

## ส่วนที่ 1

### สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 1: สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)

ข้อมูลของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้		
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Fraser's 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		
ทรัสต์ดี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด		
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด		
วันจัดตั้งกองทรัสต์	12 ธันวาคม 2557		
Market Capitalization (ล้านบาท)	31,552.89	ราคาหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (บาท)	10.30
จำนวนหน่วยทรัสต์	3,063,387,048	ราคาพาร์ (บาท)	9.5363
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	33,768.11	สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	11.0231
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	29,213.38	Price / NAV (เท่า)	0.93
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	31,118.59	อายุสัญญาที่ดินเช่าคงเหลือเฉลี่ย ถ่วงน้ำหนัก (ปี)	22.0
วันที่เริ่มจำหน่ายหลักทรัพย์	9 มกราคม 2558		

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	50,400.31	ล้านบาท
หนี้สินรวม	16,632.20	ล้านบาท
ส่วนทุน	31,118.59	ล้านบาท
กำไรสะสม	2,649.52	ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม	29.53	%
อันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating)	A (แนวโน้มคงที่)	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT  
 ส่วนที่ 1: สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

#### ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

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

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

: ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่างชาติสามารถถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกิน 49% โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นต่างชาติ  
 ประมาณ 24.78%

#### นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่า 90%  
 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชีนั้น

ผลการดำเนินงานสำหรับปี <sup>(1)</sup>	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
2562	0.6680	-	0.6680
2563	0.6690	-	0.6690
2564	0.6740	-	0.6740
2565	0.7070	-	0.7070
2566	0.7480	-	0.7480

หมายเหตุ : (1) รอบการดำเนินงานตั้งแต่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน ของทุกปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT  
 ส่วนที่ 1: สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

#### ภาพรวมทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์

(หน่วย : ตารางเมตร)	2564	2565	2566
พื้นที่ให้เช่าเดิม	1,871,012	2,065,106	2,139,156
พื้นที่ให้เช่าที่ลงทุนเพิ่ม	194,094	76,675	128,634
พื้นที่ให้เช่าที่จำหน่าย	-	2,625	3,150
พื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 30 กันยายน	2,065,106	2,139,156	2,264,640

ประเภททรัพย์สิน	จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
โรงงาน	362	929,835
คลังสินค้า	339	1,334,805
รวม	701	2,264,640

สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าตามลักษณะการครอบครอง		สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าตามประเภทอสังหาริมทรัพย์		สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าแยกตามเขตพื้นที่ตั้ง	
กรรมสิทธิ์	71.8%	โรงงาน	41.1%	พื้นที่เศรษฐกิจภาคตะวันออก (อีอีซี)	58.3%
สิทธิการเช่า	28.2%	คลังสินค้า	58.9%	กรุงเทพมหานครเหนือ	22.6%
				พื้นที่รอบกรุงเทพ	19.1%

#### ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ลงทุน	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)
ทรัพย์สินที่ลงทุนก่อนปี 2566 <sup>(1)</sup>	46,562.90
ทรัพย์สินที่ลงทุนในปี 2566 <sup>(2) (3)</sup>	3,237.72
โครงการพัฒนาอาคารโรงงานจำนวน 1 ยูนิต <sup>(4)</sup>	24.36
รวม	49,824.98

หมายเหตุ : (1) ราคาประเมินทรัพย์สินจัดทำโดย บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

: (2) ราคาประเมินทรัพย์สินจัดทำโดย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์คอนซัลแทนท์ส จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

: (3) มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

: (4) อยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาโครงการ มูลค่ายุติธรรมตามวิธีต้นทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT  
 ส่วนที่ 1: สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

**รายละเอียดของผู้เช่าทรัพย์สิน (ตามสัดส่วนรายได้ค่าเช่าและบริการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)**

สัดส่วนผู้เช่าทรัพย์สินแยกตามอุตสาหกรรม		สัดส่วนผู้เช่าทรัพย์สินแยกตามสัญชาติ	
โลจิสติกส์	32.1%	ญี่ปุ่น	38.5%
อิเล็กทรอนิกส์	22.4%	เอเชีย (ยกเว้นญี่ปุ่น)	21.0%
ยานยนต์	19.1%	ยุโรป	20.3%
ค้าปลีก	6.1%	ไทย	14.2%
อื่น ๆ	20.3%	สหรัฐอเมริกา	6.0%

สัดส่วนของผู้เช่าทรัพย์สินที่สัญญาเช่าจะหมดอายุ		
ปี 2567	ปี 2568	หลังจากปี 2568
31.4%	26.9%	41.7%

**ภาพรวมผลการดำเนินงาน (รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน)**

(หน่วย : ล้านบาท)	2564	2565	2566
อัตราการใช้พื้นที่ (%)	85.2	86.4	86.2
รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรก (%)	27.0	24.3	24.7
รายได้รวม	3,416.66	3,645.00	3,779.13
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,152.29	2,407.23	2,852.04

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 1: สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

