหลักทรัพย์	9 มกราคม 2558	อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	21.1 ปี

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก	จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน ⁽²⁾ (%)
1	กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ⁽¹⁾	815,428,298	26.62
2	สำนักงานประกันสังคม	339,689,673	11.09
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	168,825,156	5.51
4	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	123,535,978	4.03
5	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	103,095,582	3.37
6	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	82,613,405	2.70
7	Principal Property Income Fund	62,340,624	2.03
8	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล	61,615,956	2.01
9	Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd.	48,800,000	1.59
10	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	36,219,042	1.18
11	อื่นๆ	1,221,223,334	39.87
รวม		3,063,387,048	100.00

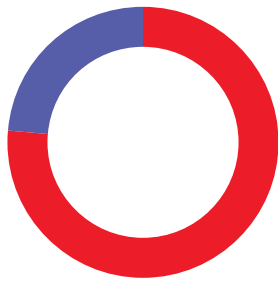
หมายเหตุ : (1) กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ = บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) และ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.

(2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างชาติสามารถถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกิน 49% ของจำนวนหน่วยทรัสต์จดทะเบียนและชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างชาติถืออยู่ประมาณ 25.47%

ภาพรวมทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์

ลักษณะการครอบครองทรัพย์สิน

(คำนวณจากจำนวนพื้นที่เช่า)

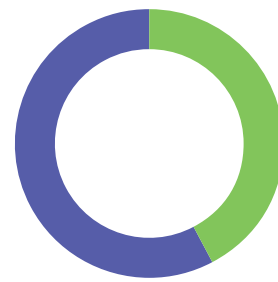


กรรมสิทธิ์ 73.4%

สิทธิการเช่า (อายุคงเหลือเฉลี่ย 21.1 ปี) 22.6%

ประเภทอสังหาริมทรัพย์

(คำนวณจากจำนวนพื้นที่เช่า)

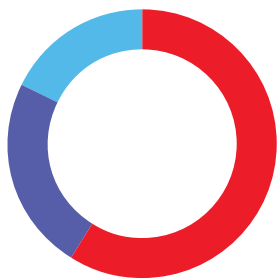


โรงงาน 42.4%

คลังสินค้า 57.6%

เขตพื้นที่ตั้ง

(คำนวณจากจำนวนพื้นที่เช่า)



เขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก 58.9%

กรุงเทพตอนเหนือ 23.5%

กรุงเทพตะวันออก 17.6%

ประเภททรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ (ตร.ม.)
โรงงาน	353	906,385
คลังสินค้า	315	1,232,771
รวม	668	2,139,156

ทรัพย์สิน	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)
ทรัพย์สินที่ลงทุนก่อนปี 2565 ⁽¹⁾	44,599.71
ทรัพย์สินที่ลงทุนในปี 2565 ⁽²⁾	1,719.67

หมายเหตุ : (1) ราคาประเมินทรัพย์สินจัดทำโดย บจก. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ และ บจก. โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย)

(2) ราคาประเมินทรัพย์สินจัดทำโดย บจก. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ และ มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ผู้เช่าแยกตามอุตสาหกรรม

(คำนวณจากรายได้ค่าเช่าและบริการ)



โลจิสติกส์ 30.8%

อิเล็กทรอนิกส์ 23.9%

ยานยนต์ 20.0%

ค้าปลีก 7.2%

อีคอมเมิร์ซ 2.0%

อื่นๆ 16.1%

ผู้เช่าแยกตามสัญชาติ

(คำนวณจากรายได้ค่าเช่าและบริการ)



ญี่ปุ่น 39.6%

ยุโรป 22.6%

เอเชีย (ยกเว้นญี่ปุ่น) 18.3%

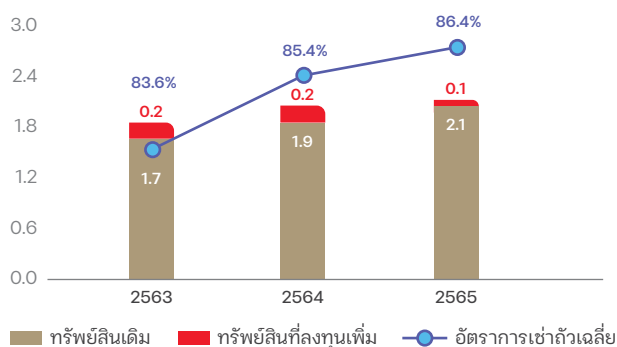
ไทย 14.2%

สหรัฐอเมริกา 5.3%

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

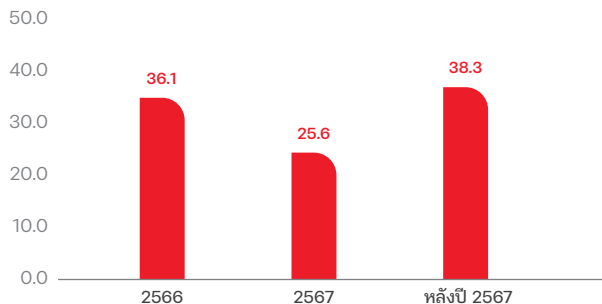
การเติบโตของพื้นที่เช่า และอัตราเช่า

หน่วย : ล้านตร.ม.



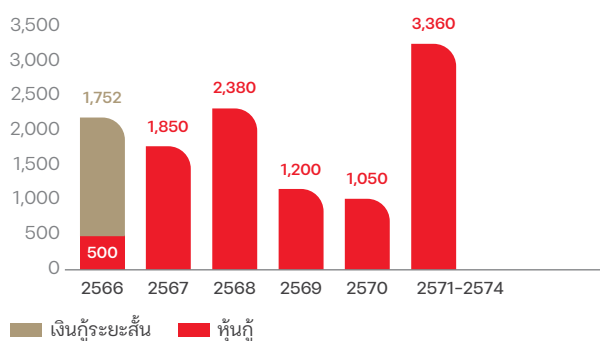
สัดส่วนของผู้เช่าที่จะหมดสัญญา

หน่วย : %



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม

หน่วย : ล้านบาท



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์รวม	46,891.36
หนี้สินรวม	13,683.88
ส่วนทุน	31,118.59
กำไรสะสม	2,088.89
สัดส่วนการกู้ยืม	25.77%
Credit Rating	A (Stable Outlook)

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

ผลการดำเนินงานสำหรับปี	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
2561 ⁽¹⁾	0.4769	0.0031	0.4800
2562 ⁽²⁾	0.6680	-	0.6680
2563	0.6690	-	0.6690
2564	0.6740	-	0.6740
2565	0.7070	-	0.7070

หมายเหตุ : (1) รอบบัญชีเริ่มตั้งแต่ 1 มกราคม - 30 กันยายน 2561

(2) ปี 2562 เป็นต้นไป รอบบัญชีเริ่มตั้งแต่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน ของทุกปี

สรุปข้อมูลสำคัญการกู้ยืม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีการกู้ยืม (ไม่หักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการกู้ยืม) จำนวนรวม 12,092.01 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย หุ้นกู้จำนวน 10,340.00 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,752.01 ล้านบาท (การกู้ยืมเงินกู้ระยะสั้น เป็นการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ) คิดเป็น 85.51% และ 14.49% ของเงินการกู้ยืมทั้งหมดตามลำดับ การกู้ยืมดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น กำหนดอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกิน 60% ณ สิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส / รายปี การละเว้นการกู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางธุรกิจ

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน – Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2565

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมเท่ากับ 25.77%

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม – 30 กันยายน

หน่วย : ล้านบาท

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2563	2564	2565
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,883.82	3,239.35	3,594.49
รายได้ดอกเบี้ย	12.19	4.58	2.81
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	62.18	111.48	4.70
รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	1.57	15.21	20.93
กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนหักต้นทุนทางการเงิน	2,413.73	2,741.65	2,880.00
ต้นทุนทางการเงิน	314.74	370.67	361.10
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,098.99	2,370.98	2,518.90
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,194.29	2,152.29	2,407.23
จำนวนทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	2,822,387,048	3,063,387,048	3,063,387,048
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.4231	0.7026	0.7858
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.6690	0.6740	0.7070
ส่วนของลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,483.27)	(251.29)	1,499.40
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,732.33	497.12	(1,968.17)
กระแสเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	249.06	245.84	(468.77)
สินทรัพย์สุทธิ	29,974.65	32,910.93	33,207.48
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.6203	10.7433	10.8401
Price / NAV (เท่า)	1.35	1.15	0.95
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (%)	26.81	25.12	25.77
ราคาปิด ณ วันที่ทำการสุดท้ายของปี	14.30	12.40	10.30
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	40,360.13	37,986.00	31,552.89

การวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ในปี 2565 (1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565) FTREIT มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 228.34 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 6.68% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ FTREIT มีรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น จากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินเดิม และพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรวม 4 ครั้ง ในปี 2565

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีต้นทุนการให้เช่าและบริการ และค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ เพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น และจำนวนทรัพย์สินที่มากขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

อนึ่ง ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 116.27 ล้านบาท เกิดจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี โดยมีผลขาดทุนลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่เป็นผลขาดทุนสุทธิจำนวน 218.70 ล้านบาท นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4.60 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2565 FTREIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 2,407.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 254.94 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 11.85%

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของปี 2565	จำนวน (ล้านบาท)	% ของกำไรจาก การลงทุนสุทธิ
1 ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	284.46	11.29
2 ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	418.31	16.61
3 ค่าธรรมเนียมทรัสต์	21.26	0.84
4 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4.58	0.18
5 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.86	0.07
6 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	6.01	0.24
7 ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-
8 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	12.45	0.50
9 ต้นทุนทางการเงิน	361.10	14.34
10 อื่น ๆ	16.07	0.64
รวม	1,126.10	44.71

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอันอาจเกิดขึ้นและอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

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

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

3. ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

- ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า
- ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ โปรดอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมที่หัวข้อ การบริหารความเสี่ยง

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23

เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่

เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 02-483-0000

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

อาคารสารชิต์ทาวเวอร์ ชั้นที่ 7, 21 และ 26

เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ : 02-674-6400



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)

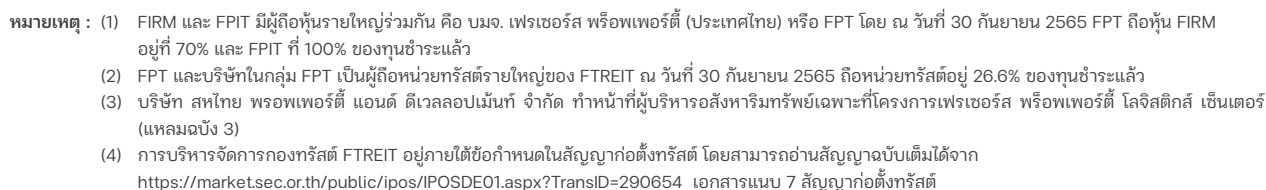
โครงสร้างกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์





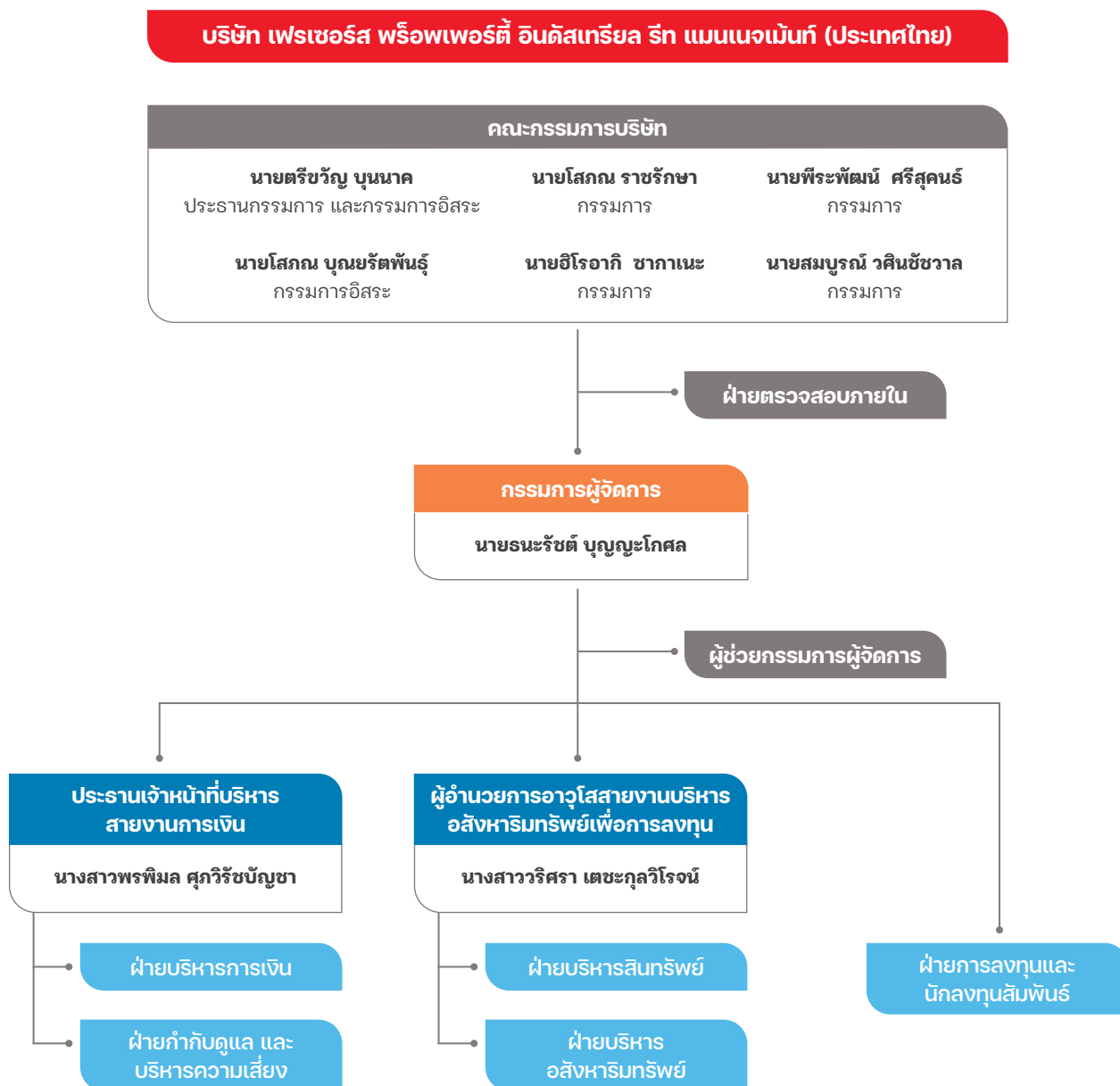
เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565



โครงสร้างองค์กร ของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565



คณะกรรมการ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565



นายตรีชัยวุฒิ บุนนาค

(อายุ 65 ปี)

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 15 ม.ค. 2562
รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 3 ปี 8 เดือน
สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง : ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยผู้สมรสและบุตร
ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : 0.03%
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ
และผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ University of North Texas สหรัฐอเมริกา

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทของผู้จัดการ
กองทรัสต์ FTREIT

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

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย

- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
- บมจ. เอสวีไอ

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
- บจก. เบลริส 8 พลัส
- กรรมการ - บจก. เอ็มเมอร์ลด์ เบย์ รีสอร์ท
- กรรมการ - บจก. เอ็มเมอร์ลด์ เบย์ วิลล่า
- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
- บมจ. สยาม อุตสาหกรรมเกษตรอาหาร
- กรรมการ - บมจ. โกลด์ มาสเตอร์



นายโสภณ บุนยรัตพันธุ์

(อายุ 60 ปี)

กรรมการอิสระ

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 20 พ.ค. 2556
รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 9 ปี 4 เดือน
สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง : ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยผู้สมรสและบุตร
ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ
และผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บัณฑิต มหาวิทยลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บัณฑิต (เกียรตินิยม) มหาวิทยลัย
ธรรมศาสตร์

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

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย

- กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ
ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ
- บมจ. เอสวีไอ
- กรรมการบริหาร - บมจ. คอปเปอร์ ไรต์
- กรรมการบริหาร - บมจ. วินท์คอม เทคโนโลยี
- กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และ
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
- บมจ. เอเซีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กรรมการ - บจก. วิเน็ก เอสจี พาวเวอร์
- ประธานกรรมการ - บจก. วิเน็ก พาวเวอร์
- กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
- บจก. แอสเซท พลัส
- กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
- บล. เอเชีย พลัส
- ประธานกรรมการบริหาร - บจก. วิเน็ก แคปปิตอล

ประสบการณ์อื่น / ประสบการณ์ในกิจการอื่นที่ ไม่ได้แสวงหากำไร :

- กรรมการตรวจสอบ - สำนักพัฒนามาตรกรรม
ทางอิเล็กทรอนิกส์ กระทรวงดิจิทัลเพื่อ
เศรษฐกิจและสังคม
- กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
- สถาบันไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3821
- สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิอาวุโส - สมาคมส่งเสริม
สถาบันกรรมการบริษัทไทย



นายโสภณ ราชรักษา

(อายุ 50 ปี)

กรรมการ

(กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท
ตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง)

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 27 ม.ค. 2560

รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 5 ปี 8 เดือน

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นโดยผู้สมรสและบุตร
ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ
และผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

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

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

สถาบันวิทยาการธุรกิจและอุตสาหกรรม (IBID)

- ปี 2558 นักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรม และการลงทุน
วธอ. รุ่นที่ 2/2558

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทของผู้จัดการ

กองทรัสต์ FTREIT

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

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย

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

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

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



นาย อีโรอิก ชากาเนะ

(อายุ 51 ปี)

กรรมการ

(กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท
ตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง)

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 1 ธ.ค. 2561
รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 3 ปี 9 เดือน
สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเอง : ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเองโดยผู้สมรสและบุตร
ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ
และผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์และเศรษฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยวาเซดะ ประเทศญี่ปุ่น

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ไม่มี -

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทของผู้จัดการ
กองทรัสต์ FTREIT

- 2561 - ปัจจุบัน
กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล
ริท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย

- ไม่มี -

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- General Manager
- Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd.



นาย พิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์

(อายุ 53 ปี)

กรรมการ

(กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท
ตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง)

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 1 ส.ค. 2559
รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 6 ปี 1 เดือน
สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเอง : ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเองโดยผู้สมรสและบุตร
ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ
และผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

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

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

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

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทของผู้จัดการ

กองทรัสต์ FTREIT

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

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย

- ไม่มี -

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
- บจก. กรุงเทพธนาคาร
- กรรมการ - บจก. วัจน์น้อย โลจิสติกส์ พาร์ค
- ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล
(ประเทศไทย)



นายสมบุญ วตินิชवाल

(อายุ 59 ปี)

กรรมการ

ได้รับการแต่งตั้งเมื่อ : 1 พ.ย. 2564

รวมระยะเวลาในการดำรงตำแหน่ง : 11 เดือน

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเอง : ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นด้วยตนเองโดยผู้สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2551 Directors Certification Program (DCP) 102/2551

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

ตำแหน่งกรรมการในบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ FTREIT

- 2564 - ปัจจุบัน
กรรมการ
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)

ตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน
- บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)

ตำแหน่งในกิจการอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- กรรมการ - PT SLP Internusa Karawang, Indonesia
- กรรมการ - PT SLP Surya TICON Internusa, Indonesia
- กรรมการ - PT Surya Internusa Timur, Indonesia
- กรรมการ - บจก. เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดิเวลลอปเม้นท์
- กรรมการ - บจก. นวมินทร์ เรสซิเดนซ์
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอร์ปอเรท เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย)
- กรรมการ - Frasers Property Thailand (Hong Kong) Limited
- กรรมการ - บจก. บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. ออโตเมชั่น แอสเซ็ท
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ศูนย์บริหารเงิน (ประเทศไทย)

- กรรมการ - บจก. ซีเอสเอ็ม แอสเซ็ทส์
- กรรมการ - บจก. วัจน์น้อย โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค
- กรรมการ - บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. สีส้ม คอร์ปอเรชั่น
- กรรมการ - บจก. บ้านแม่พิมพ์
- กรรมการ - บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดิเวลลอปเม้นท์
- กรรมการ - บจก. ภักดี ฮอสพิทาลิตี้
- กรรมการ - บจก. ภักดี รีเทล
- กรรมการ - บจก. เกษมทรัพย์ภักดี
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย)
- กรรมการ - บจก. สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง

คณะผู้บริหาร ของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565



นายเนรัชต์ บุญญโกศล

กรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน :

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



นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชบัญชา

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการเงิน

คุณวุฒิทางการศึกษา :

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาการเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน :

- 2561 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการเงิน
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)
- 2544 - 2561 ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน
บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)



นางสาววิศรา เตชะกุลวิโรจน์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

คุณวุฒิทางการศึกษา :

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

ประสบการณ์การทำงาน :

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



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)

กลยุทธ์ และการบริหาร อสังหาริมทรัพย์





กลยุทธ์ของกองทรัสต์



กลยุทธ์ของ FTREIT ในการสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน

การบริหาร
อสังหาริมทรัพย์
อย่างมีประสิทธิภาพ



การพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์



การลงทุน



การบริหารเงินทุน
และความเสี่ยง
อย่างมีประสิทธิภาพ



ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักในการบริหารกองทรัสต์ให้สามารถสร้างผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุด และการสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งในรูปของผลประโยชน์ตอบแทน สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย และบริหารโครงสร้างเงินทุนให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว

การบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ

เพื่อให้สามารถเข้าใจ และตอบสนองความต้องการของผู้เช่าทุกรายอย่างแท้จริง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างกลุ่มบริษัท FPT (เจ้าของทรัพย์สินเดิม) ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า มีประสบการณ์ที่ยาวนาน มีความสัมพันธ์และความเข้าใจกับผู้เช่าทุกรายเป็นอย่างดี รวมถึงมีทีมงานที่เพียงพอ สามารถให้บริการแก่ผู้เช่าทุกรายได้ทันที นอกจากนี้ยังมีฐานลูกค้าที่กว้างขวางทั้งใน และนอกประเทศ ทั้งนี้เพื่อผลักดันให้เกิดการขายตัวทางธุรกิจและส่งผลให้อัตราการเช่าเติบโตควบคู่กันไป การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท FPT ทำอย่างมืออาชีพ สามารถบริหารให้อัตราการเช่า อัตราค่าเช่า และอัตราการต่ออายุสัญญาเช่ามีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอควบคู่กับการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังศึกษาทางเลือกในการเพิ่มประสิทธิภาพอสังหาริมทรัพย์ด้วยการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เช่น โครงการแผงโซลาร์เซลล์บนพื้นที่หลังคาของโรงงาน และคลังสินค้า เป็นต้น

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการพัฒนาคุณภาพอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์ให้สูงขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า ซึ่งประกอบด้วยการขยายพื้นที่ให้เช่า การติดตั้ง และปรับปรุงส่วนต่อเติมอาคาร ซึ่งการลงทุนเพื่อการพัฒนานี้ทำให้กองทรัสต์มีโอกาส เพิ่มอัตราการเช่า และ/หรือขยายอายุสัญญาเช่าให้ยาวขึ้น ส่งผลต่อการสร้างรายได้แก่กองทรัสต์ และสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้เช่า

การลงทุน

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

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

- คุณภาพของทรัพย์สิน เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพที่ดิน สภาพอาคาร ระบบวิศวกรรม สาธารณูปโภค และสิ่งแวดล้อมภายใต้กฎหมาย ข้อบังคับ และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง
- อัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์
- คุณสมบัติและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
- อัตราการเข้าพื้นที่

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

ในรอบปี 2565 ที่ผ่านมากองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้นจำนวน 27 ยูนิต มูลค่าประมาณ 1,715 ล้านบาท (ไม่รวมภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) พื้นที่ให้เช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่รวมทั้งสิ้น 76,675 ตารางเมตร

การบริหารเงินทุน และความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 25.8% โดยมีอายุเฉลี่ยคงเหลือของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอยู่ที่ 3.4 ปี และอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ 3.02% ต่อปี



การวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน และ คำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปี 2565	รอบระยะเวลาบัญชี ผู้สอบบัญชี ความเห็นของผู้สอบบัญชี	วันที่ 1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565 นางสาวยุวณัฐ เทพทรงวังจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5371 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
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

สรุปข้อมูลทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2565	2564	2563
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,594.49	3,239.35	2,883.82
รายได้อื่น ⁽¹⁾	50.51	177.30	164.59
รวมรายได้	3,645.00	3,416.66	3,048.41
ต้นทุนการเช่าและบริการ	284.46	214.40	191.62
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ⁽²⁾	444.15	422.40	400.21
ค่าใช้จ่ายอื่น ⁽³⁾	36.38	38.21	42.85
ต้นทุนทางการเงิน	361.10	370.67	314.74
รวมค่าใช้จ่าย	1,126.10	1,045.67	949.42
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,518.90	2,370.98	2,098.99

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2565	2564	2563
งบแสดงฐานะการเงิน			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	46,319.38	44,758.33	41,143.61
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	300.00	926.02
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	331.28	800.06	554.22
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	148.53	130.69	176.47
สินทรัพย์อื่น ⁽⁴⁾	92.17	76.95	69.45
สินทรัพย์รวม	46,891.36	46,066.03	42,869.77
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,752.01	800.00	2,856.15
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,157.63	1,163.24	1,033.34
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,737.64	-
หุ้นกู้	10,331.79	9,034.42	8,638.27
หนี้สินอื่น ⁽⁵⁾	442.45	419.79	367.36
รวมหนี้สิน	13,683.88	13,155.10	12,895.12
ทุนจดทะเบียน	29,213.38	29,213.38	28,313.42
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	31,118.59	31,118.59	28,313.42
กำไรสะสม	2,088.89	1,792.34	1,661.23
สินทรัพย์สุทธิ	33,207.48	32,910.93	29,974.65
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.8401	10.7433	10.6203
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (ล้านหน่วย)	3,063.39	3,063.39	2,822.39

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

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2565	2564	2563
งบกระแสเงินสด			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,499.40	(251.29)	(2,483.27)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,968.17)	497.12	2,732.33
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(468.77)	245.84	249.06
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	800.06	554.22	305.16
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	331.28	800.06	554.22

การวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินการของกองทรัสต์

(1) สรุปผลการดำเนินงานในงวดบัญชีปี 2564

ในงวดบัญชีปี 2565 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม 4 ครั้ง ได้แก่ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนมิถุนายน เดือนสิงหาคม และอีก 2 ครั้ง ในเดือนกันยายน 2565 ซึ่งเป็นทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 2,139,156 ตร.ม. โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงาน 906,385 ตร.ม. และคลังสินค้า 1,232,771 ตร.ม. หรือคิดเป็น 42.4% และ 57.6% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ และแบ่งเป็นการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์ 1,570,168 ตร.ม. และแบบสิทธิการเช่า 568,988 ตร.ม. หรือ 73.4% และ 26.6% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ

จากการลงทุนในปี 2565 ทำให้กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจาก 2,065,106 ตร.ม. เป็น 2,139,156 ตร.ม. หรือเพิ่มขึ้น 3.6% และจำนวนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก 642 ยูนิต เป็น 668 ยูนิต (ในงวดบัญชีปี 2565 กองทรัสต์มีการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารโรงงาน 1 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 2,625 ตร.ม.) โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีอัตราการเช่า 86.1% ลดลงจาก 86.4% ณ วันสิ้นสุดงวดบัญชีของปีก่อนหน้า และมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือประมาณ 1.9 ปี นอกจากนี้ กองทรัสต์มีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่า (Renewal Rate) และมีอัตราการเช่าเฉลี่ยในรอบ 12 เดือน (1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565) ที่ผ่านมา 84.5% และ 86.4% ตามลำดับ

ข้อมูลสำคัญเปรียบเทียบระหว่างงวดบัญชีปี 2564 และ 2565

	30 กันยายน 2564	30 กันยายน 2565	เปลี่ยนแปลง (%)
จำนวนอสังหาริมทรัพย์ (ยูนิต)	642	668	+4.1
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	44,758	46,319	+3.5
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	2,065,106	2,139,156	+3.6
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	1,784,423	1,840,780	+3.2
อัตราการเช่า (%)	86.4	86.1	-0.3

(2) รายได้

ในงวดบัญชีปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวม 3,645.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 228.34 ล้านบาท หรือ 6.68% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายได้หลักที่เกิดจากรายได้ค่าเช่าและบริการ 3,594.49 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 2.81 ล้านบาท รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า 4.70 ล้านบาท และรายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ 20.93 ล้านบาท รวมถึงรายได้อื่น 22.07 ล้านบาท

สำหรับรายได้ค่าเช่าและบริการในงวดบัญชีปี 2564 และปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการ 3,239.35 ล้านบาท และ 3,594.49 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 355.13 ล้านบาท หรือ 10.96% โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการ จากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าของทรัพย์สินเดิม และจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในปี 2565

(3) ค่าใช้จ่าย

ในงวดบัญชีปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 1,126.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 80.43 ล้านบาท หรือ คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 7.69% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการเช่าและบริการ ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการ และจำนวนทรัพย์สินที่มากขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

(4) กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในงวดบัญชีปี 2565 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 147.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้น 6.24% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ FTREIT มีรายได้ค่าเช่า และบริการเพิ่มขึ้น ตามที่กล่าวข้างต้น

อนึ่ง ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายการการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 116.27 ล้านบาท เกิดจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี โดยมีผลขาดทุนลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน ที่เป็นผลขาดทุนสุทธิ 218.70 ล้านบาท นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 4.60 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2565 FTREIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 2,407.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 254.94 ล้านบาท หรือ 11.85%

(5) เงินลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าธุรกรรม มีมูลค่าทั้งสิ้น 46,319.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งมีมูลค่า 44,758.33 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจำนวน 4 ครั้ง ในปี 2565 ตามที่กล่าวข้างต้น

(6) เงินกู้ยืม และหุ้นกู้

ในงวดบัญชีปี 2565 กองทรัสต์มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 2,600 ล้านบาท และมีการเบิกใช้เงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวน 4,002.01 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด ชำระคืนเงินกู้ระยะยาวก่อนกำหนด ชำระคืนหนี้สินระยะสั้นที่ครบกำหนด และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้สุทธิรวมทั้งสิ้น 12,083.80 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) 511.74 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ทั้งนี้ อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2565 อยู่ที่ 25.12% และ 25.77% ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ 35% (สำหรับเครดิตต่อครุฑต่ำกว่าระดับลงทุน) และ 60% (สำหรับเครดิตต่อครุฑอยู่ที่ระดับการลงทุน) อนึ่ง การดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้สำหรับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขของการกู้ยืมตามสัญญาที่กองทรัสต์ได้ทำกับสถาบันการเงิน

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2565

อัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืม	ณ 30 กันยายน	
	2564	2565
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (เท่า)	0.42	0.44
อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (%) ^{(1) (2)}	25.12	25.77
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.20	4.18
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (%)	18.15	18.64
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า) ⁽³⁾	7.43	8.01

หมายเหตุ: (1) การกู้ยืมเงิน หมายความว่ารวมถึง การออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาที่มีสาระ (SUBSTANCE) ที่เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน โดยไม่คำนึงถึงภาระหนี้สินอื่นๆ

(2) ผู้ถือหุ้นจะดำรงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกิน 60% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้

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

แนวโน้มในอนาคต

เศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกได้เผชิญกับความท้าทายอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน ต้นทุนพลังงานที่มีความผันผวน ซึ่งกระทบต่ออัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกตลอด 1-2 ปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามภายหลังการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบเพื่อฟื้นฟูสภาพเศรษฐกิจของแต่ละประเทศให้กลับมาสู่ภาวะปกติ กิจกรรมทางเศรษฐกิจก็มีแนวโน้มที่ดีมากขึ้น การบริโภคภาคเอกชน การลงทุน การขยายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติ การท่องเที่ยวและการให้บริการ รวมถึงการส่งออกปรับตัวดีขึ้น สอดรับการมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่าง ๆ ของภาครัฐ นอกจากนี้ มาตรการทางด้านภาษีต่าง ๆ เพื่อส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมรถยนต์ EV และอุตสาหกรรมเป้าหมายทั้ง 12 อุตสาหกรรม จะเป็นมุมมองเชิงบวกต่อทรัพย์สินของ FTREIT ในอนาคต

สำหรับปีงบประมาณ 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีแผนการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องทั้งจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และภายนอกกลุ่ม ทั้งยังเตรียมความพร้อมรองรับความต้องการเช่าทรัพย์สินด้วยการปรับปรุงและดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมให้เช่า และตอบสนองต่อแนวโน้มธุรกิจที่มุ่งเน้นทางด้านความยั่งยืน (Sustainability) การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่าเดิมอย่างต่อเนื่อง การร่วมเป็นพันธมิตรกับผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพและมั่นคง การวางแผนโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อรองรับโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมถึงวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพในการรองรับความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจ และการแข่งขันในตลาดของการให้เช่าทรัพย์สินที่สูงขึ้น

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

1. กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าปีละ 2 ครั้งได้ตามที่เห็นว่ามีจำเป็น และสมควร
2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
3. ในกรณีที่กองทรัสต์มีผลขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

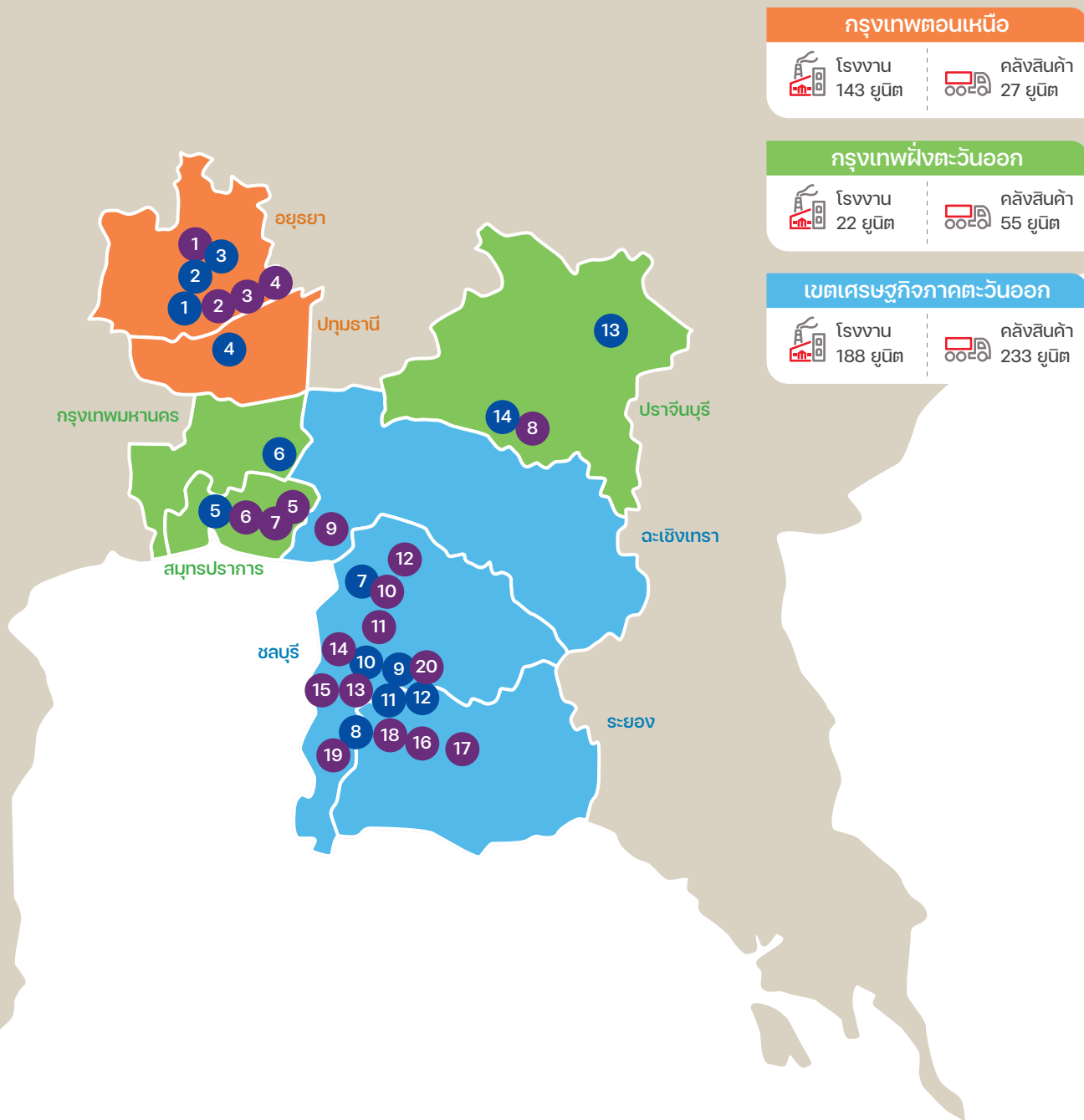
การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการลดทุน

	รอบบัญชี	จ่ายจาก	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			วันที่จ่าย
			ประโยชน์ตอบแทน	ลดทุน	รวม	
2565 0.7070 บาท/หน่วย	1 ก.ค. 65 - 30 ก.ย. 65	กำไรสุทธิ	0.1870	-	0.1870	2 ธ.ค. 65
	1 เม.ย. 65 - 30 มิ.ย. 65	กำไรสุทธิ	0.1750	-	0.1750	1 ก.ย. 65
	1 ม.ค. 65 - 31 มี.ค. 65	กำไรสุทธิ	0.1750	-	0.1750	1 มิ.ย. 65
	1 ต.ค. 64 - 31 ธ.ค. 64	กำไรสุทธิ	0.1700	-	0.1700	3 มี.ค. 65
2564 0.6740 บาท/หน่วย	1 ก.ค. 64 - 30 ก.ย. 64	กำไรสุทธิ	0.1690	-	0.1690	2 ธ.ค. 64
	1 เม.ย. 64 - 30 มิ.ย. 64	กำไรสุทธิ	0.1690	-	0.1690	1 ก.ย. 64
	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 0.6690 บาท/หน่วย	1 ก.ค. 63 - 30 ก.ย. 63	กำไรสะสม	0.1680	-	0.1680	2 ธ.ค. 63
	1 เม.ย. 63 - 30 มิ.ย. 63	กำไรสุทธิ	0.1670	-	0.1670	3 ก.ย. 63
	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 0.6680 บาท/หน่วย	1 ก.ค. 62 - 30 ก.ย. 62	กำไรสุทธิ และ กำไรสะสม	0.1670	-	0.1670	11 ธ.ค. 62
	1 เม.ย. 62 - 30 มิ.ย. 62	กำไรสุทธิ	0.1670	-	0.1670	12 ก.ย. 62
	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 0.4800 บาท/หน่วย	1 ก.ค. 61 - 30 ก.ย. 61	กำไรสุทธิ และ กำไรสะสม	0.1600	-	0.1600	18 ธ.ค. 61
	1 เม.ย. 61 - 30 มิ.ย. 61	กำไรสุทธิ และ กำไรสะสม	0.1569	0.0031	0.1600	11 ก.ย. 61
	1 ม.ค. 61 - 31 มี.ค. 61	กำไรสุทธิ	0.1600	-	0.1600	11 มิ.ย. 61

หมายเหตุ : ข้อมูลย้อนหลังสามารถดูเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ www.ftreit.co.th



ที่ตั้ง และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้กองทรัสต์



● โรงงาน 353 ยูนิต
● คลังสินค้า 315 ยูนิต



ทรัพย์สินรวม
668
ยูนิต



พื้นที่ให้เช่า
2.13
ล้าน ตร.ม.



อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย 1.9 ปี



อัตราการเช่าเฉลี่ย
(12 เดือน)
86.4%

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานคุณภาพสูง ในหลากหลายทำเลยุทธศาสตร์ และหลากหลายนิคมอุตสาหกรรม รวม 668 ยูนิต พื้นที่เช่ารวมทั้งสิ้น 2,139,156 ตร.ม. โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้

โครงการ / สวนอุตสาหกรรม / นิคมอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม		ลักษณะการครอบครอง		จำนวน	พื้นที่ให้เช่า	ราคาทุน	มูลค่ายูนิตรวม	ปีที่เข้าลงทุน
		กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า ^(๑)	(ยูนิต)	(ตร.ม.)	(บาท)	ปรับปรุงตามมาตรฐานบัญชี ^(๓)	(ตามปีปฏิทิน)
โรงงาน								
1	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	100%	-	15	32,300	730,911,670	659,312,500	2560, 2561
2	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	90%	10%	42	116,653	2,471,155,543	2,703,544,629	2557, 2560, 2561, 2563, 2564, 2565
3	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - อยุธยา	93%	7%	63	150,282	3,152,772,907	3,314,076,096	2557, 2558, 2560, 2561, 2564, 2565
4	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	91%	9%	23	56,850	1,220,093,593	1,251,473,302	2560, 2561, 2563, 2565
5	นิคมอุตสาหกรรมบางปู	100%	-	13	40,325	919,216,540	1,091,341,000	2560, 2561
6	นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	100%	-	1	1,300	39,887,357	35,900,000	2564
7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	91%	9%	103	271,225	6,827,642,866	7,594,806,382	2558, 2560, 2561, 2563
8	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	81%	19%	38	100,400	2,387,233,094	2,646,737,507	2557, 2558, 2560, 2563
9	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	100%	-	6	18,300	505,287,630	452,721,000	2557, 2558, 2564
10	นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง 1	100%	-	19	39,250	917,000,000	1,007,931,681	2560
11	นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง 2	59%	41%	9	21,025	485,779,903	477,132,243	2557, 2560
12	นิคมอุตสาหกรรมเป็นทอง 3	87%	13%	13	38,100	963,834,804	944,575,400	2557, 2560
13	เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	100%	-	3	7,125	154,202,374	154,202,373	2565
14	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี	100%	-	5	13,250	322,425,467	322,425,466	2565
รวม				353	906,385	21,097,443,748	22,656,179,579	
คลังสินค้า								
1	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา)	100%	-	3	18,324	294,000,000	315,000,000	2560
2	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	100%	-	15	89,616	1,893,632,644	2,125,453,013	2560, 2564
3	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	100%	-	8	19,600	380,399,645	356,000,000	2558, 2563
4	คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD)	100%	-	1	18,354	668,454,696	664,800,342	2562
5	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	-	100%	10	76,477	1,449,601,143	1,414,341,610	2557, 2558
6	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	-	100%	9	124,634	2,087,509,328	1,919,188,816	2564
7	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	-	100%	28	106,692	1,955,288,238	1,910,604,070	2558, 2561

โครงการ / ส่วนอุตสาหกรรม / บิโอดอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	ลักษณะ-การครอบครอง		จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม ปรับปรุงตามมาตรฐานบัญชี ๓) (บาท)	ปีที่เข้าลงทุน (ตามปีปฏิทิน)
	กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า ๒)					
8 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี)	100%	-	8	14,832	342,545,860	290,800,000	2561
9 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	31%	69%	82	258,260	5,126,216,188	4,775,733,877	2557, 2558, 2560
10 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)	100%	-	7	19,650	485,500,000	535,631,615	2560
11 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	100%	-	22	99,768	1,845,351,618	1,712,786,839	2557, 2562, 2563, 2564
12 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	100%	-	8	30,100	661,755,970	627,559,164	2558, 2565
13 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	100%	-	21	69,404	1,229,400,000	1,360,519,403	2560
14 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	100%	-	26	81,700	1,916,036,201	1,710,704,476	2557, 2558, 2562, 2563
15 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	100%	-	24	80,012	2,127,338,446	1,719,000,000	2562
16 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 เอ)	100%	-	7	35,430	602,080,180	591,028,277	2560, 2561
17 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 บี)	100%	-	12	28,968	565,870,079	517,500,000	2558, 2561
18 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 2 เอ)	100%	-	7	24,900	479,528,016	459,348,363	2557, 2565
19 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 3)	100%	-	8	15,350	310,999,956	310,999,956	2565
20 เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	100%	-	9	20,700	359,684,210	346,200,000	2561
รวม			315	1,232,771	24,781,192,418	23,663,199,821	
รวมสินทรัพย์ทั้งสิ้น			668	2,139,156	45,878,636,166	46,319,379,400	

ประเภททรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม ปรับปรุงตามมาตรฐานบัญชี ๓) (บาท)	อัตราส่วนต่อ มูลค่าสินทรัพย์ สุทธิ (%)
โรงงาน ๓)	353	906,385	21,097,443,748	22,656,179,579	68.23
คลังสินค้า ๓)	315	1,232,771	24,781,192,418	23,663,199,821	71.26
รวม	668	2,139,156	45,878,636,166	46,319,379,400	139.48
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 กันยายน 2565				33,207,483,772	100.00

หมายเหตุ : 1. มูลค่าทรัพย์สินตามราคาคงที่ธรรม ประเมินโดยใช้วิธีการรายได้ (Income Approach) ปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (TAS 40) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)

2. อายุสิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือเฉลี่ย 21.1 ปี

3. อายุอาคารโรงงานเฉลี่ย = 15.0 ปี อายุอาคารคลังสินค้าเฉลี่ย = 9.4 ปี

มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

(1) ทรัพย์สินหลักก่อนการได้มาในรอบปีบัญชี 2565

มูลค่าจากการประเมิน และสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ เป็นมูลค่าการประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก การเพิ่มทุนครั้งที่ 1 การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND TLOGIS และ TGROWTH การลงทุนเพิ่มในปีงบประมาณ 2561 - 2564 ทั้งหมด 642 ยูนิต แบ่งเป็นอาคารโรงงาน 341 ยูนิต และคลังสินค้า 301 ยูนิต ด้วยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) โดย บจก. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ และ บจก. โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) (ผู้ประเมินอิสระ) ซึ่งได้แบ่งการประเมินเป็น 3 ส่วน ดังนี้

- ส่วนที่ 1 - รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 มูลค่าประเมินรวม 2,305,200,000 บาท
- ส่วนที่ 2 - รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับวันที่ 1 พฤษภาคม 2565 มูลค่าประเมินรวม 22,513,700,000 บาท
- ส่วนที่ 3 - รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับวันที่ 1 สิงหาคม 2565 มูลค่าประเมินรวม 19,705,900,000 บาท

ประเภททรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	ลักษณะการครอบครอง	มูลค่ายุติธรรม ⁽²⁾ (บาท)	มูลค่ายุติธรรมปรับปรุงตามมาตรฐานบัญชี ⁽³⁾ (บาท)
โรงงาน	340 ⁽¹⁾	873,660	กรรมสิทธิ์	20,304,700,000	20,293,320,872
			สิทธิการเช่า	1,558,200,000	1,555,718,752
คลังสินค้า	301	1,188,821	กรรมสิทธิ์	14,691,500,000	14,678,387,540
			สิทธิการเช่า	7,970,400,000	8,072,286,904
รวม	641	2,062,481		44,524,800,000	44,599,714,068