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

#### การวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

<p>ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 FTREIT มีมูลค่าทรัพย์สินรวมจำนวน 50,400.3 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมมูลค่าประมาณ 3,191.6 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2566 และมีหนี้สินรวมจำนวน 16,632.2 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวนรวม 2,798.0 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 33,768.1 ล้านบาท ประกอบไปด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 31,118.6 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 2,649.5 ล้านบาท และในงวดบัญชีปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 3,779.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากการเพิ่มขึ้นของอัตราเช่าของทรัพย์สินเดิม ได้แก่ อาคารโรงงาน ซึ่งมีอัตราเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 84.8 ในงวดบัญชีปี 2565 เป็นร้อยละ 86.1 ในปี 2566 และจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ในงวดบัญชีปี 2566 รวมถึงการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากทรัพย์สินที่ทยอยลงทุนเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2565 เต็มทั้งปี และรายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า ในส่วนของค่าใช้จ่าย จำนวน 1,285.6 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2565 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการเช่าและบริการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินให้พร้อมใช้งานและมีสภาพที่ดีก่อนที่ผู้เช่าจะเช่าใช้พื้นที่ ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้ค่าเช่าและบริการ และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน ทำให้ FTREIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิในงวดบัญชีปี 2566 จำนวน 2,493.5 ล้านบาท</p>
---

#### รายละเอียดการครบกำหนดการกู้ยืม (รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน)

(หน่วย : ล้านบาท)

ปีที่ครบกำหนด ประเภทการกู้ยืม	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574
หุ้นกู้	1,850.0	2,380.0	2,200.0	1,050.0	2,110.0	600.0	900.0	250.0
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,549.7	-	-	-	-	-	-	-
รวม	5,399.7	2,380.0	2,200.0	1,050.0	2,110.0	600.0	900.0	250.0

สรุปข้อมูลสำคัญการกู้ยืม

<p>ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีการกู้ยืม (ไม่หักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และเงินกู้ยืม) จำนวนรวม 14,889.7 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย หุ้นกู้จำนวน 11,340.0 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 3,549.7 ล้านบาท (เงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ) คิดเป็นร้อยละ 76.2 และร้อยละ 23.8 ของการกู้ยืมทั้งหมด ตามลำดับ การกู้ยืมดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น กำหนดอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ณ สิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส/รายปี การละเว้นการกู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางธุรกิจ</p> <p>ปัจจุบันอันดับความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (แนวโน้มคงที่) (อันดับที่สามารถลงทุนได้ - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2566</p> <p>ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 29.5</p>
--

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

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

## ความเสี่ยงของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอันอาจเกิดขึ้นและอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

### 1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

- (จ) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

### 2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

- (ก) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง
- (ข) ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ
- (ค) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย
- (ง) ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยแล้งด้านสาธารณสุขอื่น

- (จ) ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย
- (ฉ) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย
- (ช) ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อยในด้านสัดส่วนการให้เช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติ

- (ซ) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด

- (ฅ) ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

- (ญ) ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิบางประการของผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าที่มีมาพร้อมกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

### 3. ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ โปรดดูรายละเอียดของความเสี่ยง ในส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ ข้อ 4. ปัจจัยความเสี่ยง



**ข้อมูลการติดต่อ**

<b>ผู้จัดการกองทรัสต์</b> บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23 เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 02-483-0000
<b>ทรัสต์</b> บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้นที่ 7, 21 และ 26 เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 02-674-6488

## ส่วนที่ 2

### การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 สาระสำคัญของกองทรัสต์

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

### 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)

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

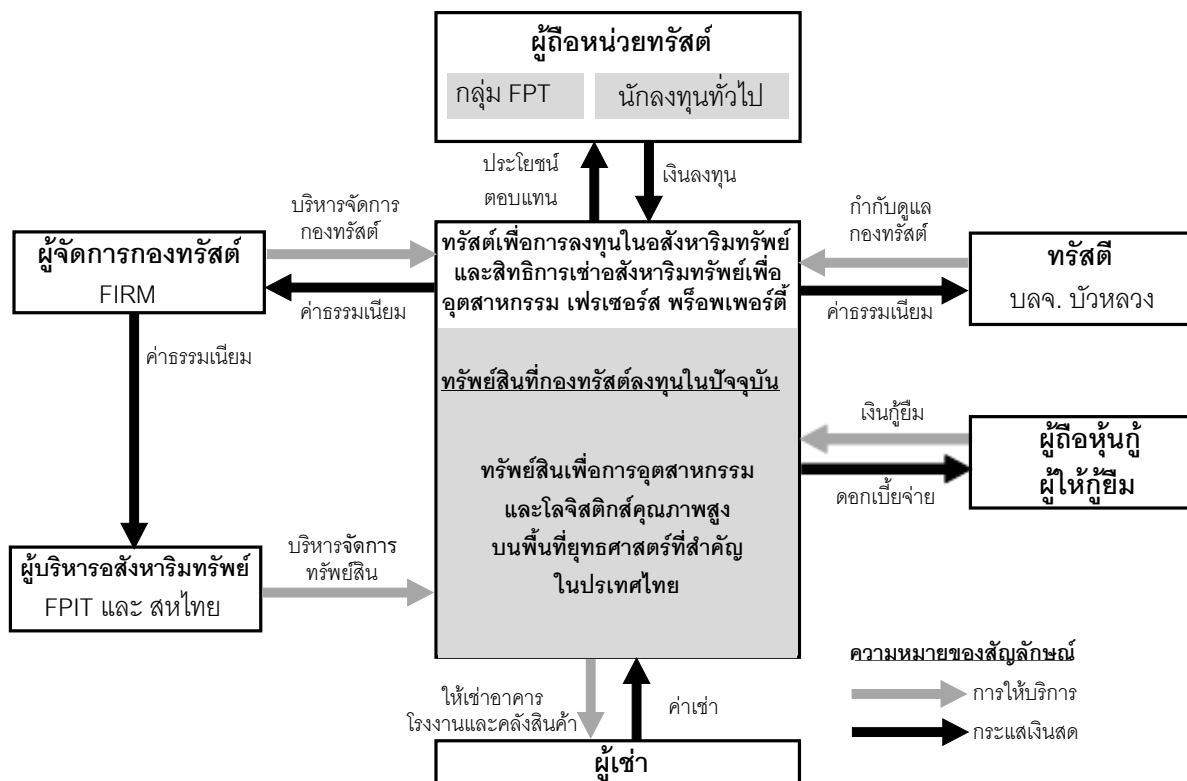
### 1.3 ทรัสต์ (Trustee)