หมายเหตุ : 1. ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2564 มีการจำหน่ายทรัพย์สินประเภทโรงงาน จำนวน 1 ยูนิต ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จ.ปทุมธานี
2. มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ประเมินโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach)
3. มูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรม ประเมินโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) ปรับปรุงตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (TAS 40) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565)

สรุปสมมติฐานที่สำคัญ

วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า

การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ อัตราการเช่า และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง คุณภาพเครดิตของผู้เช่าและระยะเวลาการเช่า

- อัตราดอกเบี้ยของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ = 2.5% - 3.0%
- อัตราคิดลด = 8.0% - 9.5%
- อัตราการเช่า = 70.0% - 95.0%
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน = 6.0%

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

(2) ทรัพย์สินหลักที่ได้มาในรอบปีบัญชี 2565

ในปีงบประมาณ 2565 FTREIT เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด 4 ครั้ง โดยมีเหตุผลในการลงทุนเพื่อสร้างการเติบโตให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน สำหรับมูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรมคำนวณโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บจก. เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์และ บจก. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระ

โครงการ	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)		ราคาเข้าลงทุน ⁽¹⁾ (ล้านบาท)	ผู้ขาย ⁽²⁾	วันที่เข้าลงทุน
	เน็กซ์	15 ที่ปรึกษา			
(1) เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร					
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และโรงงาน 1 ยูนิต พื้นที่เช่า 2,975 ตร.ม.	72.80	70.10	77.11	FPT	28 มิ.ย. 2565
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา					
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และโรงงาน 2 ยูนิต พื้นที่เช่า 4,550 ตร.ม.	118.30	108.70	119.57	FPT	
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 2 เอ)					
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และคลังสินค้า 3 ยูนิต พื้นที่เช่า 9,100 ตร.ม.	174.20	164.10	180.51	FPIT	

โครงการ	มูลค่าธุรกรรม (ล้านบาท)		ราคาเข้าลงทุน ⁽¹⁾ (ล้านบาท)	ผู้ขาย ⁽²⁾	วันที่ เข้าลงทุน
	เน็กซ์	15 ที่ปรึกษา			
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และคลังสินค้า 3 ยูนิต พื้นที่เข้า 19,500 ตร.ม. ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2565	383.60	381.20	419.32	FPIT	
(2) นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และโรงงาน 2 ยูนิต พื้นที่เข้า 4,825 ตร.ม. ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2565	124.70	121.00	133.10	FPT	1 ส.ค. 2565
(3) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และคลังสินค้า 8 ยูนิต พื้นที่เข้า 15,350 ตร.ม. ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2565	299.20	281.90	310.09	FPIT	15 ก.ย. 2565
(4) เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และโรงงาน 3 ยูนิต พื้นที่เข้า 7,125 ตร.ม. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และโรงงาน 5 ยูนิต พื้นที่เข้า 13,250 ตร.ม. ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2565	148.40	139.80	153.78	FPT	23 ก.ย. 2565
รวม			1,715.12		

หมายเหตุ : 1. ราคาดังกล่าวเป็นมูลค่าธุรกรรมก่อนการปรับปรุงตามมาตรฐานบัญชี (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม)
2. FPT = บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) และ FPIT = บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)
3. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อทรัพย์สินมาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
4. ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเช่น ค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สรุปสมมติฐานที่สำคัญ

วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า

การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ อัตราการเข้า และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง คุณภาพเครดิตของผู้เช่าและระยะเวลาการเช่า

- อัตราการเติบโตของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ = 2.5% - 3.0%
- อัตราการเข้า = 75.0% - 85.0%
- อัตราคิดลด = 9.0%
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน = 6.0%

(3) ทรัพย์สินหลักที่จำหน่ายในรอบปีบัญชี 2565

ในปีงบประมาณ 2565 FTREIT ได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ 1 ครั้ง โดยมีเหตุผลเพื่อลดความเสี่ยงจากการลงทุน และได้ประโยชน์เป็นกำไรจากส่วนต่างระหว่างราคาขายและมูลค่าธุรกรรม สำหรับมูลค่าทรัพย์สินตามราคายุติธรรมคำนวณโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บจก. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระ

โครงการ	ราคาที่ได้มา ⁽¹⁾ (ล้านบาท)	มูลค่าธุรกรรม ⁽²⁾ (ล้านบาท)	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ⁽²⁾ (ล้านบาท)	วันที่ จำหน่าย
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และโรงงาน 1 ยูนิต พื้นที่เข้า 2,625 ตร.ม. จำหน่ายให้กับ บริษัท อะเพริกซ์ (ไทยแลนด์) จำกัด (ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)	51.20	57.60	60.00	9 ธ.ค. 2564

หมายเหตุ : 1. ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2560
2. ณ วันที่ 1 กันยายน 2564
3. การทำรายการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว และเนื่องจากขนาดของรายการมีมูลค่าต่ำกว่า 3% ของทรัพย์สินสุทธิ จึงไม่ต้องเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

สรุปสมมติฐานที่สำคัญ

วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า

การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ อัตราการเช่า และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง คุณภาพเครดิตของผู้เช่าและระยะเวลาการเช่า

- อัตราดอกเบี้ยของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ = 2.5%
 - อัตราการเช่า = 70.0% - 80.0%
- อัตราคิดลด = 9.0%
 - อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน = 6.0%

การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ แยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประเภททรัพย์สิน	2565		2564	
	(1 ต.ค. 2564 - 30 ก.ย. 2565)		(1 ต.ค. 2563 - 30 ก.ย. 2564)	
	จำนวน	%	จำนวน	%
1 อาคารโรงงาน	1,654.5	46.0	1,546.1	47.7
2 อาคารคลังสินค้า	1,940.0	54.0	1,693.3	52.3
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,594.5	100.0	3,239.4	100.0

การกระจายตัวของรายได้ของผู้เช่า 10 อันดับแรก

จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกลุ่มผู้เช่า และการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมจึงทำให้การกระจุกตัวของรายได้จากผู้เช่า 10 อันดับแรก ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 อยู่ที่ 24.34%

รายชื่อผู้เช่า 10 อันดับแรก

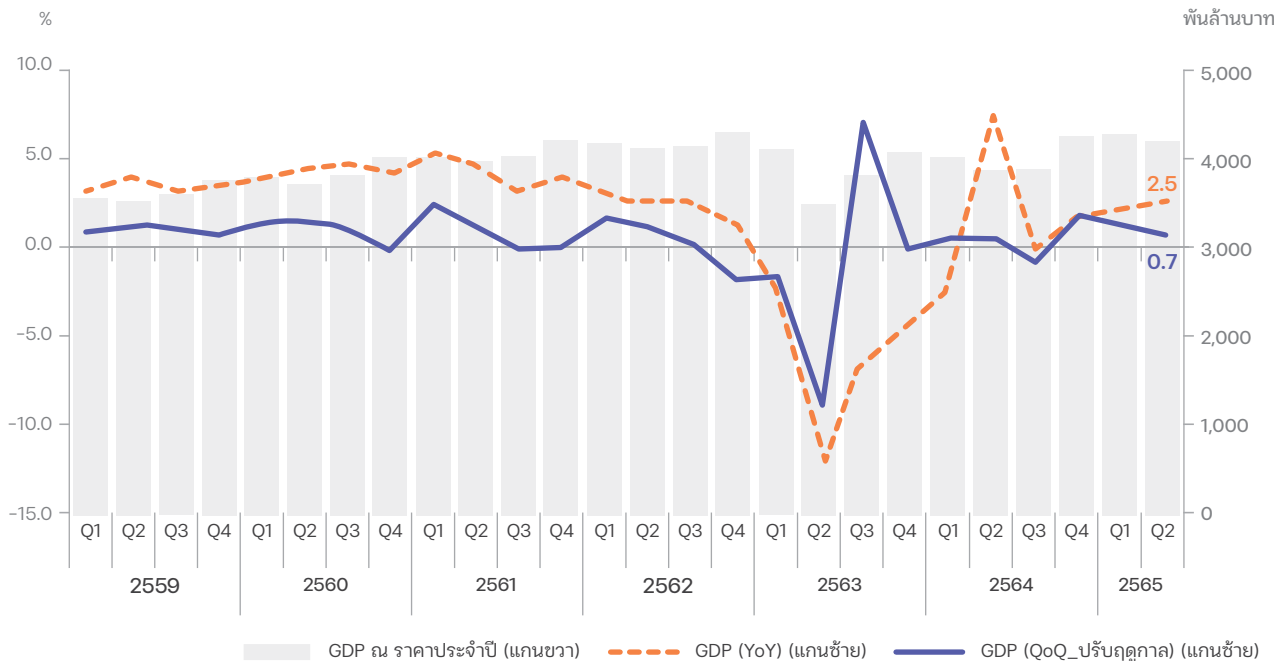
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

ลำดับ	สัญชาติ	สัดส่วนรายได้จากการเช่าและบริการ	ประเภทอุตสาหกรรม
1	เยอรมัน	6.84%	โลจิสติกส์
2	ไทย	3.80%	ค้าปลีก
3	เกาหลี	2.67%	อิเล็กทรอนิกส์
4	ญี่ปุ่น	2.24%	โลจิสติกส์
5	สิงคโปร์	1.75%	อิเล็กทรอนิกส์
6	ไทย	1.56%	โลจิสติกส์
7	ไทย	1.53%	โลจิสติกส์
8	สหรัฐอเมริกา	1.36%	โลจิสติกส์
9	ญี่ปุ่น	1.30%	ยานยนต์
10	จีน	1.29%	อีคอมเมิร์ซ

ภาพรวมของอุตสาหกรรม

1. ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สองของปี 2565



ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สองของปี 2565 ขยายตัว 2.5% ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัว 2.3% ในไตรมาสแรกของปี 2565 โดยด้านการใช้จ่ายการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกบริการขยายตัวเพิ่มขึ้น ในทางกลับกันทางด้านการส่งออกสินค้า การใช้จ่ายภาครัฐ และการลงทุนภาคเอกชนและภาครัฐมีทิศทางชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง ทางด้านภาคการผลิต โดยเฉพาะกลุ่มที่แพคเกจและบริการด้านอาหาร กลุ่มการขนส่ง ขยายปลีกและการซ่อมแซม รวมทั้งกลุ่มการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้ามีการขยายตัวที่ดีขึ้น ภาคการเกษตรกรรมและการไฟฟ้าและก๊าซ รวมทั้งภาคการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมและการก่อสร้างมีการชะลอตัวลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว (Seasonal Adjustment) เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สองของปี 2565 ขยายตัวจากไตรมาสแรกของปี 2565 0.7% (QoQ) รวมครึ่งแรกของปี 2565 เศรษฐกิจไทยขยายตัว 2.4%

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยตลอดปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวในช่วง 2.7% - 3.2% โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของการบริโภคภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งการส่งออกสินค้าที่ขยายตัวในเกณฑ์ดีต่อเนื่องโดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์ สหรัฐฯ จะเพิ่มขึ้น 7.9% การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัว 4.4% และ 3.1%

ตามลำดับ ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วง 6.3% - 6.8% และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุล 1.6% ของ GDP อย่างไรก็ตาม ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงท่ามกลางแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของภาระดอกเบี้ย รวมทั้งความผันผวนของเศรษฐกิจโลกและราคาพลังงาน สถานการณ์อุทกภัย และการระบาดของไวรัสและฝีดาษลิง ยังเป็นข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงที่อาจทำให้เศรษฐกิจไทยทั้งปีขยายตัวต่ำกว่าการคาดการณ์

การบริโภคภาคเอกชนและการใช้จ่ายของภาครัฐ

การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวในเกณฑ์สูง 6.9% เพิ่มขึ้นจากการขยายตัว 3.5% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งส่งผลให้พฤติกรรมการใช้จ่ายของประชาชนปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้น โดยการใช้จ่ายหมวดบริการขยายตัว 13.7% เพิ่มขึ้นจากการขยายตัว 4.1% ในไตรมาสก่อนหน้า อ้างอิงตามการขยายตัวของการใช้จ่ายในกลุ่มโรงแรมและภัตตาคาร และกลุ่มนันทนาการและวัฒนธรรมในสัดส่วน 56.9% และ 6.8% ตามลำดับ ในขณะที่การใช้จ่ายหมวดสินค้ากึ่งคงทนขยายตัว 1.9% เพิ่มขึ้นจากการขยายตัว 0.4% ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของการใช้จ่ายหมวดเครื่องเรือนและเครื่องตกแต่ง และกลุ่มเสื้อผ้าและรองเท้าในสัดส่วน 1.0% และ 2.4% ตามลำดับ

ส่วนการใช้จ่ายหมวดสินค้าไม่คงทนขยายตัว 2.7% ชะลอตัวลงจากการขยายตัว 3.3% ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอลงของการใช้จ่ายกลุ่มไฟฟ้าและก๊าซฯ ที่มีการขยายตัวที่ลดลงที่ 0.4% เทียบกับการขยายตัวที่ 3.4% ในไตรมาสก่อนหน้า และการใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนขยายตัว 3.4% ชะลอตัวลงจากการขยายตัวที่ 4.5% ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องตามการขยายตัวของการใช้จ่ายเพื่อซื้อยานพาหนะ 10.7% เทียบกับการขยายตัว 14.1% ในไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในไตรมาสนี้ลดลงมาอยู่ที่ระดับ 34.9 จากระดับ 37.3 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามความกังวลเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของภาระค่าครองชีพท่ามกลางความยืดเยื้อของสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครน

ทางด้านการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลขยายตัว 2.4% ชะลอตัวลงจากการขยายตัว 7.2% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยรายการจ่ายการโอนเพื่อสวัสดิการทางสังคมที่ไม่เป็นตัวเงินสำหรับสินค้าและบริการในระบบตลาดขยายตัว 17.0% ชะลอตัวลงจากการขยายตัวที่สูงถึง 87.6% ในไตรมาสก่อนหน้า ในส่วนของค่าตอบแทนแรงงาน (ค่าจ้าง เงินเดือน) และค่าซื้อสินค้าและบริการขยายตัวสูงขึ้นที่ 1.3% และ 0.1% ตามลำดับ ในขณะที่อัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำในไตรมาสนี้อยู่ที่ 22.9%

ส่งผลให้ผลรวมครึ่งแรกของปี 2565 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัว 5.2% และการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลขยายตัว 4.7%

การลงทุน

การลงทุนรวมปรับตัวลดลง 1.0% เปรียบเทียบกับการขยายตัว 0.8% ในไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากการลดลงของการลงทุนภาครัฐที่ปรับตัวลดลง 9.0% ซึ่งลดลงอย่างต่อเนื่องจากการลดลงที่ 4.7% ในไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่การลงทุนรัฐวิสาหกิจขยายตัวขึ้น 2.9% สำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายการลงทุนในไตรมาสนี้อยู่ที่ 18.0% (สูงกว่าอัตราเบิกจ่าย 15.1% ในไตรมาสก่อนหน้า แต่ต่ำกว่า 20.5% ในช่วงเดียวกันของปีก่อน) ส่วนทางด้านการลงทุนภาคเอกชนขยายตัว 2.3% ซึ่งขยายตัวในอัตราที่ชะลอตัวลงจากการขยายตัว 2.9% ในไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากการชะลอตัวลงของการลงทุนเครื่องมือเครื่องจักรที่ขยายตัวเพียง 3.3% เทียบกับการขยายตัว 5.4% ในไตรมาสก่อนหน้า ขณะที่การลงทุนก่อสร้างลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 7 คิดเป็น 1.3% แต่ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการลดลง 8.0% ในไตรมาสก่อนหน้า ทั้งนี้หมวดการก่อสร้างภาคเอกชนอื่น ๆ ปรับตัวลดลง 40.9% จากการหดตัวของกิจกรรมการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีเหลืองและสายสีชมพูซึ่งอยู่ในช่วงสุดท้ายของการก่อสร้างก่อนที่จะเริ่มเปิดให้บริการบางส่วนในปี 2565 นี้

ส่งผลให้ผลรวมครึ่งแรกของปี 2565 การลงทุนรวมลดลง 0.1% โดยการลงทุนภาครัฐลดลง 6.8% ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนขยายตัว 2.6%

การส่งออกสินค้า

ทางด้านการส่งออกสินค้าของไทยไตรมาสที่สองของปี 2565 คิดเป็นมูลค่า 74,523 ล้านดอลลาร์ สหรัฐฯ ขยายตัว 9.7% เทียบกับการขยายตัว 14.4% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยปริมาณและราคาส่งออกเพิ่มขึ้น 4.4% และ 5.1% เทียบกับการเพิ่มขึ้น 10.1% และ 4.0% ในไตรมาสก่อนหน้าตามลำดับ กลุ่มสินค้าที่มีมูลค่าส่งออกเพิ่มขึ้น เช่น เคมีภัณฑ์และปิโตรเคมี (4.9%) เครื่องจักรและอุปกรณ์ (7.0%) แผงวงจรรวมและชิ้นส่วน (9.4%) ชิ้นส่วนเครื่องใช้ไฟฟ้า (3.8%) อุปกรณ์และเครื่องมือทางการแพทย์ (8.0%) อาหารสัตว์ (21.6%) ข้าว (46.6%) ยางพารา (3.0%) และน้ำตาล (113.6%) เป็นต้น กลุ่มสินค้าที่มีมูลค่าส่งออกลดลง เช่น รถยนต์นั่ง (ลดลง 48.3%) รถกระบะ (ลดลง 9.6%) ชิ้นส่วนและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ (ลดลง 10.1%) และผลิตภัณฑ์ยาง (ลดลง 13.1%) เป็นต้น การส่งออกสินค้าไปยังตลาดส่งออกหลักขยายตัวต่อเนื่อง ขณะที่การส่งออกไปยังตลาดจีน อ่องกง และออสเตรเลียปรับตัวลดลง เมื่อหักการส่งออกทองคำที่ยังไม่ขึ้นรูปออกแล้ว มูลค่าการส่งออกสินค้าขยายตัว 9.9% หรือหากคิดในรูปของเงินบาท มูลค่าการส่งออกสินค้าขยายตัว 20.5%

ส่งผลให้ผลรวมครึ่งแรกของปี 2565 การส่งออกสินค้ามีมูลค่า 147,811 ล้านดอลลาร์ สหรัฐฯ หรือขยายตัวคิดเป็น 12.0% โดยปริมาณและราคาส่งออกเพิ่มขึ้น 7.1% และ 4.6% ตามลำดับ

การผลิตสินค้าอุตสาหกรรม

ทางด้านภาคการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม มีการปรับตัวลดลง 0.5% เทียบกับการขยายตัว 2.0% ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการลดลงของกลุ่มการผลิตโดยภาพรวม ซึ่งส่วนหนึ่งได้รับผลกระทบจากปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่อุปทานโลก ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม 0.7% โดยดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อส่งออก (สัดส่วนส่งออกมากกว่า 60%) ปรับตัวลดลง 2.0% ต่อเนื่องจากการลดลง 0.2% ในไตรมาสก่อนหน้า ทางด้านดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อบริโภคภายในประเทศ (สัดส่วนส่งออกน้อยกว่า 30%) ลดลง 0.3% เมื่อเปรียบเทียบกับขยายตัว 2.2% ในไตรมาสก่อนหน้า และดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่มีสัดส่วนการส่งออกในช่วง 30% - 60% ลดลง 0.1% เปรียบเทียบกับการขยายตัว 2.3% ในไตรมาสก่อนหน้า อัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยในไตรมาสนี้อยู่ที่ 61.08% ซึ่งต่ำกว่า 66.53% ในไตรมาสก่อนหน้า และต่ำกว่า 62.65% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญ ๆ ที่ลดลง เช่น การผลิตคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง (ลดลง 29.6%) การผลิตพลาสติกและยางสังเคราะห์ขั้นต้น (ลดลง 11.6%) และการผลิตเหล็กและเหล็กกล้าขั้นมูลฐาน (ลดลง 10.6%) เป็นต้น ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญ ๆ ที่เพิ่มขึ้น เช่น การผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม (14.6%) การผลิตยานยนต์ (1.6%) การผลิตผลิตภัณฑ์ยางอื่นๆ (12.2%) เป็นต้น

ส่งผลให้ผลรวมครึ่งแรกของปี 2565 ภาคการผลิตอุตสาหกรรมขยายตัว 0.7% และอัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยอยู่ที่ 63.81%

การขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า

ทางด้านการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 3 ที่อัตรา 5.3% เพิ่มขึ้นจากการขยายตัว 4.6% ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของการบริการขนส่งทางอากาศและบริการขนส่งทางบกและท่อลำเลียงเป็นสำคัญ สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของดัชนีบริการขนส่งที่ 27.1% โดย (1) ดัชนีบริการขนส่งทางอากาศ ขยายตัวในเกณฑ์สูง 148.2% ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวที่ 53.8% ในไตรมาสก่อนหน้า (2) ดัชนีบริการขนส่งทางบกและท่อลำเลียง ขยายตัว 15.2% ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวที่ 5.8% ในไตรมาสก่อนหน้า และ (3) ดัชนีบริการขนส่งทางน้ำ ปรับตัวเพิ่มขึ้น 1.4% และส่วนบริการสนับสนุนการขนส่งเพิ่มขึ้น 6.0% และบริการไปรษณีย์ ขยายตัว 4.0%

ส่งผลให้ผลรวมครึ่งแรกของปี 2565 สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวที่ 4.7%

ที่มา : รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สองของปี 2565 และแนวโน้มปี 2565, สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, วันจันทร์ที่ 15 สิงหาคม 2565

แนวโน้มเศรษฐกิจของประเทศไทย ปี 2566

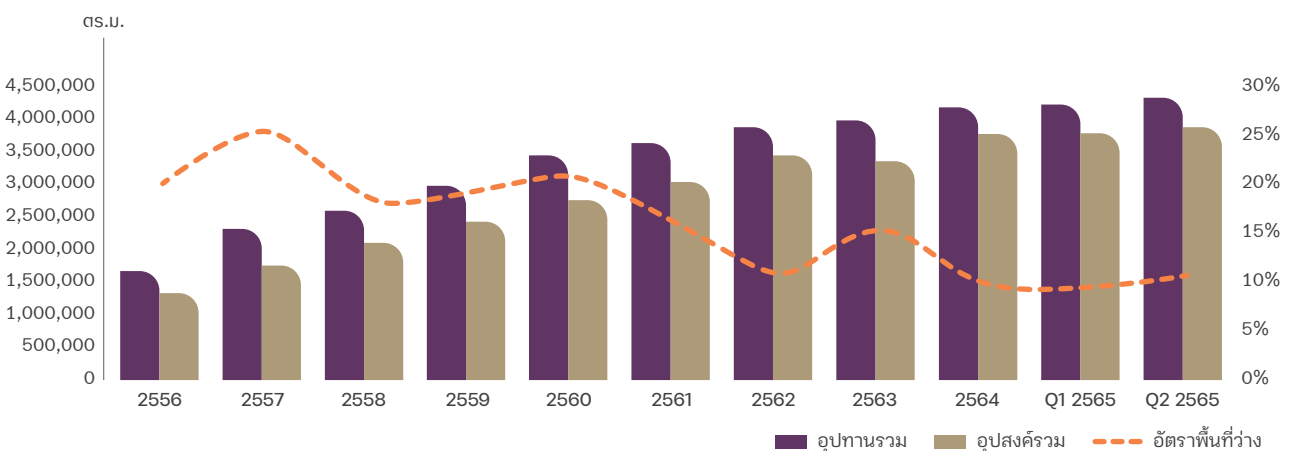
เศรษฐกิจไทยปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วง 3.0% - 4.0% โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