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

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 2.1 ความเป็นมา และ วัตถุประสงค์ วิสัยทัศน์ พันธกิจ

#### โครงสร้างกองทรัสต์



หมายเหตุ : FIRM หมายถึง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

: กลุ่ม FPT หมายถึง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.

: FPIT หมายถึง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด

: สหไทย หมายถึง บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

### ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเริ่มซื้อขายตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558 เป็นต้นมา

### การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH เข้ารวมกับกองทรัสต์ FTREIT

จากการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TFUND), กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท (TGROWTH) (ซึ่งรวมเรียกว่า “กองทุนรวม”) ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และต่อมาในปี 2560 ทางภาครัฐได้ให้สิทธิประโยชน์เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเป็นผู้นำร่วมกับบริษัทจัดการของกองทุนรวม ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้ารวมกับกองทรัสต์ โดยในเดือนธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ซึ่งกองทรัสต์ได้ออกหน่วยทรัสต์และเงินสดจำนวนหนึ่งให้แก่กองทุนรวม เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 25,066,972,762 บาท แบ่งออกเป็น 2,602,387,048 หน่วย โดยได้รวมมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 356,479,015 บาท และจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2560

ในวันที่ 28 มกราคม 2562 กองทรัสต์ได้เปลี่ยนชื่อเป็น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (Fraser's Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT) และเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์ใหม่เป็น FTREIT

### วิสัยทัศน์ของกองทรัสต์

- การเป็นผู้นำกองทรัสต์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ในประเทศไทย

### พันธกิจของกองทรัสต์

- การบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ
- การลงทุนเชิงกลยุทธ์ในอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูงโดยใช้เงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนที่เหมาะสม
- การบริหารความเสี่ยงของกองทรัสต์ เพื่อการสร้างผลประโยชน์ตอบแทนอย่างยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

## 2.2 กลยุทธ์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักในการบริหารกองทรัสต์ให้สามารถสร้างผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุด และเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งในรูปผลประโยชน์ตอบแทน สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และบริหารโครงสร้างเงินทุนให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์หลัก 4 กลยุทธ์ในการสร้างความเติบโตอย่างยั่งยืนแก่กองทรัสต์ดังต่อไปนี้

### 1. การบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ

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

### 2. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการพัฒนาคุณภาพอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์ให้สูงขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า ซึ่งประกอบด้วยการขยายพื้นที่ให้เช่า การติดตั้ง และปรับปรุงส่วน ต่อเติมอาคาร ซึ่งการลงทุนเพื่อการพัฒนานี้ทำให้กองทรัสต์มีโอกาส เพิ่มอัตราการเช่า และ/หรือขยายอายุสัญญาเช่าให้ยาวขึ้น ส่งผลต่อการสร้างรายได้แก่กองทรัสต์ และสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้เช่า

### 3. การลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีเป้าหมายในการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ โดยมีผู้สนับสนุนคือ กลุ่ม FPT ซึ่งได้ให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) โดยหากกลุ่ม FPT จะขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้าจะต้องเสนอขายแก่กองทรัสต์เป็นเบื้องต้น ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยเพิ่มโอกาสการเติบโตในอนาคตจากการลงทุนเพิ่มเติม

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

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

ด้วยกฎการลงทุนของกองทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทจ.49/2555 และสัญญาการก่อตั้งกองทรัสต์ ทางกองทรัสต์สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ในอัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นโอกาสในการพัฒนาทรัพย์สินเองในอนาคต

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

### 4. การบริหารเงินทุนและความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการจัดการโครงสร้างเงินทุน และต้นทุนการกู้ยืมให้เหมาะสม ซึ่งหลักการบริหารเงินกู้ยืมนั้น ผู้จัดการ กองทรัสต์จะพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยของตลาด ณ ปัจจุบัน รวมถึงการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยในอนาคตเพื่อพิจารณาการ กู้ยืมในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืน และสม่ำเสมอแก่กองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางแผนการใช้เงินทุนจากหนี้ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อไม่ให้มีความเสี่ยงจากการบริหารการชำระหนี้สิน และไม่ให้เกินอัตราส่วนการกู้ยืมที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกำหนดไว้ที่ร้อยละ 35 (ในกรณีที่ไม่มีเครดิตเรตติ้งระดับเกรดลงทุน) หรือร้อยละ 60 (ในกรณีมีเครดิตเรตติ้งระดับเกรดลงทุน) นอกจากนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ยังบริหารให้เครดิตเรตติ้งของกองทรัสต์อยู่ในระดับเกรดการลงทุน (Investment grade) ซึ่งปัจจุบันอยู่ที่ระดับ A (Stable Outlook) ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ซึ่งถือว่าเป็นอันดับเรตติ้งที่สูงที่สุดสำหรับกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์