- (1) การฟื้นตัวจากภาคการท่องเที่ยว โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคเอเชีย ยุโรป และอเมริกา โดยคาดว่าจะในปี 2566 จะมีนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศเดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำนวน 21.5 ล้านคน หรือขยายตัว 109% ต่อปี
- (2) การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวต่อเนื่องที่ 3.2% ต่อปี
- (3) การส่งออกสินค้ายังคงมีทิศทางที่เติบโตอย่างต่อเนื่องแต่มีแนวโน้มชะลอตัวลงตามอุปสงค์ในตลาดโลกและเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยคาดว่าจะขยายตัวที่ 2.5% ต่อปี
- (4) การลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐจะขยายตัว 2.6% และ 2.4% ต่อปีตามลำดับ

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน 2565 และกองนโยบายเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2565

2. ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า

อุปทานและอุปสงค์คลังสินค้าให้เช่า



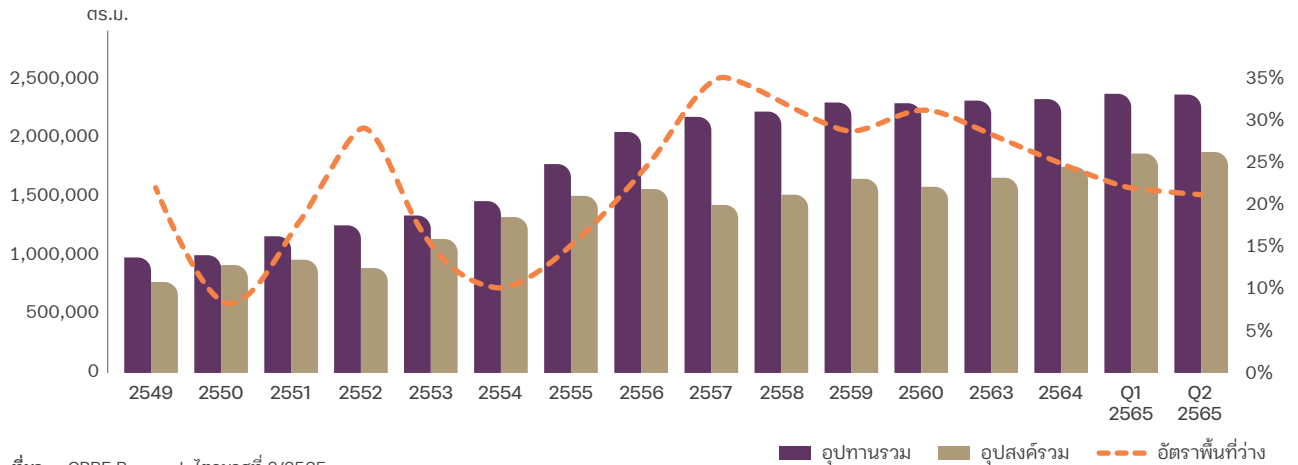
ที่มา : CBRE Research ไตรมาสที่ 2/2565

อุปทานคลังสินค้าให้เช่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 พบว่ามีอุปทานเพิ่มขึ้น 112,626 ตร.ม. ส่งผลให้อุปทานพื้นที่รวมอยู่ที่ 4,272,321 ตร.ม. เพิ่มขึ้น 2.7% และ 7.2% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ

อุปสงค์ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า (Modern Logistics Properties) ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น 53,984 ตร.ม. เพิ่มขึ้น 1.4% และ 12.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ ส่งผลให้อุปสงค์พื้นที่เช่ารวมอยู่ที่ 3,829,412 ตร.ม. และมีอัตราการใช้ (Occupancy Rate) อยู่ที่ 90.8% เพิ่มขึ้นจาก 89.6% ของไตรมาสก่อนหน้า

3. ภาพรวมธุรกิจโรงงานให้เช่า

อุปทานและอุปสงค์โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า



ที่มา : CBRE Research ไตรมาสที่ 2/2565

อุปทานพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 พบว่ามีอุปทานพื้นที่รวม 2,389,427 ตร.ม. ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า 1.7% โดยผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปหลาย ๆ รายเริ่มระดมจัดวางในการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ เข้าสู่ตลาด เพื่อรอการพัฒนาโรงงานประเภท Built-to-suit ซึ่งมีโครงสร้างสัญญาเช่าระยะยาวที่มากกว่า 10 ปี สามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้อย่างเฉพาะเจาะจง และสร้างกระแสเงินสดอย่างมั่นคงให้แก่ผู้พัฒนาโรงงานได้อย่างต่อเนื่อง

อุปสงค์ของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 มีการเข้าพื้นที่เพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ 1,906,045 ตร.ม. เพิ่มขึ้น 1.4% จากไตรมาสก่อนหน้า แต่ลดลง 1.9% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และมียอดการเข้าพื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 อยู่ที่ 79.8% ลดลงเล็กน้อยจาก 80.0% ของไตรมาสก่อนหน้า

ที่มา : ซีบีอาร์อี ประเทศไทย

ภาพรวมและแนวโน้มอุตสาหกรรม

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าปี 2565 มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องตามการเปิดประเทศและการฟื้นตัวของภาคการผลิตและการส่งออก การเติบโตของธุรกิจการค้าออนไลน์ โดยจากข้อมูลของศูนย์วิจัยกสิกรไทยยังคงพบว่าสัดส่วนการซื้อสินค้าแต่ละกลุ่มผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ของผู้บริโภคในปี 2565 จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจ B2C E-commerce กลุ่มสินค้าปี 2565 น่าจะมีมูลค่าประมาณ 5.65 แสนล้านบาท หรือขยายตัว 13.5% Y-o-Y นอกจากนี้ คาดว่าส่วนแบ่งตลาดของธุรกิจ B2C E-commerce กลุ่มสินค้าจะขยายเพิ่มขึ้นจาก 14% ในปี 2564 เป็น 16% ในปี 2565 เมื่อเทียบกับมูลค่าตลาดค้าปลีกสินค้ารวมทั้งหมด

สำหรับภาพรวมธุรกิจของโรงงานและนิคมอุตสาหกรรมได้รับปัจจัยหนุนจากการที่ภาครัฐได้มีการผ่อนคลายมาตรการที่เกี่ยวข้องกับ COVID-19 อย่างเต็มรูปแบบ ส่งผลให้นักลงทุนต่างชาติ

สามารถเดินทางเข้าสู่ประเทศไทยได้อย่างสะดวกมากขึ้น ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมในเดือนมิถุนายน 2565 อยู่ที่ระดับ 86.3 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากระดับ 84.3 ในเดือนพฤษภาคม 2565 ซึ่งเป็นครั้งแรกในรอบ 3 เดือน ภาคการผลิตมีทิศทางที่ดีขึ้นสอดคล้องกับดัชนีคำสั่งซื้อสินค้าและยอดขายในประเทศที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนหน้า สำหรับพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมที่ขายได้ใหม่ในช่วงไตรมาส 2 ที่ผ่านมายังคงได้รับอานิสงส์จากฐานลูกค้าเดิมในนิคมอุตสาหกรรมที่มีการลงทุน การขยายพื้นที่และความต้องการพื้นที่ใหม่จากนักลงทุนต่างชาติโดยเฉพาะนักลงทุนจากจีนและญี่ปุ่น ทางด้านการลงทุนภาครัฐที่สำคัญได้แก่โครงการขับเคลื่อนโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ได้แก่ โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3 และโครงการพัฒนาท่าอากาศยานนานาชาติอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก และโครงการพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุดระยะที่ 3 ได้เสริมสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนและส่งผลให้ยอดขาย/เช่าในนิคมอุตสาหกรรมปรับตัวเพิ่มขึ้นกว่า 81.98% โดยส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ EEC สูงถึง 85.28% สำหรับค่าขอรับการส่งเสริมการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายมีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้น 100,597 ล้านบาท โดยอุตสาหกรรมเป้าหมายที่มีการยื่นขอรับการส่งเสริมสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ อุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมเกษตรและแปรรูปอาหาร ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงที่ยังคงต้องเฝ้าติดตามอย่างใกล้ชิด เช่น ผลกระทบสืบเนื่องจากสงครามระหว่างรัสเซีย - ยูเครน ส่งผลให้ราคาวัตถุดิบและราคาพลังงานยังคงมีแนวโน้มผันผวนอย่างต่อเนื่อง ทำให้ต้นทุนการผลิตเพิ่มขึ้น นอกจากนี้เศรษฐกิจโลกและประเทศคู่ค้าที่สำคัญมีแนวโน้มชะลอตัวลง จากความกังวลเรื่องเงินเฟ้อที่ส่งผลให้กำลังซื้อสินค้าของประเทศเหล่านั้นมีแนวโน้มลดลง โดยเฉพาะสหรัฐฯ และสหภาพยุโรป

ที่มา : คอลลิเออร์ส ประเทศไทย



การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการ



การจัดการ

โครงสร้างการจัดการของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ประกอบด้วย

1



กองทรัสต์

2



ผู้จัดการ
กองทรัสต์

3



ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์

4



ทรัสต์



1. กองทรัสต์

ข้อมูลสำคัญ

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

โครงสร้างผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันปิดสมุดทะเบียน วันที่ 30 กันยายน 2565 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 อันดับแรก ประกอบด้วย

ลำดับ	ชื่อบุคคล / นิติบุคคล	จำนวนหน่วย	สัดส่วน (%) ⁽³⁾
1	กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ^{(1), (2)}	815,428,298	26.62
2	สำนักงานประกันสังคม	339,689,673	11.09
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	168,825,156	5.51
4	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	123,535,978	4.03
5	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	103,095,582	3.37
6	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	82,613,405	2.70
7	Principal Property Income Fund	62,340,624	2.03
8	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล	61,615,956	2.01
9	Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. ⁽²⁾	48,800,000	1.59
10	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	36,219,042	1.18
11	อื่น ๆ	1,221,223,334	39.87
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. เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีการส่งบุคลากรเข้ามาเป็นกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
(3) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่างชาติสามารถถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกิน 49% ของจำนวนหน่วยทรัสต์จดทะเบียนและชำระแล้ว โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่างชาติถืออยู่ประมาณ 25.47%

ตราสารหนี้ที่กองทรัสต์ FTREIT เป็นผู้ออก

หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน ณ วันปิดสมุดทะเบียน วันที่ 30 กันยายน 2565 มีรายละเอียดโดยสังเขปดังนี้

หุ้นกู้	ชุดที่	อัตราดอกเบี้ย (%)	อายุ (ปี)	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนด	จำนวน (หน่วย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ครั้งที่ 1/2560	2	4.18	7	5 เม.ย. 2560	5 เม.ย. 2567	1,000,000	1,000,000
ครั้งที่ 1/2561	3	3.65	7	28 มิ.ย. 2561	28 มิ.ย. 2568	380,000	380,000
	4	4.06	10	28 มิ.ย. 2561	28 มิ.ย. 2571	1,260,000	1,260,000
ครั้งที่ 2/2561	7	4.19	10	19 ธ.ค. 2561	19 ธ.ค. 2571	600,000	600,000
ครั้งที่ 1/2562	1	2.63	4	8 ส.ค. 2562	8 ส.ค. 2566	500,000	500,000
	2	3.14	7	8 ส.ค. 2562	8 ส.ค. 2569	500,000	500,000
ครั้งที่ 1/2563	1	3.00	7	3 เม.ย. 2563	3 เม.ย. 2570	450,000	450,000
	2	3.30	10	3 เม.ย. 2563	3 เม.ย. 2573	550,000	550,000
ครั้งที่ 1/2564	1	1.69	3	24 มิ.ย. 2564	24 มิ.ย. 2567	850,000	850,000
	2	2.54	5	24 มิ.ย. 2564	24 มิ.ย. 2569	700,000	700,000
	3	3.30	7	24 มิ.ย. 2564	24 มิ.ย. 2571	700,000	700,000
	4	3.97	10	24 มิ.ย. 2564	24 มิ.ย. 2574	250,000	250,000

หุ้นกู้	ชุดที่	อัตราดอกเบี้ย (%)	อายุ (ปี)	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนด	จำนวน (หน่วย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ครั้งที่ 2/2564	1	1.84	3	16 ส.ค. 2564	16 ส.ค. 2567	1,000,000	1,000,000
ครั้งที่ 2/2565	1	3.05	3	31 พ.ค. 2565	31 พ.ค. 2568	1,000,000	1,000,000
	2	3.85	5	31 พ.ค. 2565	31 พ.ค. 2570	600,000	600,000
รวม						10,340,000	10,340,000

หุ้นกู้เป็นหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกันทุกหน่วย และเป็นหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ โดยผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิได้รับชำระหนี้ไม่ด้อยกว่าสิทธิได้รับชำระหนี้ของเจ้าหนี้สามัญที่ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิทั้งในปัจจุบันและอนาคตของผู้ออกหุ้นกู้ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน

การชำระคืนเงินต้นจะชำระเพียงครั้งเดียว และไม่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2565 ทรัสต์เราตังค์อันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ FTREIT ที่ระดับ "A" ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่"



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 2565

ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	699,997	69.9997
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (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 2565

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นาย ตรีขวัญ บุญนา	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2	นาย โสภณ บุญยรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ
3	นาย โสภณ ราชรักษา*	กรรมการ
4	นาย อิโรอากิ ซากาเนะ*	กรรมการ
5	นาย พิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์*	กรรมการ
6	นาย สมบูรณ์ วคินชัชวาล*	กรรมการ

หมายเหตุ : 1. ลำดับที่ 3 – 6 เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม โดยกรรมการ 2 ท่านลงชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราบริษัท
2. นางสาว พรพิมล ศุภวิรัชปัญญา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน ทำหน้าที่เลขานุการบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ประกอบด้วยหน้าที่ 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัท และกองทรัสต์ ดังนี้

1. หน้าที่และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อบริษัท

- 1.1 ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
- 1.2 กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบาย และกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 1.3 รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัท ในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 1.4 ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
- 1.5 ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย ทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- 1.6 มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระ ในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้ง กรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น หรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
- 1.7 พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัทตามหลักเกณฑ์ และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดย กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

- 1.8 แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน ดูแลการปฏิบัติงาน และ รับทราบรายงานการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายใน
- 1.9 กรรมการอิสระพิจารณา และให้ความเห็นเกี่ยวกับความ สมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่ อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็น ไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มี นัยสำคัญ
- 1.10 พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความ สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มี การบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 1.11 รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของ กรรมการ/ผู้บริหาร” ตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด
- 1.12 พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทน กรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- 1.13 ในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำ หรือความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอกเกี่ยวกับการ ดำเนินกิจการโดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
- 1.14 พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่ สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น ของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี ของบริษัท เป็นต้น
- 1.15 กรรมการใหม่ควรเข้ารับการปฐมนิเทศความรู้เกี่ยวกับ การประกอบธุรกิจของบริษัท โดยคณะผู้บริหาร หรือ ผู้ที่ได้รับมอบหมาย

2. หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อกองทรัสต์

- 2.1 กำหนดนโยบายที่สำคัญของกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เช่าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- 2.2 พิจารณานุมัติการซื้อ/ขายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามนโยบายของบริษัท
- 2.3 พิจารณานุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 2.4 ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีการรายงานผลประกอบการของกองทรัสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่างๆ ที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร
- 2.5 พิจารณานุมัติงบการเงินรายไตรมาส และประจำปีของกองทรัสต์
- 2.6 พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- 2.7 พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- 2.8 พิจารณานุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- 2.9 พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 2.10 กรรมการอิสระ พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- 2.11 พิจารณานุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์
- 2.12 ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- 2.13 พิจารณา และให้ความเห็นเกี่ยวกับข้อร้องเรียน/ข้อพิพาทตามที่เห็นว่าจำเป็น และเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียน/ข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล
- 2.14 คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ตามความเหมาะสม
- 2.15 หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่ข้อมูลนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณะชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย
- 2.16 รายงานข้อมูลการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ตาม “แบบ 59 REIT/IFT” ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตามเกณฑ์ที่กำหนด

กรรมการอิสระ

“กรรมการอิสระ” หมายถึง กรรมการที่มีความเป็นอิสระในการแสดงความเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยจะต้องเป็นผู้ที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง หรือส่วนได้เสียต่อผลการดำเนินงานทั้งทางตรงและทางอ้อม

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์)
- (2) ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นผู้ถือหุ้น พนักงานที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัท หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งโดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (3) ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงิน และการบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ
- (4) ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (5) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่เป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายจัดการ
- (6) สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัท
- (7) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
- (8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดที่ไม่เป็นธรรมชาติเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉล หรือทุจริต
- (10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทดังต่อไปนี้

- พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินบริษัทและกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- พิจารณาติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

- ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณา และรับทราบอย่างสม่ำเสมอรวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

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

ผู้บริหาร และพนักงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นาย ธนะรัชต์ บุญญะโกศล	กรรมการผู้จัดการ
2	นางสาว พรพิมล ศุภวิรัชบัญชา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน
3	นางสาว วริศรา เตชะกุลวิโรจน์	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

จำนวนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) มีทั้งสิ้น 14 คน ประกอบด้วย

ลำดับ	ฝ่าย	จำนวน (คน)
1	ฝ่ายการลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์	3
2	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	1
3	ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	5
4	ฝ่ายบริหารการเงิน	2
5	ฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยง	2
6	ผู้ช่วยผู้บริหาร (กรรมการผู้จัดการ)	1

หน้าที่และความรับผิดชอบ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. หน้าที่พื้นฐาน

- 1.1 ก่อตั้งกองทรัสต์ และปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง เชื่อถือได้สูงสุด เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 1.2 บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น กฎ ระเบียบ 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. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2.2 ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ร้องขอ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องชี้แจงส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ หรือไม่ดำเนินการใด ๆ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ร้องขอ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะข้อมูลดังต่อไปนี้ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยจะต้องเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก และทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (หากมี)
 - ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง และข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงิน และก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์
 - ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (หากมี)
- 2.3 ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วน และทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 2.4 จัดทำและส่งข้อมูล รายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด เช่น รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับและรายจ่าย สิทธิเรียกร้อง และหนี้ที่ต้องชำระ รายงานสถานะตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ข้อมูลที่เกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

3. การลงทุน หรือการจำหน่ายทรัพย์สินของทรัสต์

- 3.1 จัดให้มี และ/หรือ ดำเนินการให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และทรัพย์สินอื่นอย่างเหมาะสมตามแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 3.2 ดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- 3.3 ดำเนินการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนประเมินความเสี่ยง ด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- 3.4 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 3.5 ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง พื้นฟู และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- 3.6 จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยประกันภัยจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
- 3.7 ให้ความช่วยเหลือทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการตกลงดำเนินการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินหลัก
- 3.8 ในกรณีมีการขาย ซื้อ หรือ ทำธุรกรรมใด ๆ อันเป็นการหารายได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะช่วยเหลือในเรื่องต่างๆ เพื่อให้ทรัสต์สามารถ ขาย ซื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้
- 3.9 จัดเตรียมแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินของกองทรัสต์ประจำปี

4. การดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- 4.1 อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ รวมถึงผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลที่สามในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 4.2 พิจารณาตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือทรัสต์ เมื่อมีการทำหรือต่อสัญญาเช่า และสัญญาบริการใหม่หรือเมื่อสัญญาเช่า และสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง (แล้วแต่กรณี)
- 4.3 ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 4.4 บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ รวมถึงเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 4.5 จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี
- 4.6 เบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็น การเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์

- 4.7 จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 4.8 ใช้สิทธิเรียกร้อง ดำเนินกระบวนการพิจารณา ต่อสู้ หรือใช้สิทธิทางกฎหมายอื่นๆ แทนทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นครั้งคราวเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานกองทรัสต์
- 4.8 ใช้สิทธิเรียกร้อง ดำเนินกระบวนการพิจารณา ต่อสู้ หรือใช้สิทธิทางกฎหมายอื่นๆ แทนทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นครั้งคราวเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานกองทรัสต์

5. การเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผล และความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวโดยผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์และขอให้ทรัสต์กำหนดเงื่อนไขในการทำธุรกรรมดังกล่าว ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ให้ความเห็นชอบหรือหากธุรกรรมดังกล่าวไม่มีเหตุผลและความจำเป็นเพียงพอ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว

6. การกู้ยืมของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 6.1 เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
- 6.2 กำหนดวงเงินกันสำรองตาม 6.1 ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 6.3 กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรองไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป

7. หน้าที่อื่น ๆ

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินของทรัสต์และการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งที่ปรึกษาซึ่งไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเท่านั้น ทั้งนี้ แต่หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปทำให้ที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น และดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์



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 2565

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

บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) ดำเนินการพัฒนาอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เข้าคุณภาพสูง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในประเทศไทย ดำเนินงานโดยทีมงานคุณภาพ ซึ่งประกอบด้วยสถาปนิก วิศวกร และผู้จัดการโครงการซึ่งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรง ทั้งนี้การมีทีมงานก่อสร้างเป็นของตนเองก่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งในด้านการเงิน 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 2565

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

บริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อดำเนินการลงทุนก่อสร้างโครงการคลังสินค้าคุณภาพและให้เช่าคลังสินค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณท่าเรือแหลมฉบัง สหไทยได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยมีผู้บริหารในด้านการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบหลักของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์

1. ขาย และการตลาด

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่าเพื่อเข้าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำ สัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการวางแผนการกำหนดราคา อายุสัญญาเช่าจะเป็นการทำงานร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ยังทำหน้าที่ในการดำเนินการด้านการตลาดในการออกบู๊ท การติดป้ายโฆษณาในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สิน และพื้นที่ที่สำคัญอื่นในการเพิ่มอัตราการเช่าสำหรับกองทรัสต์

2. ซ่อมแซม ดูแลรักษา

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

3. รายงานการดูแลทรัพย์สิน

จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำเดือนในเรื่องสถานะตลาด ซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ให้เช่ารายใหม่ที่เข้าพื้นที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้เช่าที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าที่ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า รวมถึงจำนวนผู้ที่เข้ามาสอบถามเพื่อมีความประสงค์จะเข้าพื้นที่ทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์

จัดเตรียมเอกสารหลักฐาน อันได้แก่ รายการการซ่อมแซมระหว่างงวด ใบแจ้งหนี้การซ่อมแซม เพื่อเป็นเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี และเป็นเอกสารสนับสนุนในการตรวจสอบของทรัสต์ ตลอดจนเอกสารหลักฐานหรือรายงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ

4. ติดต่อกับผู้เช่า

ประสานงานและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าในการขออนุญาตเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า การตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าในเรื่องการซ่อมแซม และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ยังเป็นผู้ประสานงาน เพื่อจัดหา และคงไว้ซึ่งการประกันวินาศภัย และประกันการเสียหายอื่น ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก และบริการอื่นใดแก่ผู้เช่า ตามพื้นฐานการดำเนินการทางธุรกิจให้เข้าโรงงาน และคลังสินค้า

5. สนับสนุนงานด้านอื่น ๆ

ดำเนินการเพื่ออำนวยความสะดวก และ/หรือ ประสานงานสนับสนุนด้านที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์



4. ทรัสต์

ข้อมูลสำคัญ

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

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

ลำดับ	ชื่อบุคคล	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 โสภณพนิช	2	0.0002
6	นาย โชน โสภณพนิช	1	0.0001
7	นาง รววรรณ ธาราภูมิ	1	0.0001
รวม		1,000,000	100.0000

หน้าที่และความรับผิดชอบหลักของทรัสต์

- ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ต้องเป็นไปตามวิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากการแก้ไขไม่เป็นไปตามที่กล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม นอกจากนั้นกรณีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือการจัดการทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้นตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
- ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้
 - ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
 - ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมและการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
 - ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการจัดทำบัญชีทรัพย์สินในกองทรัสต์ รวมทั้งการมีมาตรการที่เพียงพอในการให้ความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ควบคุมดูแลผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการจัดทำ และส่งงบการเงิน และรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังต่อไปนี้
 - งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว
 - งบการเงินประจำงวดการบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว
 - รายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินผลการดำเนินงาน
 - รายงานการเปิดเผยข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์

โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมถึงคำนึงถึงมาตรฐานที่คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสอบบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นชอบไว้ด้วย นอกจากนั้น ให้รายงานและชี้แจงเหตุผลต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่ชักช้าเมื่อมีเหตุการณ์ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เปิดเผยแพร่สารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด และจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

- กำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด รวมทั้งต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสมเหตุผลเพื่อให้อำนาจได้ใช้ได้ให้คำแนะนำที่เหมาะสมกับผู้ลงทุนหรือตัดสินใจเพื่อผู้ลงทุนอย่างเหมาะสม

5. ดูแลให้กระบวนการเพิ่มทุนและลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ดูแลการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
7. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่ทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
8. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินงานทางธุรกิจ คุ้มเงินเพื่อกองทรัสต์ ก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เข้าทำสัญญา และดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
9. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
10. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
11. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ดำเนินการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
12. ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การดำเนินการเกี่ยวกับการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และควบคุมดูแลการใช้สิทธิซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
13. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารอสังหาริมทรัพย์แทน จะดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน และมีระบบในการกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ
14. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์จากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) ภายในระยะเวลาที่สมควร เพื่อตรวจสอบรายการดังกล่าว
15. กำหนด และติดตามตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลให้ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง
16. แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
17. เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง เพื่อตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องลงมติว่าเป็นกรณีที่ไปทำตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงต้องทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
18. จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่รู้ หรือพึงรู้ถึงกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
19. บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
20. แยกการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
21. ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็น และอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
22. ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
23. จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 23.1 รายละเอียดทั่วไป ซึ่งได้แก่ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว วันเดือนปีที่ออกหน่วยทรัสต์ และข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)
 - 23.2 รายละเอียดของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย ซึ่งได้แก่ ชื่อ สัญชาติ ที่อยู่ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ วันเดือนปีที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ วันเดือนปีที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี) และเลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจดทะเบียนรายการในทะเบียน (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะมีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ ต้องกำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

24. ชำระเงิน หรือ ทรัพย์สินอื่นรวมทั้งการให้สิทธิ หรือ การจำกัดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อผูกพัน หรือ ตามกฎหมาย

25. จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลอื่นได้ รวมทั้งมีข้อมูลของบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้ และมีข้อมูลที่แสดงว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืน หรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องระบุข้อจำกัดสิทธินั้นไว้ให้ชัดเจน

26. ในกรณีที่มีเหตุในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว และจะแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติจะดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเป็นสำคัญ



พรเซอร์วิส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)

การกำกับดูแลกิจการ

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ คณะกรรมการได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการ และเชื่อมั่นว่าระบบและการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นปัจจัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้การบริหารจัดการธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีความมั่นคง และเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องและเกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง จากเหตุผลดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบาย และการกำกับดูแลกิจการ เพื่อเป็นแนวทางการบริหารจัดการธุรกิจให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่วางไว้บนแนวทางของการดำเนินธุรกิจที่ยึดมั่นในความถูกต้องและโปร่งใส

1. โครงสร้างคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

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

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วม / จำนวนครั้งที่จัดประชุม ปี 2565
1	นาย ตรีชัย บุญนา	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ	9 / 9
2	นาย โสภณ บุญยรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ	9 / 9
3	นาย โสภณ ราชรักษา	กรรมการ	9 / 9
4	นาย อิโรอากิ ซากาเนะ	กรรมการ	9 / 9
5	นาย พีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการ	9 / 9
6	นาย สมบูรณ์ วตินชัยवाल ¹	กรรมการ	8 / 9

หมายเหตุ : 1. นาย สมบูรณ์ วตินชัยवाल เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการตั้งแต่วันที่ 1 พ.ย. 2564 และเริ่มเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 2/2565
2. นางสาว พรพิมล ศุภวิรัชบัญชา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน ทำหน้าที่เลขานุการบริษัท โดยได้ผ่านการอบรมหลักสูตร Company Secretary Program (CSP) 105/2563 โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

โครงสร้างคณะกรรมการ

- ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ และกรรมการอิสระ มีจำนวน 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด
- ไม่มีกรรมการท่านใดดำรงตำแหน่งผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์
- กรรมการทุกท่านไม่เคยเป็นพนักงาน ผู้ถือหุ้น หรือ หุ่นส่วนของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย แปซิฟิก จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้สอบบัญชีภายนอกที่ตรวจสอบงบการเงินให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์

การประชุมคณะกรรมการ

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง สำหรับในปี 2565 จัดให้มีการประชุมทั้งรูปแบบการประชุมด้วยตนเอง (Physical meeting) และการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-meeting) ทั้งสิ้น 9 ครั้ง โดยกระบวนการประชุมมีดังนี้

- (1) เลขานุการบริษัทจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบที่มีเนื้อหาที่จำเป็นและเพียงพอให้กรรมการทุกท่านล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม

- (2) เรื่องที่นำเสนอเป็นวาระต่อที่ประชุม ได้แก่ ผลประกอบการงบประมาณประจำปี การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน แผนธุรกิจ การลงทุน และการจัดหาเงินทุน ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
- (3) ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่ง กรรมการแต่ละคนสามารถลงคะแนนเสียงได้คนละหนึ่งเสียง โดยกรรมการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น
- (4) ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็น และเสนอวาระการประชุมเพิ่มเติม
- (5) จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

2. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการกำหนดให้มีนโยบายที่ใช้ในการควบคุมเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายใน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้เกิดความเสมอภาค และยุติธรรมต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกราย และป้องกันไม่ให้ผู้ที่สามารถเข้าถึงข้อมูลสำคัญหาผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นในทางมิชอบ

- (1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น และต้องยึดถือปฏิบัติตามนโยบายการเก็บรักษาและการใช้ข้อมูลภายในที่กำหนดอย่างเคร่งครัด
- (2) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ มีสิทธิเสรีภาพในการลงทุนซื้อขายหน่วยทรัสต์ แต่เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่เข้าถึงข้อมูลภายใน รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยาและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต้องไม่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหน่วยทรัสต์ จากการรับรู้ข้อมูลภายในที่จะมีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ เช่น
 - ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนก่อนการเปิดเผยงบการเงินแก่สาธารณะ
 - ก่อนการพิจารณาได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
 - ก่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์



ภาพประกาศงดซื้อ-ขายหุ้น ผ่านสื่อภายในพื้นที่สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)

โดยเลขานุการบริษัทจะแจ้งผ่านทางอีเมลให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบสำหรับระยะเวลาในการห้ามซื้อขาย (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 ทั้งนี้ สามารถติดต่อเพื่อขอรับทราบข้อมูลของกองทรัสต์ โดยติดต่อ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ 02-483-0529 หรือทางอีเมล ftreit.ir@frasersproperty.com

การเผยแพร่ข้อมูลของกองทรัสต์ผ่านทางเว็บไซต์

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

• การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ในวันที่ 27 มกราคม 2565 เวลา 14.00 น. เพื่อรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ แผนงานในอนาคต แนวโน้มอุตสาหกรรมและธุรกิจ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการตอบข้อซักถามในประเด็นต่าง ๆ ของผู้มาเข้าร่วมประชุม

● กิจกรรมพบนักลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดโอกาสให้นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนสถาบันทั้งใน และต่างประเทศได้พบผู้บริหารผ่านกิจกรรมหลายช่องทาง เพื่อให้ข้อมูลผลการดำเนินงาน แผนกลยุทธ์ รวมถึงสรุปเหตุการณ์สำคัญต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในรอบปี

แต่เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 ยังไม่คลี่คลายลง ในปี 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงจัด

กิจกรรมต่าง ๆ ผ่านทาง video conference ดังนี้

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

สรุปกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ ปี 2565

รายละเอียดกิจกรรม	จำนวนครั้ง
การประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565	1
การประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565	1
การประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ (Analyst Meeting)	4
กิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity Day) จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	4
Roadshow เพื่อให้ข้อมูลผลการดำเนินงานแก่นักลงทุน (ธันวาคม 2564 และ พฤษภาคม 2565)	2

4. การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

หลักการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี สำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์คราวอื่นให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้สอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
- (2) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ดังนี้
 - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีมูลค่าตั้งแต่ 30% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - การออกตราสารหนี้ หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้
 - การเพิ่มทุน หรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่ต่อได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือ เกินกว่า 3% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

- การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นการเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- การเลิกกองทรัสต์
- เหตุอันใดตามที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
- เหตุอันใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์จะประกาศกำหนด

- (3) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่า 10% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือน นับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

กระบวนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

รายละเอียด	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ประจำปี 2565	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ครั้งที่ 1/2565
วันที่จัดงาน / เวลาเริ่มประชุม	27 มกราคม 2565 / 14.00 น.	20 มิถุนายน 2565 / 15.00 น.
ก่อนการประชุม		
- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในการเสนอวาระการประชุมล่วงหน้า โดยเผยแพร่รายละเอียด และหลักเกณฑ์ทั้งหมดไว้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ รวมถึงเผยแพร่การให้สิทธินี้ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ	ให้สิทธิตั้งแต่ 15 สิงหาคม - 15 ตุลาคม 2564 ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใดเสนอวาระเพิ่มเติม	-
- เปิดเผยวันประชุมล่วงหน้าเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสามารถเตรียมตัวเข้าร่วมประชุมได้ โดยเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตั้งแต่ 5 พฤศจิกายน 2564	ตั้งแต่ 6 พฤษภาคม 2565
- ประกาศนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวัน ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม	ระหว่าง 10 - 12 มกราคม 2565	ระหว่าง 6 - 8 มิถุนายน 2565
- เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ และ	ตั้งแต่ 30 ธันวาคม 2564	ตั้งแต่ 31 พฤษภาคม 2565
- เริ่มจัดส่งหนังสือเชิญประชุมโดย บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ล่วงหน้า ก่อนวันประชุม ไม่น้อยกว่า 7 วัน หรือ 14 วัน (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้ทราบถึงวาระการประชุม และมีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุมอย่างเพียงพอ	ตั้งแต่ 12 มกราคม 2565 ล่วงหน้า ก่อนวันประชุม 15 วัน	ตั้งแต่ 2 มิถุนายน 2565 ล่วงหน้า ก่อนวันประชุม 18 วัน
วันประชุม		
รูปแบบการจัดประชุม : ดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสามารถเข้าร่วมประชุม ออกเสียงลงคะแนน สอบถาม และแสดงความคิดเห็นผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดเตรียมไว้		
ดำเนินการประชุม : - ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสามารถลงทะเบียน online ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุมประมาณ 1 ชั่วโมง - กำหนดให้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเป็นไปตามจำนวนหน่วยทรัสต์ โดยหนึ่งหน่วยทรัสต์มีสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง - ก่อนเริ่มการประชุมได้มีการชี้แจงแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสให้ทราบถึงการดำเนินการประชุม วิธีการใช้สิทธิลงคะแนน รวมทั้งให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในการสอบถาม และแสดงความคิดเห็นในที่ประชุมอย่างเท่าเทียมกัน - จัดให้มีที่ปรึกษากฎหมายที่เป็นอิสระจากภายนอก (Inspector) เพื่อกำหน้าที่ในการดูแลให้การประชุมเป็นไปอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามกฎหมาย - ประธานกรรมการจัดสรรเวลาการประชุมอย่างเพียงพอ และดำเนินการประชุมอย่างเหมาะสมและโปร่งใสตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยที่ผ่านมาไม่เคยดำเนินการแจกเอกสารที่มีข้อมูลสำคัญในที่ประชุมอย่างกะทันหัน รวมถึงไม่มีการเพิ่มระเบียบวาระในที่ประชุมโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบล่วงหน้า ซึ่งอาจไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่ไม่ได้มาเข้าร่วมประชุม - ให้สิทธิผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสามารถเข้าร่วมประชุมหลังจากเริ่มการประชุมไปแล้ว โดยมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้เฉพาะวาระที่ที่ประชุมยังไม่ได้พิจารณาลงมติ - เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแสดงความคิดเห็น และซักถามได้อย่างเต็มที่ โดยมีคณะกรรมการ และคณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ตัวแทนจากทรัสต์ และผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมเพื่อตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส		

รายละเอียด	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 1/2565
หลังการประชุม		
- แจ้งมติที่ประชุมพร้อมรายละเอียดจำนวนคะแนนเสียงในแต่ละวาระอย่างชัดเจนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ภายในวันประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุมรับทราบในทันที	27 มกราคม 2565 / 18.57 น.	20 มิถุนายน 2565 / 19.16 น.
- จัดทำรายงานการประชุม และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ (พร้อมกับแจ้งการเปิดเผยผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ) ภายใน 14 วันนับจากวันประชุม	เผยแพร่วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565	เผยแพร่วันที่ 4 กรกฎาคม 2565

5. การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 9/2565 วันที่ 2 สิงหาคม 2565 ได้มีการทบทวนแผนกลยุทธ์และแผนธุรกิจของกองทรัสต์ โดยได้มีการปรับปรุงและพัฒนาให้มีความเหมาะสม สามารถตอบสนองต่อสถานการณ์ธุรกิจปัจจุบัน

การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้ด้วย

- (1) จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สินว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้
 - (2.1) การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย
 - สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าเกิน 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ 0.03% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท

- สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาท ขึ้นไป หรือเกิน 3% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อย
- จัดให้มีการปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยมีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

(2.2) การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ

- การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ 10% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
- การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ 30% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อย

หลักเกณฑ์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลักษณะที่เป็น โรงงาน คลังสินค้า และ/หรือสำนักงาน เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองเป็นการลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก

- (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. หรือ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (3) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สิน หรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลง หรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น
- (5) อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็น ทรัพย์สินหลักที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 75% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกิน 10% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันยื่นคำขอ และเป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ จะประเมินล่วงหน้าก่อนการลงทุนได้เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี
- (7) เฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท
- (8) กรณีเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (1) - (7) ข้างต้นผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (8.1) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราส่วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

- (8.2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง
- (9) กรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีเกินกว่า 5% ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

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

การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

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

6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คราวละ 5 ปี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรอาจพิจารณาถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วัน หลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- (2) หากอัตราการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใดต่ำกว่า 50% เป็นเวลา 3 เดือนติดต่อกัน และหากผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอ และได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีเหตุสุดวิสัย
- (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรืออยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการ หรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้นเพื่อบริหารทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
- (4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ และไม่ได้แก้ไขเยียวยาการขาดคุณสมบัติดังกล่าวภายใน 60 วัน

7. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์แต่งตั้งทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการ และควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

7.1 การกำกับดูแลรายเดือน

- (1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำส่งสรุปรายงานการติดต่อเข้าชมโรงงานของลูกค้าเป้าหมาย พร้อมรายชื่อ และเบอร์โทรศัพท์ของลูกค้าเป้าหมาย รายงานการให้เข้าทรัพย์สินหลัก รายงานการซ่อมแซมทรัพย์สิน
- (2) ฝ่ายการเงินและบัญชีดำเนินการตรวจสอบความครบถ้วนของค่าเช่าที่ได้รับชำระเข้าในบัญชีของกองทรัสต์ กับรายงานค่าเช่าที่ลูกค้าต้องชำระในแต่ละเดือน
- (3) ฝ่ายการเงินและบัญชีดำเนินการตรวจสอบรายงานยอดค่าเช่าค้างชำระ และตรวจสอบเอกสารการติดตามค่าเช่าที่ค้างชำระ และฝ่ายบริหารสินทรัพย์ควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามขั้นตอนดำเนินการกรณีลูกค้าค้างชำระ และตรวจสอบรายงานสรุปความคืบหน้าการติดตามทางทวงถาม พร้อมทั้งสำเนาหนังสือทวงถาม (ถ้ามี)
- (4) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบเอกสารที่ใช้ในการทำตลาดเพื่อหาผู้เช่า เพื่อให้มั่นใจว่าเอกสารดังกล่าวไม่เอื้อต่อการก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการหาผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการตรวจสอบอย่างน้อยในเรื่องของการนำเสนอทรัพย์สินให้เช่าในแต่ละที่ที่ตั้งอย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่ให้ความสำคัญกับชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ และตรวจสอบในเรื่องของการกำหนดราคาให้เข้าทรัพย์สินว่าเป็นการกำหนดราคาที่ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งหรือไม่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะทำการติดต่อลูกค้าเป้าหมายตามข้อ (1) เพื่อตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลาง ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินหลักรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ

7.2 การกำกับดูแลราย 6 เดือน

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

7.3 การกำกับดูแลรายปี

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

7.4 การซ่อมแซมทรัพย์สิน

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงรายชื่อผู้ซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนการอนุมัติให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการซ่อมแซม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินตามมาตรฐาน โดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ โดยแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

- (1) กรณีงานซ่อมแซม บำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายไม่เกินวงเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างได้เอง ในทุก ๆ เดือน ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของรายการซ่อมแซมบำรุงรักษา โดยตรวจสอบจากเอกสารสรุปการขอเบิกค่าใช้จ่ายพร้อมรายละเอียดงาน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (2) กรณีงานซ่อมแซมบำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายมากกว่าวงเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ
 - กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งขออนุมัติจากฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นในหลักการก่อนได้ ผ่านทางโทรศัพท์ หรือ E-mail
 - กรณีมิใช่เรื่องเร่งด่วนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งหนังสือขออนุมัติมายังฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยระบุรายละเอียดของทรัพย์สิน เช่น เลขที่อาคาร ชื่อผู้เช่าทรัพย์สิน รูปภาพทรัพย์สินที่เสียหาย และวงเงินที่จะขออนุมัติ โดยแนบเอกสารประกอบการขออนุมัติที่แสดงให้เห็นถึงความจำเป็นและเหมาะสมของค่าใช้จ่ายที่เสนอมาดังกล่าว เช่น รูปภาพความเสียหายของทรัพย์สิน หรือเอกสารแสดงการเปรียบเทียบราคาของผู้ให้บริการกับผู้ให้บริการรายอื่น ๆ เป็นต้น
 - ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำหนังสืออนุมัติวงเงินค่าใช้จ่ายแจ้งกลับไปยังผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งสำเนาหนังสือฉบับดังกล่าวเก็บไว้เป็นหลักฐานประกอบการส่งเอกสารมายังฝ่ายบัญชีและการเงินเพื่อขอเบิกค่าใช้จ่ายต่อไป

8. ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

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

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้ง บริหารจัดการให้อัตรากำไรที่การเช่าและอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่ดี ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

9. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ และผู้บริหารระดับสูง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

- (1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี)
- (2) เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม
- (3) คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกำกับปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงานจะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

10. ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

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

ในปี 2564 - 2565 ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์มีจำนวน 395.47 ล้านบาท และ 418.31 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 2564 - 2565 ค่าธรรมเนียมทรัสต์มีจำนวน 21.05 ล้านบาท และ 21.26 ล้านบาท ตามลำดับ

12. ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บจก. เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ภูมิภาคเอเชีย เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์ สำหรับการเงินประจำปี 2565 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) ครั้งที่ 2/2565 ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2564 และได้แจ้งต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 แล้วเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2565

ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ในปี 2564 - 2565 เป็นดังนี้

รายการ	2564	2565
ค่าสอบบัญชี	1,845,000	1,845,000
ค่าบริการอื่น	112,000	10,500
รวม (บาท)	1,957,000	1,855,500

การบริหารความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือ ผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิก หรือ ผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำหรืองดเว้นกระทำการหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ ในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง กองทรัสต์อาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้องซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการรวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยจากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อนึ่ง ในการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้มีการกำหนดค่าเสียหายที่กองทรัสต์จะได้รับในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสมและเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในบางกรณีค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าชดเชยให้แก่กองทรัสต์ดังกล่าว อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยมูลค่าทางเศรษฐกิจของความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากการผิดสัญญาและอาจจะน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

เนื่องจากทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมีช่วงระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ถึง 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าซึ่งกองทรัสต์จะสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้ในระหว่างช่วงระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่ารายย่อยในการทำสัญญาเช่า คลังสินค้า และโรงงาน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเท่านั้น นอกจากนี้ เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานระยะสั้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าที่มีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าได้

1.3 ความเสี่ยงจากการที่ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

อย่างไรก็ตาม หาก FPIT ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทรัสต์ได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของ FPIT ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการฐานการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในหน้าที่งานที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรม ซึ่งสามารถบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แทนได้ในระหว่างสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุน ในขณะเดียวกัน 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 หรือ กองทรัสต์อย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอค่าเช่าของโรงงานและคลังสินค้าที่สามารถเทียบเคียงกันได้ เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง และรูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง โดยจะกำหนดให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเพื่อให้ลูกค้าแต่ละรายมีข้อมูลของโรงงานหรือคลังสินค้าที่สามารถให้เข้าได้ในเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน
- ในการนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าที่สนใจเข้าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอข้อมูลอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่ว่างอยู่ โดยไม่ระบุความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้น ๆ ซึ่ง มาตรการดังกล่าวจะช่วยให้การนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินทั้งหมดมีความเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงานหรือนำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจเข้าทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นรายเดือนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในรายงานดังกล่าวจะระบุ

ทำเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย และรายละเอียดของอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า ซึ่งมาตรการดังกล่าวช่วยให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถตรวจสอบความโปร่งใสในการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้านการหาผู้เช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ FPIT จะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้มีรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมที่เหมาะสม
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้
 - 1) กรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย และ
 - 2) กรณีอัตราการใช้ทรัพย์สินที่บริหารโดย FPIT ต่ำกว่า 50% เป็นระยะเวลา 3 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย

ทั้งนี้ ในบางกรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาดำเนินการซ่อมแซมด้วยตัวเองและเบิกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมเล็กน้อย หรือ เป็นงานที่จะต้องใช้เวลาที่จำกัด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การซ่อมแซมดังกล่าวมีมูลค่าสูง ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะพิจารณาให้ผู้เชี่ยวชาญทำการถอดแบบราคามาประกอบการพิจารณาเบื้องต้น