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

โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมมีการเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากในระหว่างปี กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ โดยใช้เงินกู้ยืมเป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะบริหารอัตราส่วนหนี้สินด้วยการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าวต่อไป

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

#### ปี 2564

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

#### ปี 2565

- เดือนมิถุนายน 2565 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวน 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 36,125 ตารางเมตร จำนวนประมาณ 796.51 ล้านบาท
- เดือนสิงหาคม 2565 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (เพิ่มเติมจากเดือนมิถุนายน 2565) โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 2 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 4,825 ตารางเมตร จำนวนประมาณ 133.10 ล้านบาท



- เดือนกันยายน 2565 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (ส่วนที่เหลือจากเดือนมิถุนายน 2565) โดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 16 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 35,725 ตารางเมตร จำนวนประมาณ 785.51 ล้านบาท

#### ปี 2566

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

### 2.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

#### 2.4.1 ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

ซึ่งบทบาทต่าง ๆ ของ FPIT ที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ทั้งในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่โดยการเลือกเสนอทรัพย์สินที่เป็นของกลุ่ม FPT ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการกำหนดราคาซื้อขายหรือให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว และได้กำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่าง ๆ เช่น การกำหนดเงื่อนไขให้สามารถถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่ถึงเป้าหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ใกล้เคียงสอดคล้องกันกับกองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่น ๆ ที่มีลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกัน การกำหนดราคาในการเข้าซื้อคลังสินค้าและโรงงาน โดยสำรวจความสนใจของนักลงทุน (Book Building) การกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกทรัพย์สินเพื่อการลงทุน รวมถึงกำหนดแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหาร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT  
 ส่วนที่ 2: การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์”)

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

	โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	กองทรัสต์			ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
		จำนวน คลังสินค้า (ยูนิต)	จำนวน โรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	จำนวน คลังสินค้า (ยูนิต)	จำนวน โรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	-	38	100,400	11	6	53,237
2	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	7	103	290,875	-	9	29,805
3	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	-	15	32,300	-	-	-
4	นิคมอุตสาหกรรมบางปู	-	13	40,325	-	-	-
5	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	9	6	39,000	-	-	-
6	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	-	42	116,003	-	1	2,750
7	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	-	23	56,850	-	1	2,550
8	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 1)	-	19	39,250	-	-	-
9	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 2)	-	9	21,025	-	-	-
10	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)	-	13	38,100	-	-	-
11	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - อยุรยา	3	68	179,706	1	7	55,085
12	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี	-	5	13,250	-	3	9,200
13	นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	-	1	1,300	-	-	-
14	เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	-	4	9,125	-	3	6,550
15	นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ)	-	3	11,000	-	25	27,350
16	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	82	-	258,260	26	-	55,773
17	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	10	-	76,477	-	-	-
18	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	9	-	124,634	10	2	124,962
19	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	28	-	106,692	-	-	-
20	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ)	7	-	35,430	-	-	-
21	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 บี)	12	-	28,968	4	-	11,400

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 2: การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

	โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	กองทรัสต์			ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
		จำนวน คลังสินค้า (ยูนิต)	จำนวน โรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	จำนวน คลังสินค้า (ยูนิต)	จำนวน โรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
22	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ฮีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ)	11	-	34,700	2	-	5,462
23	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	21	-	69,404	-	-	-
24	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	36	-	99,385	8	-	20,248
25	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	9	-	33,916	6	-	15,075
26	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะปราจีนบุรี)	8	-	14,832	-	-	-
27	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	22	-	99,768	-	-	-
28	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	15	-	89,616	2	-	20,100
29	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	8	-	19,600	17	-	219,488
30	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	24	-	80,012	-	-	-
31	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ฮีสเทิร์น ซีบอร์ด 3)	8	-	15,350	-	-	-
32	โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า	1	-	18,354	-	-	-
33	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ทิพย์ 9)	9	-	70,733	-	-	-
	รวม	339	362	2,264,640	87	57	659,035

หมายเหตุ: ที่มา FIRM และ FPIT

(1) พื้นที่ให้เช่า หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดซึ่งรวมถึงพื้นที่ที่มีสัญญาเช่า และพื้นที่ว่างที่สามารถหาผลประโยชน์จากการให้เช่าได้

#### 2.4.3 แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

ในการเลือกลงทุนในอาคารโรงงานและคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่สร้างแล้วเสร็จและมีผู้เช่าแล้วเป็นหลัก โดยการกำหนดราคาซื้อขายหรือเช่าโรงงานและคลังสินค้าจะอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (หากมี) และการสำรวจความสนใจของนักลงทุน (Book Building) (หากมี) ณ ช่วงเวลาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยหากเป็นการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์

กำหนดไว้ อาทิเช่น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหากเป็นรายการที่มีขนาดใหญ่จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) นอกจากนี้ ในการเลือกลงทุนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ที่มาจากผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอีกด้วย (Concentration Risk)

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

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

จากการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก

- **ความสามารถและชื่อเสียงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์:**

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อคำนึงถึงความสามารถด้านการตลาด ความสามารถในการหาและบริหารผู้เช่า ความสามารถในการบริหารต้นทุนการดูแลรักษาทรัพย์สินรวมถึงชื่อเสียงและทรัพยากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเหมาะสม

- **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายย่อย และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินของกองทรัสต์:**