1.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณ 25.8% โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ (ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้) มีจำนวนรวม 12,092.0 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยหุ้นกู้ จำนวน 10,340.0 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,752.0 ล้านบาท

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน เกี่ยวกับการชำระคืนดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด อันเป็นเหตุให้ผิดสัญญาเงินกู้ และ/หรือ ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจนำไปสู่เหตุการณ์ที่ทำให้เกิดเหตุผิดนัดในสัญญาอื่นได้ (Cross Default) เนื่องจากกองทรัสต์ต้องจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องหรือมีเงินสำรองไม่เพียงพอสำหรับการชำระหนี้เงินกู้ยืมและหุ้นกู้ของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินต้นของหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบัน (Refinancing) อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ ไม่ได้ตกลงทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ หรือได้ข้อเสนอในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ได้ แต่มีเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ หุ้นกู้ชุดใหม่ที่ไม่ดีเท่ากับข้อตกลงหรือเงื่อนไขเดิม

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (บางส่วน) และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ที่มีในปัจจุบัน (Refinancing) เนื่องด้วยสาเหตุจากเหตุการณ์ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาทางเลือกอื่น ๆ ในการหาแหล่งเงินทุนมาชำระหนี้ และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นดังกล่าว อาทิ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงการขายทรัพย์สินบางส่วนของกองทรัสต์เพื่อชำระหนี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ โดยจะพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน เช่น อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าวอยู่ในระดับที่ต่ำ

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง

ปัจจุบันการแข่งขันในธุรกิจระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นทั้งในเรื่องของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจ

ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจจะมีแหล่งเงินทุน และปัจจัยสนับสนุนอื่น ๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทำให้อัตราการเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่าลดลง

อย่างไรก็ตาม บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เข้ามาเป็นเวลานาน รวมทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพมาตรฐานสูง และมีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ ทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการของผู้เช่าใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี

2.2 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ

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

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย และปัจจัยมหภาคอื่น ๆ รวมทั้งความไม่แน่นอนทางการเมืองเป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเสริมสร้างจุดแข็งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้เป็นที่ยอมรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งที่เป็นบริษัทในประเทศและต่างประเทศ อาทิ การเลือกทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง การให้บริการประเภทต่าง ๆ อย่างครบวงจรที่ช่วยให้การดำเนินธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยมีความต่อเนื่องเป็นต้นเพื่อสร้างความได้เปรียบและสามารถรักษาลูกค้าไว้ได้ในยามที่เศรษฐกิจถดถอย นอกจากนี้ ภาครัฐและหน่วยงานต่าง ๆ ยังมีการสนับสนุนภาคอุตสาหกรรมและการลงทุนในประเทศไทย ด้วยมาตรการต่าง ๆ อาทิ การขอส่งเสริมการลงทุนผ่านสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยเฉพาะการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจากต่างประเทศย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม หากเศรษฐกิจโลกหรือเศรษฐกิจในภูมิภาคได้รับผลกระทบและเข้าสู่ภาวะถดถอย หรือมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่ออุปสงค์ของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อย สถานะทางการเงินของกองทรัสต์ และราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมปัจจัยทางเศรษฐกิจดังกล่าว และไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเงินของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของการของผู้เช่ารายย่อยที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดให้มีการทำการประกันภัยในทุนประกันที่ครอบคลุมมูลค่าของคลังสินค้าและโรงงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงจะจัดให้มีการคุ้มครองทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็น การประกันภัยในความเสียหายทุกชนิด (All Risk Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) การทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Third-party Insurance)

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทประกันภัยจำกัดขอบเขตความรับผิดชอบสำหรับการทำประกันภัยคุ้มครองความเสียหายจากอุทกภัย ดังนั้น มูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จึงอาจลดลงได้หากมีความเสียหายส่วนที่การทำประกันภัยไม่คุ้มครอง นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถที่จะจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาซ่อมแซม หรือทำการก่อสร้างเพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เสียหายส่วนที่ประกันภัยไม่คุ้มครองได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดหาการประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์ อนึ่ง ผลกระทบจากภัยธรรมชาติเป็นเหตุการณ์ที่ไม่ปกติและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น อุทกภัยที่เกิดขึ้นในปี 2554 ทั้งนี้ ภาครัฐและผู้ประกอบการแต่ละนิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรมที่เคยได้รับผลกระทบได้มีการวางแผน การบริหารจัดการ และการดำเนินการป้องกันอย่างเหมาะสม ซึ่งปัจจุบันไม่มีผลกระทบในพื้นที่ดังกล่าว และคาดว่าจะมีโอกาสค่อนข้างน้อยที่จะเกิดผลกระทบดังกล่าวในอนาคต

2.4 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไข้หวัดใหญ่สายพันธุ์ A ที่เกิดขึ้นในสัตว์ปีก หรือไข้หวัดนก (Influenza A H5N1) โรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (Severe Acute Respiratory Syndrome “SARS”) โรคทางเดินหายใจตะวันออกกลาง (“Middle East Respiratory Syndrome “MERS”) โรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต โรคติดต่อ หรือโรคระบาดรุนแรง ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกเกิดการชะลอตัวจากการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในบางอุตสาหกรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

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

2.5 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยบางรายอาจไม่ต่ออายุสัญญา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายย่อยเดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือ ผู้เช่ารายย่อยบางรายเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง ซึ่งเมื่อประโยชน์ต่อกองทรัสต์น้อยลง หากเปรียบเทียบกับสัญญาที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน กรณีและเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานปกติผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์จะหารือกับผู้เช่ารายย่อยล่วงหน้า ซึ่งหากจะไม่ต่อสัญญาเช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า หรือหากจะต่อสัญญาเช่า จะทำสัญญาเช่าที่ต่ออายุก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า อีกทั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ทำให้สามารถดำเนินการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

2.6 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย

ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น ฐานะการเงินของผู้เช่ารายย่อยอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของทรัสต์ ทั้งนี้ โดยปกติ ผู้เช่ารายย่อยจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางประมาณ 3 - 6 เดือน (ตามแต่เงื่อนไขในแต่ละสัญญา) ซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมาย เนื่องจากผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง หรือ ผิดสัญญานั้น ระยะเวลาในทางปฏิบัติที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออก และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่อาจมากกว่า 6 เดือนขึ้นไป ในสถานการณ์ปัจจุบัน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในสภาวะปกติจะใช้เวลาประมาณ 3 - 6 เดือน ซึ่งใกล้เคียงกับระยะเวลาการวางเงินประกันการเช่าของผู้เช่ารายย่อย

2.7 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อยในด้านสัดส่วนการเช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ผู้เช่ารายย่อยที่มีมูลค่าการเช่าสูงสุด 10 อันดับแรก ของทรัพย์สินปัจจุบัน คิดเป็นสัดส่วน 24.3% ของรายได้ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน (สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และ ค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2565) ซึ่งกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยรายสำคัญที่ไม่สามารถชำระค่าเช่า ตลอดจนการยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม สัดส่วนรายได้ของผู้เช่ารายย่อย 10 อันดับแรก ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเวลาก่อนการควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่กองทรัสต์ที่มีสัดส่วนดังกล่าวสูงถึง 55%

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

อย่างไรก็ดี FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เชื่อว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนปัจจุบันเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อีกทั้งโดยทั่วไปลักษณะของการประกอบธุรกิจของผู้เช่าจะมีการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจ (Cluster) ของคู่ค้าที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน ประกอบกับภาครัฐมีนโยบายกระตุ้นความสัมพันธ์กับต่างประเทศ โอกาสที่ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ ไม่ต่อสัญญา น่าจะมีความเป็นไปได้น้อย และการหาผู้เช่าเพื่อทดแทนน่าจะทำได้ไม่ยาก อนึ่ง กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพิงรายได้จากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

2.8 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด

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

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์สามารถนำซากที่ได้จากการรื้อถอนอาคารคลังสินค้าไปจำหน่ายเพื่อนำมาชดเชยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนได้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีเวลาในการดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนตามสัญญาถึง 180 วัน ในการดำเนินการดังกล่าว จึงอยู่ในวิสัยที่ทรัสต์สามารถดำเนินการได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ การรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเพิ่มขึ้นและอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในปีที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลง

2.9 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง (“กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน”) กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าว หรือ กองทรัสต์อาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่าเงินที่กองทรัสต์ลงทุนซึ่งจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประเภทสิทธิการเช่ากับ FPIT ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน FPIT ตกลงจะคืนค่าเช่าบางส่วนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ FPIT ได้รับเงินที่ได้รับจากการเวนคืนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์มีภาระหน้าที่ต่อผู้เช่ารายย่อยบางรายที่เช่าทรัพย์สินบนพื้นที่ดังกล่าว ในการชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายตามจริงและเหมาะสม และใช้ความสามารถอย่างดีที่สุดในการจัดหาสถานที่เช่าใหม่และ/หรือ ก่อสร้างคลังสินค้าให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในกรณีทรัพย์สินถูกเวนคืน กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับ FPIT เพื่อกำหนดให้ FPIT มีหน้าที่ดำเนินการตามข้อกำหนดดังกล่าวให้แก่ผู้เช่ารายย่อยโดย FPIT จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดแทนกองทรัสต์ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวถูกเวนคืน

2.10 ความเสี่ยงจากการใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา (OPTION TO EARLY TERMINATION) ของผู้เช่าพื้นที่

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในปัจจุบันบางรายการ มีสัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งมีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ อาคารคลังสินค้า และ/หรือ สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) (“สัญญาบริการลูกค้า”) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้ เมื่อถึงระยะเวลาการใช้สิทธิที่กำหนด โดยผู้เช่าพื้นที่ไม่ถูกริบเงินประกัน หรือโดยผู้เช่าพื้นที่ไม่ถูกริบเงินประกัน แต่ต้องชำระค่าปรับ ซึ่งค่าปรับดังกล่าวมีจำนวนน้อยกว่าเงินประกันตามสัญญาบริการลูกค้า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนจาก FPIT และ/หรือ FPT มีสัญญาบริการลูกค้าที่มีเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น และผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้นภายในระยะเวลาที่เลือกของสัญญาเช่าปัจจุบัน FPIT และ/หรือ FPT (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหรือเป็นจำนวนเท่ากับส่วนต่างของเงินประกันการเช่ากับค่าปรับตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า (แล้วแต่กรณี) ดังนั้น กองทรัสต์จะไม่ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาดังกล่าว

สำหรับโครงการคลังสินค้า FPIT มีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา (Option to Early Termination) โดยผู้เช่าพื้นที่มีสิทธินำเงินประกันตามสัญญาเช่ามารวมคำนวณเป็นส่วนหนึ่งของค่าปรับในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วว่า การที่กองทรัสต์จะได้รับค่าปรับในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา แต่อาจไม่ได้รับเงินประกันตามสัญญานั้นเพียงพอในการลดผลกระทบที่อาจเกิดจากการใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาแล้ว

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่ใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่เดิม กรณีดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าพื้นที่ต้องการต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุลง ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) แก่ผู้เช่าในสัญญาเช่าฉบับใหม่ต่อไป เพื่อจูงใจให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่า ซึ่งในกรณีนี้หากผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าวภายหลังการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปนั้น กองทรัสต์จะมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับการชดเชยเงินประกันการเช่าจาก FPIT และ/หรือ FPT ทั้งนี้ ในการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเจรจากับผู้เช่าพื้นที่ หรือมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจรจากับผู้เช่าพื้นที่เพื่อขอปรับเปลี่ยนเงื่อนไขดังกล่าวโดยไม่ให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) แก่ผู้เช่า หรือผู้จัดการกองทรัสต์อาจเจรจากับ FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ให้เช่าเดิม ให้ชดเชยเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับใหม่เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวได้ โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

3. ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ประกอบด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า

• ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า

มูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือจากสาเหตุอื่นนอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อหมดระยะเวลาการเช่า ปัจจุบันกองทรัสต์มีทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่ารวม 568,988 ตร.ม. คิดเป็น 26.6% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

• ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์

มูลค่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. รายการระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจมีความจำเป็นในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต ซึ่งในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และสามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นรายการที่กระทำอย่างยุติธรรมตามราคาตลาด ภายใต้หลักเกณฑ์และระเบียบข้อบังคับที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1.1 รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

(1) รายการระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล / ลักษณะความสัมพันธ์	รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		ความเห็นของ ผู้จัดการกองทรัสต์
		2565	2564	
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) (FIRM) ความสัมพันธ์: ผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	418.31	395.47	อัตราค่าธรรมเนียมเป็นไปตามธุรกิจปกติเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการ : กรรมการ และผู้บริหารของ FIRM เป็นผู้มีประสบการณ์ และความเข้าใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และคลังสินค้าให้เข้าเป็นอย่างดี
	ค่านายหน้าจากการขายทรัพย์สิน	1.87	-	
	ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	70.81	35.58	
	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	0.77	

(2) รายการระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล / ลักษณะความสัมพันธ์	รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		ความเห็นของ ผู้จัดการกองทรัสต์
		2565	2564	
บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) (FPT) ความสัมพันธ์: - FPT เป็นบริษัทใหญ่ของ FIRM โดยถือหุ้นอยู่ที่ 70% ของทุนชำระแล้ว ณ 30 กันยายน 2565 - FPT และบริษัทในกลุ่ม FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FTREIT โดยถืออยู่ประมาณ 26.6% ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 - FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FPIT ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ FTREIT	รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	0.02	- มูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินจาก FPT และ FPIT จะมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และการเข้าลงทุนจะเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึง กฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งต่าง ๆ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง - FIRM จะเป็นผู้ว่าจ้างและชำระค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับ FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนในอัตราซึ่งเป็นไปตามอัตราตลาดและมีความเหมาะสม
	รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	-	5.25	
	ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	-	0.35	
	ค่าบริการส่วนกลาง	0.00	0.09	
	ค่าบริการอื่น ๆ	3.43	0.45	
	ค่าสาธารณูปโภค	0.01	0.01	
	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	805.20	740.92	
	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3.39	0.35	

นิติบุคคล / ลักษณะความสัมพันธ์	รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		ความเห็นของ ผู้จัดการกองทรัสต์
		2565	2564	
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) (FPIT) ความสัมพันธ์: - ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - FPIT มี FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับ FIRM โดย FPT ถือหุ้น FPIT 100% ของทุนชำระแล้ว ณ 30 กันยายน 2565	รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.07	0.07	ความจำเป็น และความสมเหตุสมผล ของรายการ : - เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์สรรหาทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ทั้งนี้ ทรัพย์สินของ FPT และ FPIT ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง และมีผู้เช่าที่เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียง ดังนั้น จึงคาดว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ - FPT และ FPIT เป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิมจึงมีความรู้ และความเข้าใจ รวมทั้งมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นอย่างดี
	รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	4.70	56.70	
	รายได้อื่น	0.05	0.02	
	ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	18.18	17.59	
	ค่าบริการส่วนกลาง	30.97	33.88	
	ค่าสาธารณูปโภค	0.03	0.05	
	ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า)	5.77	5.88	
	ค่าบริการอื่นๆ	17.29	2.82	
	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	909.92	783.10	
	ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	1.64	2.28	
	ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	21.45	8.96	
	หนี้สินตามสัญญาเช่า	180.40	183.93	
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมีโก้ เพาเวอร์ 6 ความสัมพันธ์: - กิจการร่วมค้าของบริษัทใหญ่ของ FIRM - FPIT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยถือหุ้นอยู่ที่ 51% ของทุนชำระแล้ว ณ 30 กันยายน 2565	รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.16	0.16	ความจำเป็น และความสมเหตุสมผล ของรายการ : อัตราค่าเช่าพื้นที่หลังคาสำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ที่กองทรัสต์ให้เช่าเป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาด และมีความสมเหตุสมผล ความจำเป็น และความสมเหตุสมผล ของรายการ : เพื่อการบริหารพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด
	เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	0.05	0.05	
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมีโก้ เพาเวอร์ 11 ความสัมพันธ์: - กิจการร่วมค้าของบริษัทใหญ่ของ FIRM - FPIT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยถือหุ้นอยู่ที่ 51% ของทุนชำระแล้ว ณ 30 กันยายน 2565	รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.10	0.10	
	เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	0.03	0.03	

นิติบุคคล / ลักษณะความสัมพันธ์	รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		ความเห็นของ ผู้จัดการกองทรัสต์
		2565	2564	
บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	ค่าบริการอื่น ๆ	0.14	-	อัตราค่าบริการเป็นไปตามเงื่อนไข ปกติเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปตาม อัตราตลาด
ความสัมพันธ์:		ความจำเป็น และความสมเหตุสมผล ของรายการ :		
- กิจการร่วมค้าของบริษัทใหญ่ ของ FIRM - บจก. ทีซีซี แอสเซทส์ (ประเทศไทย) เป็นผู้ถือหุ้น รายใหญ่ โดยถือหุ้นอยู่ที่ 51% ของทุนชำระแล้ว ณ 30 กันยายน 2565		ใช้สถานที่เพื่อจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์		

1.2 นโยบายการกำรรายการในอนาคต

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรม
ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่
เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- (1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์
หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็น
ธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
 - ก. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่
เกี่ยวข้อง
 - ข. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ค. มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ง. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก
กองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - จ. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม
ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกอง
ทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
 - ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็น
ไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ข. ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นมีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000
บาท หรือตั้งแต่ 0.03% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้อง
ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ค. ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000
บาท ขึ้นไป หรือเกินกว่า 3.00% ของมูลค่าทรัพย์สิน
สุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสด้วย
คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียง
ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่ประชุมและมีสิทธิ
ออกเสียง
- (3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง
ทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่า
การได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละ
โครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่ง
รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- (4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติ
ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
และทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- ก. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความ
เห็นชอบ หรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี
แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็น
ไปตามข้อ (1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบ
ที่ชัดเจน
- ข. ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อให้
ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็น
ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่
เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่
ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หนังสือเชิญประชุมต้องมี
ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบ
การขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสด้วย

- (5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรม
ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่
เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้ว
ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำ
ธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ (2)
และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ (4)

1.3 แนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้ง
ทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความ
ขัดแย้ง กล่าวคือ ผู้บริหารของฝ่ายงานที่รับผิดชอบการทำ
ธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และ
ฝ่ายกฎหมายและกำกับกับการปฏิบัติการร่วมกันดูแลให้การ
ทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) ธุรกรรมนั้นต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุด
ของกองทรัสต์
- (2) ธุรกรรมต้องมีความสมเหตุสมผล และกระทำบนราคา
และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
- (3) ผู้มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการ
ตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

2.1 รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น กองทรัสต์มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ดังนี้

นิติบุคคล / ลักษณะความสัมพันธ์	รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)		ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
		2565	2564	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ. บัวหลวง”)	ค่าธรรมเนียมทรัสต์	21.26	21.05	อัตราค่าธรรมเนียมเป็นไปตามธุรกิจปกติที่สามารถเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ
	ค่าธรรมเนียมทรัสต์			
	ค่าง่าย	1.83	1.81	
ความสัมพันธ์: ทรัสต์				ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการ : กองทรัสต์ได้ว่าจ้าง บลจ. บัวหลวง เป็นทรัสต์เพื่อดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมจากการปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”)	รายได้ดอกเบี้ย	0.16	0.25	● เงื่อนไขของการให้บริการผลิตภัณฑ์ที่กองทรัสต์ได้รับเป็นไปตามทางการค้าปกติ ไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ และเป็นเงื่อนไขที่เทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติของผู้ให้บริการรายอื่น ๆ
	ต้นทุนทางการเงิน	14.12	49.65	
	เงินสด และเงินฝาก			
ความสัมพันธ์:	ธนาคาร	78.59	144.95	● อัตราค่าธรรมเนียมการให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดการจำหน่ายเพื่อการเสนอขาย และจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน และเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นเงื่อนไขตามทางการค้าปกติ เทียบเคียงได้กับเงื่อนไขของผู้ให้บริการรายอื่น ๆ
● ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ โดยถือหุ้น 75% ของทุนชำระแล้ว ณ 30 กันยายน 2565	ดอกเบี้ยค้ำรับ	0.02	0.05	
	ดอกเบี้ยค่าง่าย	6.77	7.26	
● ธนาคารถือหน่วยทรัสต์ 4.0% ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ณ 30 กันยายน 2565	หุ้นกู้	330.00	377.40	ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการ : ● กองทรัสต์มีบัญชีเงินฝากที่ใช้สำหรับการดำเนินงานกับธนาคาร และได้รับดอกเบี้ยในอัตราเดียวกันกับลูกค้ารายอื่นของธนาคาร โดยเป็นอัตราดอกเบี้ยตามปกติของธนาคารหรือสถาบันการเงินอื่น ● ธนาคารมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับตลาดทุน รวมถึงกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี และมีความเชี่ยวชาญในการให้บริการทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดการจำหน่าย เพื่อการเสนอขาย และจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุน และเพื่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้

2.2 นโยบายการทำรายการในอนาคต

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคตจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

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

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

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 FTREIT ไม่มีคดี หรือข้อพิพาททางกฎหมายที่กระทบต่อการลงทุน และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยทุนทรัพย์ของทุกคดีมีมูลค่ารวมกันน้อยกว่า ร้อยละ 5 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV)



ความรับผิดชอบต่อสังคม

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดกรอบการบริหารจัดการผู้มีส่วนได้เสีย โดยพิจารณาตามห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจของ FTREIT โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียดังนี้

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

ผู้จัดการกองทรัสต์จำแนกผู้มีส่วนได้เสียหลักของกองทรัสต์ FTREIT ออกเป็น 9 กลุ่ม ได้แก่ ผู้เช่า คู่ค้า เจ้าหนี้ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ทรัสต์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ชุมชน และหน่วยงานราชการ โดยแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย มีดังนี้