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

## 2.5 ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

### - อาคารคลังสินค้า

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

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น)



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น)



#### - อาคารโรงงาน

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

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงาน





### รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงาน



### ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินปัจจุบัน

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

#### 1. อาคารคลังสินค้า

1.1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 230 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 779,184 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการดังต่อไปนี้

1.1.1. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 ปี) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 2 หลัง 12 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 28,968 ตารางเมตร

1.1.2. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหิรา จังหวัดชลบุรี จำนวน 6 หลัง 7 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 35,430 ตารางเมตร

1.1.3. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหิรา จังหวัดชลบุรี จำนวน 4 หลัง 11 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 34,700 ตารางเมตร

1.1.4. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหิรา จังหวัดชลบุรี จำนวน 4 หลัง 21 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 69,404 ตารางเมตร

1.1.5. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหิรา จังหวัดชลบุรี จำนวน 11 หลัง 36 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 99,385 ตารางเมตร

1.1.6. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี จำนวน 3 หลัง 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 33,916 ตารางเมตร

- 1.1.7. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 1 หลัง 8 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 14,832 ตารางเมตร
- 1.1.8. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 1 หลัง 3 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 18,324 ตารางเมตร
- 1.1.9. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 11 หลัง 22 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 99,768 ตารางเมตร
- 1.1.10. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 5 หลัง 15 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 89,616 ตารางเมตร
- 1.1.11. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 2 หลัง 8 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 19,600 ตารางเมตร
- 1.1.12. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร และตำบลบางวัว อำเภอบางพระ จังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 8 หลัง 29 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 81,175 ตารางเมตร
- 1.1.13. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ปอวิน) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลปอวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 3 หลัง 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 20,700 ตารางเมตร
- 1.1.14. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลปอวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 3 หลัง 7 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 19,650 ตารางเมตร
- 1.1.15. โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะแมบ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น) ประมาณ 18,354 ตารางเมตร
- 1.1.16. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3) (เดิมชื่อ โครงการคลังสินค้า สหไทย 9) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 11 หลัง แบ่งเป็น 24 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 80,012
- 1.1.17. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 2 หลัง 8 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 15,350 ตารางเมตร
- 1.2. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 20 ปี 21 ปี และ 22 ปี (ถึงวันที่ 12 ธันวาคม 2586 วันที่ 21 ธันวาคม 2587 และวันที่ 20 ธันวาคม 2588 ตามลำดับ) นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า



จำนวน 16 หลัง 53 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 177,085 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัด ฉะเชิงเทรา ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน

- 1.3. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 20 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง 10 ยูนิต คงเหลือประมาณ 20 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 76,477 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลศรีระจรเข้ใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
- 1.4. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 22 ปี และ 25 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2588 และวันที่ 30 สิงหาคม 2591 ตามลำดับ) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าคงเหลือประมาณ 22 ปี และ 25 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2588 และวันที่ 30 สิงหาคม 2591 ตามลำดับ) จำนวน 11 หลัง 28 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 106,692 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
- 1.5. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินคงเหลือประมาณ 16 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2582) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง 9 ยูนิต คงเหลือประมาณ 16 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2582) พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 124,634 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ โดยการเช่าช่วงเป็นการเช่าช่วงจากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด
- 1.6. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 9 หลัง 9 ยูนิต คงเหลือประมาณ 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596) พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 70,733 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการทิพย์ 9 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน บริษัททิพย์โฮลดิ้ง จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

## 2. อาคารโรงงาน

- 2.1. กรรมสิทธิ์ที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 337 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 845,735 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการดังต่อไปนี้
  - 2.1.1. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 36 หลัง (36 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 81,750 ตารางเมตร
  - 2.1.2. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง ตำบลหนองกะขะ และตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง และตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี จำนวน 95 หลัง (95 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 246,975 ตารางเมตร

- 2.1.3. นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว่า (ไฮเทค) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านเลน และตำบลบ้านโพ อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 38 หลัง (38 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 104,303 ตารางเมตร
- 2.1.4. นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 6 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 18,300 ตารางเมตร
- 2.1.5. นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม ตำบลบ่อวิน และตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 36 หลัง (36 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 84,775 ตารางเมตร
- 2.1.6. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านช้าง ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 64 หลัง (64 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 150,482 ตารางเมตร
- 2.1.7. นิคมอุตสาหกรรมบางปู ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 13 หลัง (13 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 40,325 ตารางเมตร
- 2.1.8. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี จำนวน 21 หลัง (21 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 51,850 ตารางเมตร
- 2.1.9. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองจิก และตำบลบางกระสัน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 15 หลัง (15 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 32,300 ตารางเมตร
- 2.1.10. นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงลำปลาทิว เขตลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพมหานคร จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 1,300 ตารางเมตร
- 2.1.11. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 5 หลัง (5 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 13,250 ตารางเมตร
- 2.1.12. เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองก๊ก อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 9,125 ตารางเมตร
- 2.1.13. นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองสวน อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 3 หลัง (3 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 11,000 ตารางเมตร
- 2.2. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 20 ปี และ 22 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586, วันที่ 12 ธันวาคม 2586, วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2587 และวันที่ 17 ธันวาคม 2588 ตามลำดับ) และสิทธิการเช่าอาคารโรงงานคงเหลือประมาณ 20 ปี และ 22 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586, วันที่ 12 ธันวาคม 2586, วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2587 และวันที่ 17 ธันวาคม 2588 ตามลำดับ) จำนวน 19 หลัง (19 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 68,200 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (อมตะนคร) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง ตำบลหนองกะขะ และตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง และตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว่า (ไฮเทค) ตำบล

บ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนอง  
ขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี

- 2.3 สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 20 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586) และกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน จำนวน 6 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 15,900 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ซึ่งตั้งอยู่ตำบลอุทัย อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

อนึ่ง สำหรับทรัพย์สินปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม บางส่วนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยมีได้บริหารในด้านการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่ ทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 3. โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่แล้วเสร็จ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีโครงการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่แล้วเสร็จจำนวน 1 โครงการ โดยในเดือนกรกฎาคม 2566 กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินเนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา ในนิคมอุตสาหกรรมซีดี ชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี มูลค่าลงทุนประมาณ 16.55 ล้านบาท และอยู่ระหว่างการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารประมาณ 1,750 ตารางเมตร บนที่ดิน แปลงดังกล่าว มูลค่าการลงทุนไม่เกิน 46.87 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567

### ราคาประเมินของทรัพย์สินปัจจุบัน

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

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

หมายเหตุ : (1) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

(2) แบ่งการประเมินทรัพย์สิน 3 ครั้ง โดยประเมินทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2565 / 1 พฤษภาคม และ 1 สิงหาคม 2566

(3) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษารัฐกิจ จำกัด บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์คอนซัลแทนท์ส จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

(4) มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(5) อยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาโครงการ

(6) มูลค่าตามวิธีต้นทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

### ภาระผูกพันในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบัน

-ไม่มี-

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินปัจจุบัน และรูปแบบการลงทุนที่กองทรัสต์ลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์จะประกอบด้วย 1) กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังสินค้า จำนวน 339 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้ารวมประมาณ 1,334,805 ตารางเมตร 2) กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารโรงงาน จำนวน 362 ยูนิต มีพื้นที่อาคารโรงงานรวมประมาณ 929,835 ตารางเมตร คิดเป็นอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน จำนวนรวมทั้งสิ้น 701 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,264,640 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวน อาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า อาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
อาคารคลังสินค้า					
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	7	19,650	0.9
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 21 ก.พ. 86)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 21 ก.พ. 86)	10	76,477	3.4
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี (ถึงวันที่ 20 ธ.ค. 88) และสิทธิการเช่า คงเหลือประมาณ 25 ปี (ถึงวันที่ 30 สิงหาคม 2591)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี (ถึงวันที่ 20 ธ.ค. 88) และสิทธิการเช่า คงเหลือประมาณ 25 ปี (ถึงวันที่ 30 สิงหาคม 2591)	28	106,692	4.7
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86), สิทธิการเช่า คงเหลือประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 21 ธ.ค. 87) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี (ถึงวันที่ 20 ธ.ค. 2588) ตามลำดับ	82	258,260	11.4

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 2: การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวน อาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า อาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
<b>อาคารคลังสินค้า</b>					
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 16 ปี (ถึงวันที่ 30 พ.ย. 82)	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 16 ปี (ถึงวันที่ 30 พ.ย. 82)	9	124,634	5.5
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	3	18,324	0.8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	7	35,430	1.6
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	11	34,700	1.5
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 บี)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	12	28,968	1.3
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	22	99,768	4.4
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	21	69,404	3.1
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	36	99,385	4.4

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 2: การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวน อาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า อาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
อาคารคลังสินค้า					
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	8	14,832	0.6
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	15	89,616	3.9
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	8	19,600	0.9
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	9	33,916	1.5
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	9	20,700	0.9
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	24	80,012	3.5
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	8	15,350	0.7
โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	1	18,354	0.8

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 2: การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวน อาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า อาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
อาคารคลังสินค้า					
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ทิพย์ 9)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 30 ปี (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 30 ปี (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596)	9	70,733	3.1
รวมอาคารคลังสินค้า			339	1,334,805	58.9



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 2: การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า อาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
<b>อาคารโรงงาน</b>					
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 17 ธ.ค. 2588) ตามลำดับ	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 17 ธ.ค. 2588) ตามลำดับ	103	271,225	12.0
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 22 ปี (ถึงวันที่ 27 ก.พ. 87)	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 22 ปี (ถึงวันที่ 27 ก.พ. 87)	38	100,400	4.4
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	19	39,250	1.7
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 2)	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86)	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86)	9	21,025	1.0
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86)	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86)	13	38,100	1.7
นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 86)	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 86)	42	116,003	5.1
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 86)	68	161,382	7.1

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 2: การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า อาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 21 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 86)	23	56,850	2.5
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	6	18,300	0.8
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	15	32,300	1.4
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	13	40,325	1.8
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	1	1,300	0.1
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	5	13,250	0.6
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	4	9,125	0.4
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	3	11,000	0.5
รวมอาคารโรงงาน			362	929,835	41.1
รวมทรัพย์สินปัจจุบันที่กองทรัสต์ลงทุน			701	2,264,640	100.0

หมายเหตุ \* สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดิน มีเงื่อนไขให้รื้อถอนอาคารเมื่อสิ้นอายุสัญญาเช่าที่ดิน ยกเว้นโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ทิพย์ 9)