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	แนวปฏิบัติ	ช่องทางการมีส่วนร่วม
(1) ผู้เช่า 	- การปฏิบัติตามการค้าที่เป็นธรรม - การบริหารความสัมพันธ์ที่ดี - การตอบสนองต่อข้อร้องเรียนอย่างมีประสิทธิภาพ - การจัดการความเสี่ยงและภาวะวิกฤต	- ปฏิบัติต่อผู้เช่าอย่างเท่าเทียม - ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทางการค้า - มีการดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม - สนับสนุนให้ผู้เช่าลดการใช้พลังงานในกิจกรรมการดำเนินงาน เช่น เสนอให้มีการเปลี่ยนหลอดไฟประหยัดพลังงาน การเปลี่ยนสุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ เป็นต้น	- การสำรวจความพึงพอใจประจำปี - การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ - การเยี่ยมชม และการตรวจประเมินทรัพย์สิน - ติดต่อผ่านทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	แนวปฏิบัติ	ช่องทางการมีส่วนร่วม
(2) คู่ค้า 	- การปฏิบัติทางการค้าที่เป็นธรรม - ความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจเพื่อสร้างการเติบโตร่วมกัน	- ปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเท่าเทียม - ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทางการค้า - ดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม - แบ่งปันความรู้ และสนับสนุนให้เกิดการพัฒนากระบวนการทำงานร่วมกัน - มีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใสและเป็นธรรม	- การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ - ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์ / ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
(3) เจ้าหนี้ 	- การชำระหนี้ตรงต่อเวลา - การปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ รวมทั้งสัญญาที่เกี่ยวข้อง	- จ่ายชำระหนี้ตามระยะเวลา และเงื่อนไขที่กำหนด - รับผิดชอบในการรักษาอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญให้ไม่เกินข้อกำหนดและปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง การออกหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	- การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ - ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์
(4) ผู้ถือหุ้นยกริสต์ 	- ผลการดำเนินงาน และการเติบโตทางธุรกิจอย่างมั่นคงของกองทรัสต์ - ผลตอบแทนที่เติบโตและยั่งยืน - การกำกับดูแลกิจการที่ดี	- ลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ - บริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เกิดการเติบโตทางธุรกิจอย่างมั่นคงและสร้างผลประโยชน์ตอบแทนอย่างยั่งยืน - ดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล - บริหารจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างเหมาะสม	- การประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ - กิจกรรม Opportunity day จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ อีเมล : ftreit.ir@frasersproperty.com เว็บไซต์ : www.ftreit.co.th
(5) ทรัสต์ 	- การบริหารจัดการกองทรัสต์ที่ดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง - ไม่ให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นยกริสต์	- บริหารจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง - ดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล - การบริหารจัดการความเสี่ยง	- การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ - ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์
(6) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 	- การปฏิบัติทางการค้าที่เป็นธรรม - ความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจเพื่อสร้างการเติบโตร่วมกัน	- ปฏิบัติต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างเท่าเทียม - ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเงื่อนไขทางการค้า - ดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม - แบ่งปันความรู้ และสนับสนุนให้เกิดการพัฒนากระบวนการทำงานร่วมกัน	- การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ - ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	แนวปฏิบัติ	ช่องทางการมีส่วนร่วม
(7) ผู้จัดการกองทรัสต์ 	การปฏิบัติตามการกำกับเป็นธรรม	- บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง - ดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม	ติดต่อผ่าน website หน้า “ช่องทางการแจ้งเบาะแสการกระทำความผิด” www.ftreit.co.th/th/sustainability/whistleblowing
(8) ชุมชน 	- ความสัมพันธ์ที่ดีต่อชุมชน - การปฏิบัติตามกฎหมายด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม - เศรษฐกิจชุมชน - การส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีของชุมชนและสังคม - การสร้างเครือข่ายความร่วมมือเพื่อร่วมกันพัฒนาชุมชนและสังคม	- มีส่วนร่วมในชุมชน และกิจกรรมเพื่อสังคม - สร้างสรรค์กิจกรรมเพื่อสังคม - ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	- การจัดกิจกรรมร่วมกับชุมชน - ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์ / ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เว็บไซต์ : www.ftreit.co.th
(9) หน่วยงานราชการ 	- การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง - การเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานอย่างโปร่งใส - การสร้างคุณค่าทางเศรษฐกิจและสังคม	- มีส่วนร่วมในชุมชน และกิจกรรมเพื่อสังคมร่วมกับหน่วยงานราชการต่าง ๆ - ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง - การกำกับดูแลกิจการที่ดี - ต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชัน - ส่งเสริมอาชีพ ชีวอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน	- การร่วมสนับสนุนโครงการที่จัดขึ้นโดยภาครัฐ - การประชุมออนไลน์ / อีเมล / โทรศัพท์ - ติดต่อผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์ / ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เว็บไซต์ : www.ftreit.co.th

ทั้งนี้ จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และนโยบายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหาร FTREIT ได้เผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ www.ftreit.co.th หัวข้อ “ความยั่งยืน” เลือกลง “จรรยาบรรณทางธุรกิจ”

กิจกรรมเพื่อสังคม ในปี 2565

GROW FOR THE GROWTH



ในวันที่ 22 เมษายน 2565 FTREIT ร่วมกับทีมผู้บริหารและพนักงานของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ในนามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ FTREIT จัดกิจกรรม “Grow for the Growth” ได้นำต้นแก้วมังกรทดแทน ซึ่งเป็นต้นไม้มงคลช่วยกรองอากาศ และดูดสารพิษภายในสำนักงาน รวมถึงปุ๋ยอินทรีย์ที่ผลิตจากเศษหญ้าในโครงการอุตสาหกรรมของบริษัท มอบให้แก่ผู้เช่าที่โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) เพื่อสร้างความตระหนักเรื่องการลดภาวะโลกร้อน และการนันทนาการต่าง ๆ หมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ รวมถึงเป็นการช่วยเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับอาคารสำนักงานของผู้เช่า

GREEN MOVES



ในปี 2565 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เปิดตัวแคมเปญ **Green Moves** ที่มุ่งเน้นการจัดกิจกรรมเกี่ยวกับเรื่อง Sustainability เริ่มกิจกรรมแรกภายใต้ชื่อ **“Waste Sorting Better”** เพื่อบริหารจัดการขยะภายในโครงการด้วยการคัดแยกขยะจากต้นทางตามกระบวนการและระบบที่มีมาตรฐาน

ในเฟสแรกนี้เริ่มดำเนินการทั้งหมด 4 โครงการ ทั้งในพื้นที่ของ FPIT และ FTREIT ได้แก่ โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) และ โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย) โดยทั้ง 4 โครงการจะมีการจัดเตรียมพื้นที่สำหรับคัดแยกขยะทั้งในสำนักงาน แคนทีน และพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงจัดทำป้ายประชาสัมพันธ์ให้กับลูกค้าในโครงการเข้าใจรายละเอียดของการคัดแยกขยะ และความสำคัญของการรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

เปลี่ยนอุปกรณ์ประหยัดพลังงานไฟฟ้า



FTREIT ส่งเสริม และสนับสนุนการลดใช้พลังงานของผู้เช่าเพื่อเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยในปีงบประมาณ 2565 (1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565) FTREIT ดำเนินการเปลี่ยนโคมไฟส่องสว่างในอาคารโรงงาน และคลังสินค้า จากโคมไฟ High Bay ที่ใช้หลอด Metal Halide 400 วัตต์ มาเป็นโคมไฟ LED High Bay 150 วัตต์ ที่ประหยัดพลังงานและมีอายุการใช้งานยาวนานกว่าให้แก่ผู้เช่า รวมทั้งสิ้น 1,235 ชุด (ปี 2564 เปลี่ยนทั้งสิ้น 866 ชุด) นอกจากนี้ FTREIT ยังมีการเปลี่ยนโถสุขภัณฑ์มาเป็นแบบประหยัดน้ำ และผู้เช่าเริ่มมีการใช้แผงโซลาร์เซลล์ในหลาย ๆ โครงการ

ความภูมิใจ และความสำเร็จจากการดำเนินงานในปี 2565



• ESG100

FTREIT ได้รับคัดเลือกเป็น 1 ใน 100 ของหลักทรัพย์จดทะเบียนที่มีการดำเนินงานโดดเด่นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance หรือ ESG) หรือกลุ่มหลักทรัพย์ ESG 100 ประจำปี 2565 จากสถาบันไทยพัฒน์ ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4



• GRESB

FTREIT ได้รับการจัดอันดับมาตรฐานการเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนตามมาตรฐานของ GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ในระดับ A ด้วยคะแนนรวม 86 คะแนน ทางด้านการเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนของกองทรัสต์ และอยู่ในลำดับที่ 2 จาก 6 ของผู้ที่เข้ารับการประเมินทั้งหมดในกลุ่ม “อุตสาหกรรม” ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (Southeast Asia - Industrial) โดย FTREIT เข้าร่วมการประเมินนี้ต่อเนื่องมาเป็นปีที่ 2 และเป็นกองทรัสต์กองเดียวจากประเทศไทยที่อยู่ในกลุ่มนี้



ความเห็นของทรัสต์



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

8 พฤศจิกายน 2565

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้แต่งตั้ง บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงาน
ในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

(นายรัชชัย เหลืองสุรังษี)

ผู้อำนวยการอาวุโส

(นายชูเกียรติ วิริยะเอกิจกุล)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัทของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียด เงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และ 5

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีคิดจากรายได้ โดยการคิดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับ การคาดการณ์ผลประโยชน์ประกอบการของสินทรัพย์แต่ละแห่ง โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติน และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ • การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่จ้างโดยเคพีเอ็มจี ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่า และข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • ประเมินถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีต รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดคิดลด • ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอ งบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับ การดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจาก การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชี

ซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่าเป็นสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

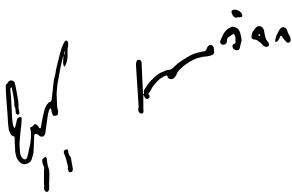
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ผิดตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องเหตุการณ์หรือสถานการณ์ ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว ไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่าง สมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(ยวณุช เพ็ชรวงษ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 5371

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

4 พฤศจิกายน 2565

งบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

หมายเหตุ	30 กันยายน	
	2565	2564
(บาท)		
สินทรัพย์		
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	300,000,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5	46,319,379,400
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6, 13	331,281,812
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	4, 13	148,528,572
ดอกเบี้ยค้างรับ	13	352,267
ลูกหนี้อื่น	13	1,633,258
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	7	2,728,043
สินทรัพย์อื่น		87,455,566
รวมสินทรัพย์	46,891,358,918	46,066,027,699

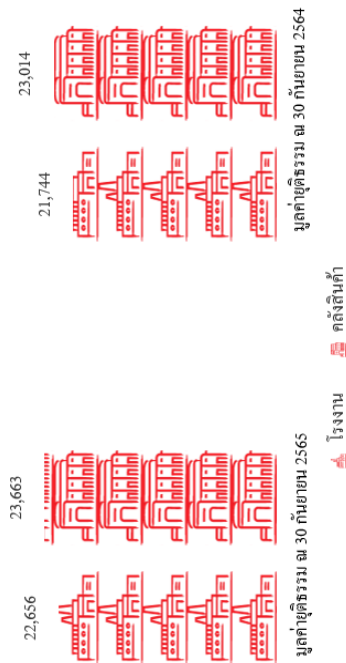
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2565	2564
		(บาท)	
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	8	1,752,010,000	800,000,000
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13	100,541,231	79,871,015
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	13	94,705,920	99,314,551
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		26,466,264	27,140,935
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	13	1,157,629,405	1,163,240,691
หนี้สินตามสัญญาเช่า	8, 13	180,403,903	183,927,074
เงินกู้ยืมระยะยาว	8	-	1,737,643,783
หุ้นกู้	8, 9, 13	10,331,787,808	9,034,418,835
หนี้สินอื่น		40,330,615	29,539,129
รวมหนี้สิน		13,683,875,146	13,155,096,013
สินทรัพย์สุทธิ		33,207,483,772	32,910,931,686
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน		29,213,377,906	29,213,377,906
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10	31,118,590,048	31,118,590,048
กำไรสะสม	11	2,088,893,724	1,792,341,638
สินทรัพย์สุทธิ		33,207,483,772	32,910,931,686
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)			
		10.8401	10.7433
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		3,063,387,048	3,063,387,048

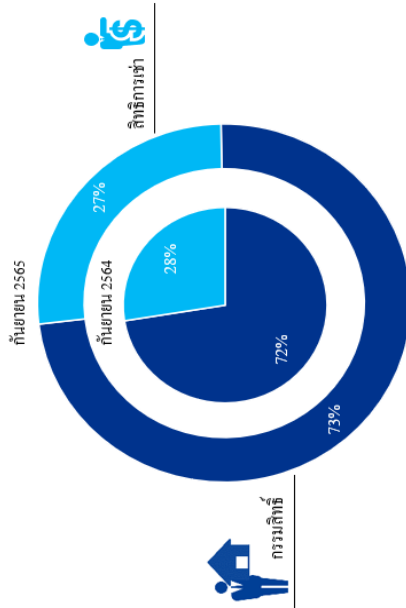
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน

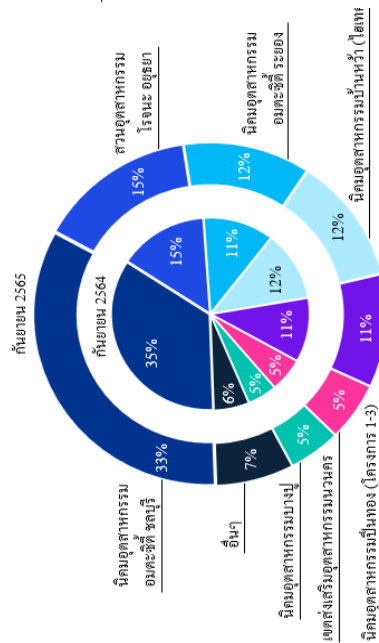
มูลค่ายุติธรรมตามประเภทสินทรัพย์ (ล้านบาท)



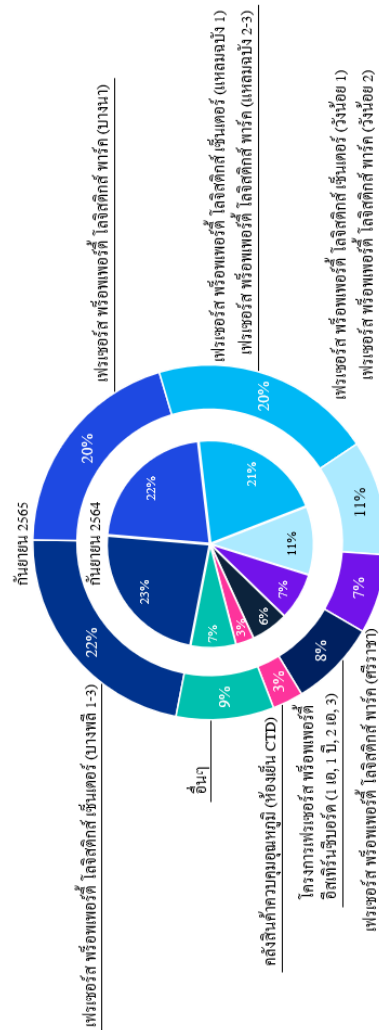
ขนาดพื้นที่ตามกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (ตารางเมตร)



มูลค่ายุติธรรมของโรงงานตามสถานที่ตั้ง



มูลค่ายุติธรรมของคลังสินค้าตามสถานที่ตั้ง



หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

30 กันยายน 2565					30 กันยายน 2564				
ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 5)									
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน									
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายเอเชีย-สัตหีบ	ตำบลบางทราย อำเภอบางละงู จังหวัดระยอง	81,750	1,980,491,177	2,260,579,621	4.88	81,750	1,980,491,177	2,145,318,840	4.76
	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 ถนนสายเอเชีย-แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม	39,250	917,000,000	1,007,951,681	2.18	39,250	917,000,000	976,288,961	2.17
อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 ถนนสายเอเชีย-แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม	12,300	299,179,903	316,952,243	0.68	12,300	299,179,903	305,000,000	0.68
	อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	33,225	859,034,804	858,475,400	1.85	33,225	859,034,804	828,750,320	1.84
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 ถนนสายเอเชีย-แหลมฉบัง ตำบลบ่อวิน และตำบลปึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 ถนนสายเอเชีย-แหลมฉบัง ตำบลบ่อวิน	104,953	2,269,255,543	2,508,144,629	5.41	100,128	2,135,869,515	2,356,752,578	5.23
	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 ถนนสายเอเชีย-แหลมฉบัง ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	139,382	2,963,772,907	3,146,676,096	6.79	134,832	2,843,509,647	3,027,508,133	6.72
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายเอเชีย-สัตหีบ	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายเอเชีย-สัตหีบ	18,300	505,287,630	452,721,000	0.98	18,300	505,287,630	499,211,586	1.11
	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายเอเชีย-สัตหีบ	246,975	6,288,020,459	7,113,045,515	15.36	246,975	6,288,020,459	7,058,596,306	15.67
อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายเอเชีย-สัตหีบ	32,300	730,911,670	659,312,500	1.42	32,300	730,911,670	723,148,333	1.60
	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายเอเชีย-สัตหีบ	40,325	919,216,540	1,091,341,000	2.36	40,325	919,216,540	1,058,172,674	2.35
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายเอเชีย-สัตหีบ	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายเอเชีย-สัตหีบ	51,850	1,139,193,593	1,172,773,302	2.53	51,500	1,113,107,234	1,153,164,375	2.56
	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายเอเชีย-สัตหีบ	1,300	39,887,357	35,900,000	0.08	1,300	39,887,357	39,887,357	0.08
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายเอเชีย-สัตหีบ	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายเอเชีย-สัตหีบ	7,125	154,202,374	154,202,373	0.33	-	-	-	-
	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายเอเชีย-สัตหีบ	13,250	322,425,467	322,425,466	0.70	-	-	-	-
รวม		822,285	19,387,879,424	21,100,460,826	45.55	792,185	18,631,515,936	20,171,799,463	44.77

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

30 กันยายน 2565				30 กันยายน 2564					
ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน (บาท)	ร้อยละของ		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
				มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)				
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง									
โครงการเฟรเซอร์ส หรืออพเพอร์รี่ โฮเทลส์ เซ็นเตอร์ (อะเคซิที ซอว์รี่)	ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	19,650	485,500,000	535,631,615	1.16	19,650	485,500,000	534,848,008	1.19
	โครงการเฟรเซอร์ส หรืออพเพอร์รี่ โฮเทลส์ เซ็นเตอร์ 2 เอ	24,900	479,528,016	459,348,363	0.99	15,800	298,478,563	250,898,817	0.56
	ถนนสายอะเซิงทรา-สัคทิม และถนนสายหนองหือ-พันเต็งนอก								
	ตำบลบ่ออิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	89,616	1,893,632,644	2,125,453,013	4.59	89,616	1,893,632,644	2,107,248,645	4.68
	โครงการเฟรเซอร์ส หรืออพเพอร์รี่ วัลเลย์ 1 บี ถนนพหลโยธิน ตำบลพยอม	19,600	380,399,645	356,000,000	0.77	19,600	380,399,645	361,000,000	0.80
	อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา								
	โครงการเฟรเซอร์ส หรืออพเพอร์รี่ วัลเลย์ 2 ถนนพหลโยธิน ตำบลพยอม	35,430	602,080,180	591,028,277	1.28	35,430	602,080,180	598,834,868	1.33
	อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา								
	โครงการเฟรเซอร์ส หรืออพเพอร์รี่ โฮเทลส์ เซ็นเตอร์ 1 เอ								
	ถนนสายอะเซิงทรา-สัคทิม และถนนสายหนองหือ-พันเต็งนอก								
โครงการเฟรเซอร์ส หรืออพเพอร์รี่ โฮเทลส์ เซ็นเตอร์ 1 บี ถนนสายปากแดง-วังคันทน์ ตำบลปากแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	ตำบลบ่ออิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	28,968	565,870,079	517,500,000	1.12	28,968	565,870,079	501,197,085	1.11
	โครงการเฟรเซอร์ส หรืออพเพอร์รี่ โฮเทลส์ เซ็นเตอร์ 1 บี ถนนสายปากแดง-วังคันทน์ ตำบลปากแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	99,768	1,845,351,618	1,712,786,839	3.70	99,768	1,845,351,618	1,707,573,906	3.79
	โครงการเฟรเซอร์ส หรืออพเพอร์รี่ โฮเทลส์ เซ็นเตอร์ 1 บี ถนนสายปากแดง-วังคันทน์ ตำบลปากแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	69,404	1,229,400,000	1,360,519,403	2.94	69,404	1,229,400,000	1,373,284,701	3.05
	อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี								
	โครงการเฟรเซอร์ส หรืออพเพอร์รี่ โฮเทลส์ เซ็นเตอร์ 1 บี ถนนสายปากแดง-วังคันทน์ ตำบลปากแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	81,700	1,916,036,201	1,710,704,476	3.69	81,700	1,916,036,201	1,717,788,371	3.81
	อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี								
	โครงการเฟรเซอร์ส หรืออพเพอร์รี่ โฮเทลส์ เซ็นเตอร์ 2 ตำบลถนนงาช้าง	30,100	661,755,970	627,559,164	1.34	10,600	241,280,000	148,800,506	0.33
	อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี								
	โครงการเฟรเซอร์ส หรืออพเพอร์รี่ โฮเทลส์ เซ็นเตอร์ 3 บี	80,012	2,127,338,446	1,719,000,000	3.71	80,012	2,127,338,446	1,724,895,993	3.83
	ถนนสุขุมวิทบางทอนทางพิเศษสายกรุงเทพมหานคร-พัทยา (ทล.7)								

หมายเหตุประกอบงบการเงินนี้เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

30 กันยายน 2565

30 กันยายน 2564

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	ร้อยละของ			ร้อยละของ		
		พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า (ต่อ)							
โครงการฟร่าเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางนา ถนนเทพพรหม ตำบลบางสมัครและ ตำบลบางวัดคณาภิรักษ์ อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โครงการห้องเย็น CTD - วังน้อย ตำบลสะแกกรัง อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โครงการฟร่าเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา) โซน 2 ถนนโรจนะ-วังน้อย ตำบลอุทัย อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา นิคมอุตสาหกรรมตำบลคูหาทอง ชลบุรี 1 ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ ตำบลปอแก้ว อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โครงการฟร่าเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี) ถนนสายฉะเชิงเทรา-กบินทร์บุรี ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี โครงการฟร่าเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีทีอาร์เซ็นเตอร์ 3 ตำบล เขาคันทรง อำเภอศรีราชา ชลบุรี	81,175	1,776,842,689	1,947,581,470	4.20	81,175	1,776,762,116	1,976,172,776
	18,354	668,454,696	664,800,342	1.44	18,354	668,454,696	657,746,590
	18,324	294,000,000	315,000,000	0.68	18,324	294,000,000	315,400,000
	20,700	359,684,210	346,200,000	0.75	20,700	359,684,210	348,900,000
	14,832	342,545,860	290,800,000	0.63	14,832	342,545,860	285,200,000
	15,350	310,999,956	310,999,956	0.67	-	-	-
	747,883	15,939,420,210	15,590,912,918	33.66	703,933	15,026,814,258	14,609,790,266
สิทธิการใช้							
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคาร โรงงาน สวนอุตสาหกรรมโรจนะ โซน 2 ถนนโรจนะ-อุทัย ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอลองทอง จังหวัดปทุมธานี	10,900	189,000,000	167,400,000	0.36	10,900	189,000,000	174,600,000
	5,000	80,900,000	78,700,000	0.17	5,000	80,900,000	79,300,000
	15,900	269,900,000	246,100,000	0.53	15,900	269,900,000	253,900,000
	177,085	3,349,373,499	2,828,152,407	6.11	177,085	3,341,020,340	3,043,015,438
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า							
โครงการฟร่าเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางนา ถนนเทพพรหม ตำบลบางสมัคร และ ตำบลบางวัดคณาภิรักษ์ อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	177,085	3,349,373,499	2,828,152,407	6.11	177,085	3,341,020,340	3,043,015,438
	177,085	3,349,373,499	2,828,152,407	6.11	177,085	3,341,020,340	3,043,015,438