**สรุปรายละเอียดปีที่เข้าลงทุนและมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน**

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	ปีที่เข้าลงทุน (ตามปีปฏิทิน)	ราคาทุน (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (หน่วย : ล้านบาท)
<b>อาคารคลังสินค้า</b>			
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	2560	485.50	533.74
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	2557, 2558	1,449.60	1,457.50
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	2558, 2561	1,955.29	1,926.26
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	2557, 2558, 2560	5,129.25	4,674.30
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	2564	2,087.51	1,943.10
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา)	2560	294.00	339.69
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ)	2560, 2561	602.08	625.21
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ)	2557, 2565, 2566	692.62	669.70
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 บี)	2558, 2561	565.87	530.80
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	2557, 2562, 2563, 2564	1,845.35	1,670.38
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	2560	1,229.40	1,411.49
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	2557, 2558, 2562, 2563, 2566	2,355.18	2,048.33
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราณบุรี)	2561	342.55	300.00
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	2560, 2564	1,893.63	2,062.69
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	2558, 2563	380.40	375.96
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	2558, 2565, 2566	747.82	698.00

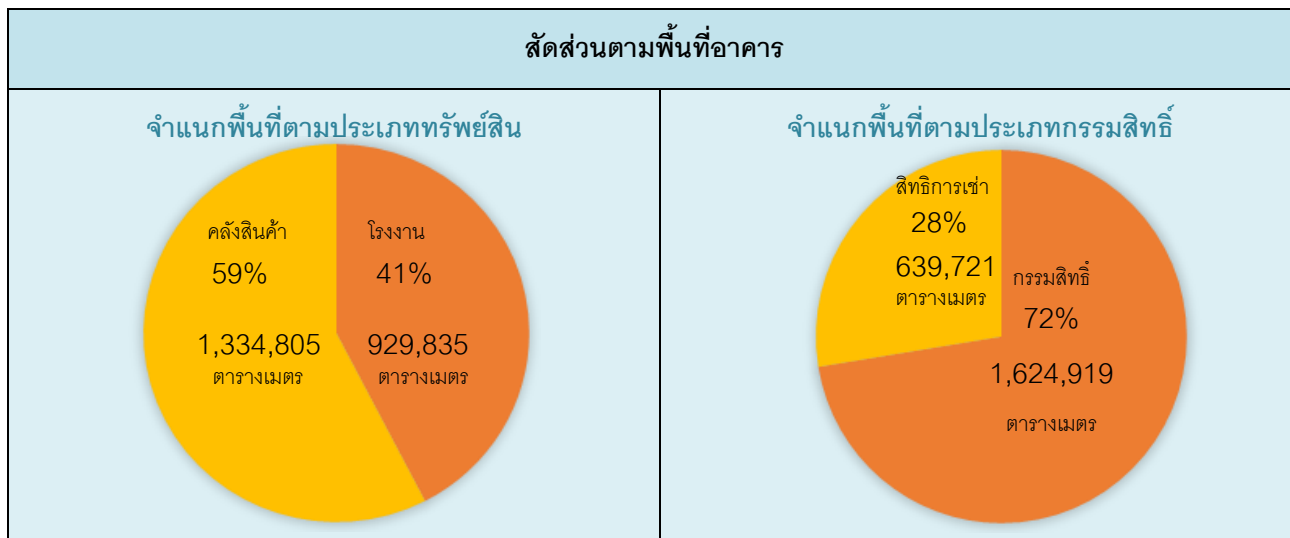
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 2: การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	ปีที่เข้าลงทุน (ตามปีปฏิทิน)	ราคาทุน (หน่วย : ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (หน่วย : ล้านบาท)
<b>อาคารคลังสินค้า</b>			
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	2561	359.68	358.36
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	2562	2,127.34	1,742.99
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์นซีบอร์ด 3)	2565	311.00	291.10
โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า	2562	668.45	659.72
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ทิพย์ 9)	2566	1,683.79	1,683.79
<b>รวมอาคารคลังสินค้า</b>		<b>27,206.31</b>	<b>26,003.11</b>

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

## รูปแบบการลงทุนและประเภทของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (ณ 30 กันยายน 2566)



## 2.6 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 2.6.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

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

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

โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาดให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เข้ามททรัพย์สินดังกล่าว และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ รวมถึงดูแลการจัดเก็บรายได้ให้แก่

กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยรวมอยู่ในค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

### 2.6.2 ลักษณะของสัญญาเช่า

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

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

### 2.6.3 โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ สามารถแบ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่อาคารโรงงาน และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า โดยสามารถแบ่งรายได้ตามประเภทของสัญญาดังนี้

- อาคารโรงงานประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
  - อาคารคลังสินค้าประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาบริการส่วนกลาง
- ซึ่งรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนมีการกระจายตัวในด้านการครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า ดังนี้

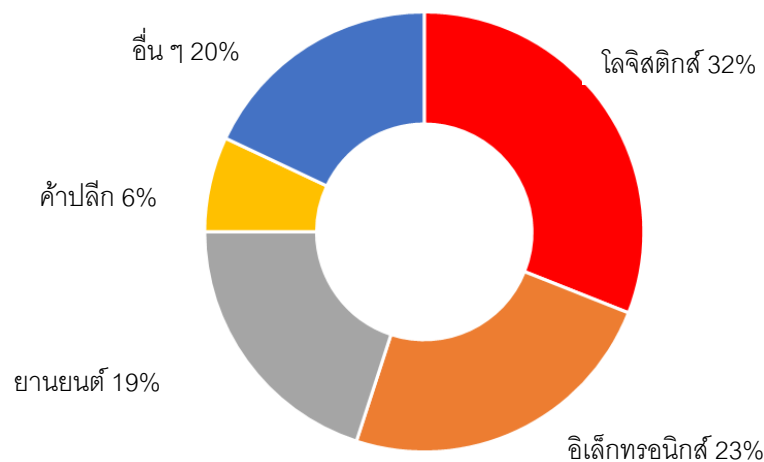
(ก) การครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่ามาตรฐาน มีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ตลอดสัญญาเช่า และส่วนน้อยเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่ระยะเวลาการเช่ามากกว่า 3 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าคงที่และ/หรือ มีการขึ้นค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่า โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยเฉลี่ย 2.07 ปี