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ประเภท เงินลงทุน		ที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
30 กันยายน 2565										
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ใช้งาน										
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ถนนเอเชีย ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา			11,700	201,900,000	195,400,000	0.42	11,700	201,900,000	202,077,500	0.45
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ พุดบุรี ถนนสายพหลโยธิน ตำบลพนาทองและ หนองชะ อำเภอนาทอง และตำบลคอบัวหัวพ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี			24,250	539,622,407	481,760,867	1.04	24,250	539,622,407	493,625,316	1.10
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 ถนนสายหนองก้อ-แหลมอรัญ ตำบลหนองขาม อำเภอสหัสขันธ์ จังหวัดชลบุรี			8,725	186,600,000	160,200,000	0.35	8,725	186,600,000	160,100,000	0.36
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 ถนนสายหนองก้อ-แหลมอรัญ ตำบลบ่อวิน อำเภอสหัสขันธ์ จังหวัดชลบุรี			4,875	104,800,000	86,100,000	0.19	4,875	104,800,000	83,400,000	0.19
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายตะพง-สัตหีบ ตำบลนาตาปร อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี			18,650	406,741,917	386,157,886	0.83	18,650	406,741,917	378,776,629	0.83
			68,200	1,439,664,324	1,309,618,753	2.83	68,200	1,439,664,324	1,317,979,445	2.93
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า										
โครงการฟร็อดส์ หรือฟร็อดส์ บางพลี 1 ถนนเทพรัตน ตำบลศรีนครินทร์ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ			76,477	1,449,601,143	1,414,341,610	3.05	76,477	1,449,601,143	1,398,509,306	3.10
โครงการฟร็อดส์ หรือฟร็อดส์ บางพลี 2 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ			124,634	2,087,509,328	1,919,188,816	4.14	124,634	2,087,509,328	2,087,509,328	4.63
โครงการฟร็อดส์ หรือฟร็อดส์ บางพลี 3 ถนนเทพรัตน ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ			106,692	1,955,288,238	1,910,604,070	4.13	106,692	1,955,288,238	1,875,826,353	4.16
			307,803	5,492,398,709	5,244,134,496	11.32	307,803	5,492,398,709	5,361,844,987	11.89
			2,139,156	45,878,656,166	46,319,379,400	100.00	2,065,106	44,201,313,567	44,758,329,599	99.33
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์										

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	30 กันยายน 2565		30 กันยายน 2564		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
		เงินต้น	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	เงินต้น	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์							
เงินฝากประจำ							
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
รวมเงินลงทุน		45,878,636,166	46,319,379,400	100.00	44,501,313,567	45,058,329,599	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2565	2564
		(บาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	13	3,594,486,679	3,239,354,848
รายได้ดอกเบี้ย	13	2,810,427	4,579,324
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	13	4,696,325	111,478,808
รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		20,932,461	15,213,692
รายได้อื่น	13	22,071,636	46,032,340
รวมรายได้		3,644,997,528	3,416,659,012
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	13	284,461,149	214,402,289
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	12, 13	418,312,721	395,474,282
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12, 13	21,264,031	21,047,129
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	4,577,421	5,876,380
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,855,500	1,957,000
ค่าใช้จ่ายรถดับเพลิง	7	12,446,700	14,025,052
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13	22,080,602	22,226,266
ต้นทุนทางการเงิน	13	361,102,882	370,665,673
รวมค่าใช้จ่าย		1,126,101,006	1,045,674,071
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,518,896,522	2,370,984,941
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	11	4,602,064	-
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	5, 11	(116,272,797)	(218,698,894)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(111,670,733)	(218,698,894)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
		2,407,225,789	2,152,286,047

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2565	2564
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	11	2,518,896,522	2,370,984,941
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(111,670,733)	(218,698,894)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		2,407,225,789	2,152,286,047
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	11, 14	(2,110,673,703)	(2,021,171,485)
การเพิ่มทุนระหว่างปี	10	-	2,805,167,938
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		296,552,086	2,936,282,500
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563		32,910,931,686	29,974,649,186
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน		33,207,483,772	32,910,931,686
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์			
(มูลค่าหน่วยละ 9.5363 บาท)			
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563 (หน่วย)		3,063,387,048	2,822,387,048
ออกหน่วยทรัสต์ใหม่	10	-	241,000,000
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน (หน่วย)		3,063,387,048	3,063,387,048

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
หมายเหตุ	2565	2564	
	(บาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,407,225,789	2,152,286,047	
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	5	116,272,797	218,698,894
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	(300,000,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		300,000,000	926,021,928
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(1,731,280,423)	(3,644,300,397)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์-สุทธิ		55,802,064	-
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(4,602,064)	-
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย		12,446,700	14,025,052
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการลดลง (เพิ่มขึ้น)		(12,401,165)	40,850,322
ลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น		(6,193,327)	(2,038,323)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น		(30,503,009)	(22,562,337)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		23,428,041	(19,794,637)
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายลดลง		(674,671)	(3,475,905)
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(5,611,286)	129,904,619
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		10,791,486	(119,569,953)
ดอกเบี้ยรับ		(2,810,427)	(4,579,324)
รับดอกเบี้ย		3,378,631	4,653,560
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		3,026,418	7,929,222
ต้นทุนทางการเงิน		361,102,882	370,665,673
เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		1,499,398,436	(251,285,559)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2565	2564
(บาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	4,002,010,000	2,943,132,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น	(3,050,000,000)	(5,001,122,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,436,325,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(1,742,700,000)	(700,000,000)
การจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(9,291,738)	(8,901,618)
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้	2,595,591,116	2,495,704,558
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหุ้นกู้	(1,300,000,000)	(2,100,000,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนหน่วยทรัสต์	10 -	2,805,167,938
จ่ายดอกเบี้ย	(353,108,872)	(352,011,200)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14 (2,110,673,703)	(2,021,171,485)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,968,173,197)	497,123,193
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(468,774,761)	245,837,634
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563	800,056,573	554,218,939
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน	6 331,281,812	800,056,573
รายการที่ไม่ใช่เงินสด		
เจ้าหนี้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	208,800	2,966,625

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2565

1 ข้อมูลทั่วไป

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

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

ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ (ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 21.46) และสำนักงานประกันสังคม ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย (ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 11.09)

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2 เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

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

ในการจัดทำงานการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณ์ฐานะ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงานการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นผู้สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ข) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด

(ง) ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้นๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

รายได้ค่าเช่าและบริการข้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

(จ) ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและรายจ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกส่วนได้เสีย

กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียเป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งจำนวน ยกเว้นค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 จะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี ตามนโยบายการบัญชีเดิม

(ฉ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะเป็นส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3 (ข) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งจูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กองทรัสต์กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า และวัดมูลค่าภายหลังด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ฉ)

(ข) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ข) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ที่ต่อเมื่อกองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุमानที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันเพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

(ณ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อหรือขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อหรือขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

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

(ญ) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าและบริการค่ารับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค่ารับ

(ก) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ข) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

(จ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ข) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ค) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4 ความเสี่ยงทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตักจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	มูลค่า	มูลค่ายุติธรรม			
	ตามบัญชี	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
(พันบาท)					
หนี้สินทางการเงิน					
ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน					
ตัดจำหน่าย					
เงินมัดจำรับค่าเช่า					
และบริการ	1,157,629	-	-	1,096,890	1,096,890
หุ้นกู้	10,331,788	-	10,060,534	-	10,060,534
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	มูลค่า	มูลค่ายุติธรรม			
	ตามบัญชี	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
(พันบาท)					
หนี้สินทางการเงิน					
ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน					
ตัดจำหน่าย					
เงินมัดจำรับค่าเช่า					
และบริการ	1,163,241	-	-	1,101,113	1,101,113
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,737,644	-	-	1,771,049	1,771,049
หุ้นกู้	9,034,419	-	9,129,731	-	9,129,731

ตารางดังต่อไปนี้แสดงเทคนิคการประเมินมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน

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

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากผู้เช่าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นผู้เช่าของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของผู้เช่าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ผู้เช่าดำเนินธุรกิจอยู่

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของผู้เช่ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขมาตรฐานในการชำระเงิน

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้ำอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการค้ำอย่างทั่ววันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย และสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้
ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ณ วันที่ 30 กันยายน	2565	2564
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	28,582	6,031
เกินกำหนดชำระ		
น้อยกว่า 3 เดือน	13,046	11,929
3 - 6 เดือน	-	3,383
มากกว่า 6 เดือน	2,718	5,320
ลูกหนี้ที่อยู่ในขั้นตอนการฟ้องร้อง ดำเนินคดี	72,460	75,020
รวม	116,806	101,683
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	105,442	108,164
รวม	222,248	209,847
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(73,719)	(79,512)
สุทธิ	148,529	130,695
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563	79,152	74,226
เพิ่มขึ้น	1,882	4,926
กลับรายการ	(7,315)	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	73,719	79,152

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ จึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ไม่มีความเสี่ยงด้านตลาดที่เกี่ยวกับผลตอบแทนของเงินลงทุนในตราสาร เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มี
เงินลงทุนในตราสารทุนและตราสารหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุ ข้อ 8 และ 9) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์กำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าเพียงพอเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลบตามสัญญา

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	มูลค่าตามบัญชี	กระแสเงินสดตามสัญญา			รวม
		ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
		(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

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทการลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

5 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	2565	2564
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563	44,758,330	41,143,609
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงบัญชีจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เป็นครั้งแรก	-	186,153
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563 (ปรับปรุง)	44,758,330	41,329,762
เพิ่มขึ้น	1,728,522	3,647,267
จำหน่าย	(51,200)	-
ขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม	(116,273)	(218,699)
ณ วันที่ 30 กันยายน	46,319,379	44,758,330

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2565

2564

(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการ

3,594,487

3,239,355

ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่าและบริการ

49,649

42,941

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่มีรายได้ค่าเช่าและบริการ

49,479

44,178

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินในเดือนพฤศจิกายน 2564 และเดือนพฤษภาคมและสิงหาคม 2565 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับที่ 3

ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม

- อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ 2.5% (2564: 2.5% - 3.0%)
- อัตราการเช่า 70.0% - 97.0% (2564: 70.0% - 95.0%)
- อัตราคิดลด 8.0% - 9.5% (2564: 9.0% - 9.5%)
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน 6.0% (2564: 6.0% - 7.0%)

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

สัญญาสำคัญในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

2565

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

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

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

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

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

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

2564

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 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคและสวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยู่ภายใต้บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 380.89 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

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

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

การชดเชยการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการในสัญญาบริการลูกค้าของผู้ให้เช่าสัญญา (สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลงวันที่ 24 สิงหาคม 2563)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ตกลงที่จะชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงชดเชยค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับค่าส่วนต่างระหว่างค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาของลูกค้ารายนั้นก่อนปรับลดค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาของลูกค้ารายนั้นภายหลังการปรับลด นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน หรือวันที่มีการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการ จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือน หรือตั้งแต่วันที่มิใช่ผลเป็นการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลาการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการ แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน โดยมีวงเงินชดเชยที่ตกลงตามสัญญาเป็นจำนวนไม่เกิน 130.00 ล้านบาท ทั้งนี้ การปรับลดค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวจะต้องเป็นการตกลงปรับลดในช่วงระยะเวลาก่อนที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือในช่วงระหว่างนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจนถึงภายในวันที่ 31 มีนาคม 2564 เท่านั้น

การรับประกันรายได้

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

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์เช่าที่ดิน คลังสินค้า และ โรงงานหลายแห่งเป็นระยะเวลา 27 - 28 ปี ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายปีตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

ในปี 2564 สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น 2,105.11 ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2565	2564
	(พันบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	5,769	5,877

ในปี 2565 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 9.29 ล้านบาท (2564: 8.90 ล้านบาท)

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคาร โรงงานและอาคารคลังสินค้าหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้โดยเฉลี่ยเป็นเวลา 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่ ยกเว้นสัญญาเช่าบางฉบับที่กำหนดให้ผู้เช่าชำระค่าน้ำประปาและค่าน้ำเสียที่ออกโดยกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2565	2564
	(พันบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
กำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	4,602	-

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 30 กันยายน	2565	2564
	(พันบาท)	
ปีที่ 1	2,726,290	2,718,048
ปีที่ 2	1,723,398	1,705,124
ปีที่ 3	804,109	919,197
ปีที่ 4	412,812	426,750
ปีที่ 5	258,480	305,370
หลังจากปีที่ 5	595,491	569,796
รวม	6,520,580	6,644,285

6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	2565		2564	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินสดในมือ	75	-	86	-
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	6,967	-	-	-
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	9,080	-	5,778	-
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	69,512	0.125 - 0.30	139,170	0.125
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	170,442	0.30	-	-
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	75,206	0.35	155,023	0.35 - 0.43
เงินฝากประจำ				
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	500,000	0.40
รวม	331,282		800,057	

7 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

	2565	2564
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563	15,175	29,200
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างปี	(12,447)	(14,025)
ณ วันที่ 30 กันยายน	2,728	15,175

หากกองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์จะมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิคงเหลือเท่ากับ 33,204.76 ล้านบาท (2564: 32,895.76 ล้านบาท) และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคงเหลือเท่ากับ 10.8392 บาทต่อหน่วย (2564: 10.7383 บาทต่อหน่วย)

8 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

	หมายเหตุ	2565	2564
		(พันบาท)	
หนี้สินที่ไม่มีหลักประกัน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น		1,752,010	800,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า		180,404	183,927
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจากค่าธรรมเนียม			
การใช้สินเชื่อ		-	1,737,644
หุ้นกู้	9	10,331,788	9,034,419
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย		12,264,202	11,755,990

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

	เงินกู้ยืมอื่น	หนี้สินตามสัญญาเช่า (พันบาท)	รวม
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	11,494,420	-	11,494,420
การเปลี่ยนแปลงจากกระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	77,643	183,927	261,570
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 / 1 ตุลาคม 2564	11,572,063	183,927	11,755,990
การเปลี่ยนแปลงจากกระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	511,735	(3,523)	508,212
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	12,083,798	180,404	12,264,202

ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 2,550.00 ล้านบาท โดยเบิกใช้จำนวนทั้งสิ้น 2,442.70 ล้านบาท กำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุสัญญา 4 ปี และชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ย THBFIX บวกอัตราคงที่ต่อปีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวข้างต้น ได้มีเงื่อนไขและข้อจำกัดบางประการ อันได้แก่ การกำหนดอัตราส่วนทางการเงิน ข้อจำกัดเรื่องการก่อหนี้หรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้นตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2565 กองทรัสต์ได้มีการชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยก่อนกำหนด สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวทั้งจำนวน ทำให้กองทรัสต์ไม่มียอดคงเหลือสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

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

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

9 หุ้นกู้

					จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
ประเภท	อัตรา			วันที่ครบ	30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน
หุ้นกู้	ดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ออกหุ้นกู้	กำหนด	2565	2564	2565	2564
(ร้อยละ) (ปี)					(หน่วย)		(พันบาท)	
หุ้นกู้ไม่ค้ำยสิทธิและไม่มีหลักประกัน								
ครั้งที่ 1/2560								
- ชุดที่ 2	4.18	7	5 เมษายน 2560	5 เมษายน 2567	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
					1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ครั้งที่ 1/2561								
- ชุดที่ 2	2.97	4	28 มิถุนายน 2561	28 มิถุนายน 2565	-	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
					1,640,000	1,940,000	1,640,000	1,940,000
ครั้งที่ 2/2561								
- ชุดที่ 6	3.14	3	19 ธันวาคม 2561	19 ธันวาคม 2564	-	1,000,000	-	1,000,000
- ชุดที่ 7	4.19	10	19 ธันวาคม 2561	19 ธันวาคม 2571	600,000	600,000	600,000	600,000
					600,000	1,600,000	600,000	1,600,000
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	850,000	850,000
- ชุดที่ 2	2.54	5	24 มิถุนายน 2564	24 มิถุนายน 2569	700,000	700,000	700,000	700,000
- ชุดที่ 3	3.30	7	24 มิถุนายน 2564	24 มิถุนายน 2571	700,000	700,000	700,000	700,000
- ชุดที่ 4	3.97	10	24 มิถุนายน 2564	24 มิถุนายน 2574	250,000	250,000	250,000	250,000
					2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000

				จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน		
ประเภท	อัตรา		วันที่ครบ	30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน	
หุ้นกู้	ดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ออกหุ้นกู้	กำหนด	2565	2564	2565	2564
(ร้อยละ) (ปี)				(หน่วย)		(พันบาท)		
ครั้งที่ 2/2564								
- ชุดที่ 1	1.84	3	16 ธันวาคม 2564	16 ธันวาคม 2567	1,000,000	-	1,000,000	-
					1,000,000	-	1,000,000	-
ครั้งที่ 1/2565								
- ชุดที่ 1	3.05	3	31 พฤษภาคม 2565	31 พฤษภาคม 2568	1,000,000	-	1,000,000	-
- ชุดที่ 2	3.85	5	31 พฤษภาคม 2565	31 พฤษภาคม 2570	600,000	-	600,000	-
					1,600,000	-	1,600,000	-
รวม					10,340,000	9,040,000	10,340,000	9,040,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี							(8,212)	(5,581)
หุ้นกู้ - สุทธิ							10,331,788	9,034,419

ดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีกำหนดชำระทุกหกเดือน

หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น ข้อจำกัดเรื่องการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้ ข้อจำกัดเรื่องการระงับการกู้ยืม ข้อจำกัดเรื่องการก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

10 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

	2565		2564	
	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(พันหน่วย / พันบาท)		(พันหน่วย / พันบาท)	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,063,387	31,118,590	3,063,387	31,118,590
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563	3,063,387	31,118,590	2,822,387	28,313,422
ออกหน่วยทรัสต์ใหม่	-	-	241,000	2,805,168
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน	3,063,387	31,118,590	3,063,387	31,118,590

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2565 ที่ประชุมมีมติอนุมัติเรื่องดังต่อไปนี้

- อนุมัติการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 919,016,114 หน่วย
- อนุมัติการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป

ทั้งนี้ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับแต่วันที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติตามที่เสนอ หรือวันที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งถัดไป แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

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

11 กำไรสะสม

	2565	2564
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564 / 2563	1,792,342	1,661,227
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,518,897	2,370,985
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	4,602	-
ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(116,273)	(218,699)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(2,110,674)	(2,021,171)
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>2,088,894</u>	<u>1,792,342</u>

12 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนมีรายละเอียดดังนี้

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ กองทรัสต์ อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ

ค่าธรรมเนียมพิเศษ อัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินการของกองทรัสต์

ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า รายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ

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

(ข) ค่าธรรมเนียมทรัสต์ อัตราร้อยละ 0.060 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวม ส่วนที่ไม่เกิน 15,000 ล้านบาท

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

อัตราร้อยละ 0.030 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวม ส่วนที่เกินกว่า 30,000 ล้านบาทขึ้นไป

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ตามที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อปี โดยไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ค่าธรรมเนียมข้างต้น (ก)-(ข) จะคำนวณเป็นรายเดือนและชำระโดยตัดจากบัญชีของกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้ง กองทรัสต์ ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าไปรษณียากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น ตามกฎหมายและอื่นๆ ตามที่จ่ายจริง

13 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	ไทย	ทรัสต์
กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	ไทย	กลุ่มผู้บริหารหลักเดียวกัน
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	ไทย	กิจการร่วมค้าของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	ไทย	กิจการร่วมค้าของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	ไทย	กิจการร่วมค้าของบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2565

2564

(พันบาท)

กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

รายได้ค่าเช่าและบริการ

333

347

รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า

4,696

61,946

รายได้อื่น

48

21

ซื้อสังหาริมทรัพย์

1,715,120

1,524,026

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

418,313

395,474

ค่านายหน้าจ่ายจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1,867

-

ค่าบริการส่วนกลาง

30,978

33,971

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

18,182

17,937

ค่าสาธารณูปโภค

37

62

ค่าบริการอื่นๆ

20,870

3,269

ต้นทุนทางการเงิน

5,769

5,877

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

รายได้ดอกเบี้ย

163

250

ต้นทุนทางการเงิน

14,120

49,652

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

21,264

21,047

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน

2565

2564

(พันบาท)

กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

1,640

2,282

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย

70,813

35,580

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

24,844

10,275

เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ

79

79

หนี้สินตามสัญญาเช่า

180,404

183,927

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

78,592

144,948

ดอกเบี้ยค้างรับ

19

53

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน	2565	2564
	(พันบาท)	
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	6,765	7,264
หุ้นกู้	330,000	377,400
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท		
ลูกหนี้อื่น	1	1,620
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สินค้างจ่าย	1,826	1,805

ภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญา

ค่าบริการส่วนกลางที่บอกเลิกไม่ได้

ภายใน 1 ปี	24,118	5,519
------------	--------	-------

กองทรัสต์ทำสัญญาบริการส่วนกลางกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สัญญามีระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2564 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการต่อสัญญา ทั้งนี้ ระหว่างการต่อสัญญา เงื่อนไขและอัตราค่าบริการยังคงเป็นไปตามสัญญาฉบับล่าสุด

กองทรัสต์ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดูหมายเหตุข้อ 5

14 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นยกริสต์

ในระหว่างปี 2565 และ 2564 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นยกริสต์ดังนี้

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	มูลค่าต่อหน่วย (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
				<u>2,021,171</u>

15 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 1,779.72 ล้านบาทโดยคิดเป็นร้อยละ 0.81 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2564: จำนวน 3,614.98 ล้านบาทโดยคิดเป็นร้อยละ 7.39 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

16 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

17 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการ					
ประมาณมูลค่า		ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	หมายเหตุ	(พันบาท)			
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ					
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม					
มูลค่ายุติธรรม	5	-	-	46,319,379	46,319,379
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564					
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรหรือขาดทุน		-	300,000	-	300,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ					
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม					
มูลค่ายุติธรรม	5	-	-	44,758,330	44,758,330

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่เกิดขึ้นได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยเงินฝากประจำ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก

18 การผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	2565	2564
	(พันบาท)	
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญา		
ค่าบริการส่วนกลางที่บอกเลิกไม่ได้		
ภายใน 1 ปี	1,680	1,680
หลังจาก 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	6,720	6,720
หลังจาก 5 ปี	20,441	22,121
รวม	28,841	30,521

กองทรัสต์ทำสัญญาบริการส่วนกลางกับกิจการแห่งหนึ่ง สัญญามีระยะเวลา 19 ปี สิ้นสุดเดือนพฤศจิกายน 2582

19 คดีความ

เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยร่วมในคดีแพ่งเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากความเสียหายที่เกิดขึ้นกับคลังสินค้าเป็นจำนวนเงินรวม 118.28 ล้านบาท ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณา และกองทรัสต์ประเมินว่ายังไม่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ที่จะต้องชดเชยค่าเสียหายดังกล่าว จึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากคดีความ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 อนึ่ง กองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีวงเงินประกันภัยความรับผิดชอบบุคลากรภายนอกรวมกันจำนวน 100.00 ล้านบาท

20 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมมีมติดังต่อไปนี้

- อนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1870 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 572.85 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนธันวาคม 2565
- เห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในเดือนมกราคม 2566 เพื่อพิจารณาขออนุมัติการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 919,016,114 หน่วย

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

ทรีสต์

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

ผู้จัดการกองทรีสต์

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

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

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

ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต

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

นายทะเบียนหน่วยทรีสต์

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

นายทะเบียนหุ้นกู้

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

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(1) บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
อาคารอาร์ เอส ทาวเวอร์ ชั้น 9
121 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : 02-641-3800
เว็บไซต์ : <http://www.fifteenbiz.com>

(2) บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
อาคารเดอะ ปาร์ค ชั้น 10
88 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ : 02-624-6400
เว็บไซต์ : www.joneslanglasalle.co.th



พรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)



ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
อาคารสารคดีทาวเวอร์ 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