(ข) ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า

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

ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่าของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2566 เป็นดังนี้



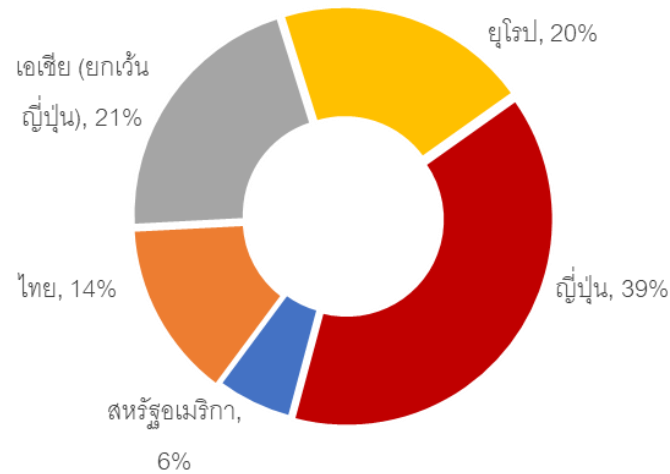
หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(ค) สัญชาติของผู้เช่า

ผู้เช่าในปัจจุบันที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน) ส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่าสัญชาติญี่ปุ่น รองลงมาเป็นสัญชาติเอเชีย (ยกเว้นญี่ปุ่น) ยุโรป ไทย และสหรัฐอเมริกา ตามลำดับ

ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติของผู้เช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2566 เป็นดังนี้





หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

#### (ง) ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ 10 อันดับแรก มีรายละเอียดดังนี้

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

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

สัดส่วนของรายได้ทั้งหมดคำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2566

#### 2.6.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ และแต่งตั้งบริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สทไทย) เป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ดังนี้

##### **บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT)**

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

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

##### **บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สทไทย)**

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

#### 2.6.5 การรับประกันการมีผู้เช่า

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

รายละเอียดทรัพย์สินหลักปัจจุบันที่เข้าเงื่อนไขการรับประกันการมีผู้เช่า

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

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 2: การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

## 2.7 หุ้นกู้และการกู้ยืมเงิน

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

### หุ้นกู้

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

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT  
 ส่วนที่ 2: การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

ประเภทหุ้นกู้ / ครั้งที่ออก	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน
				(บาท)
ครั้งที่ 1/2566				
- ชุดที่ 1	คงที่ร้อยละ 3.12 ต่อปี	3 ปี	14 มีนาคม 2569	1,000,000,000
- ชุดที่ 2	คงที่ร้อยละ 3.51 ต่อปี	5 ปี	14 มีนาคม 2571	150,000,000
- ชุดที่ 3	คงที่ร้อยละ 3.80 ต่อปี	7 ปี	14 มีนาคม 2573	350,000,000
รวมหุ้นกู้				11,340,000,000

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

#### เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์ FTREIT มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 3,549.70 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสัญญากู้ยืมที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ FTREIT / เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม หรือ ไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย BIBOR บวกอัตราคงที่ หรือ อัตราคงที่ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้
ระยะเวลาเงินกู้	ไม่เกิน 6 เดือน / ไม่เกิน 12 เดือน สำหรับการเบิกใช้ในแต่ละครั้ง (ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ในการเบิกใช้)
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินกู้เมื่อครบกำหนด
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด / หรือตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการกู้ยืมที่สำคัญ	1. ไม่จำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Negative Pledge) 2. เงื่อนไขสำคัญที่กองทรัสต์ต้องไม่ปฏิบัติ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคารผู้ให้เงินกู้แบบเป็นลายลักษณ์อักษร (Consent) ในเรื่องดังต่อไปนี้ 2.1 กู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันต่อบุคคลอื่นเพิ่มขึ้นจากหนี้หรือภาระผูกพันที่ผู้กู้มีอยู่ ณ วันทำสัญญานี้ 2.2 จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน ประเภทอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ยกเว้นเป็นการดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ 2.3 ก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สิน หรือรายได้ของกองทรัสต์ 3. การดำรงอัตราส่วนภาระหนี้ต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม ไม่เกินร้อยละ 60 และอันดับเครดิตของกองทรัสต์ไม่ต่ำกว่าที่ระดับการลงทุน หรือ BBB

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินและการออกหุ้นกู้เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากเป็นการบริหารโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้ผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้น โดยการกู้ยืมเงินจะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ในระดับหนึ่งซึ่งดีกว่าการระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อมาลงทุนทั้งหมด อนึ่ง สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อส่วนทุนนั้นจะไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงของการกู้ยืมเงินด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ได้ทำการกู้ยืมถือว่ามีเหมาะสมผลต่อสถานะการเงินในปัจจุบัน

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

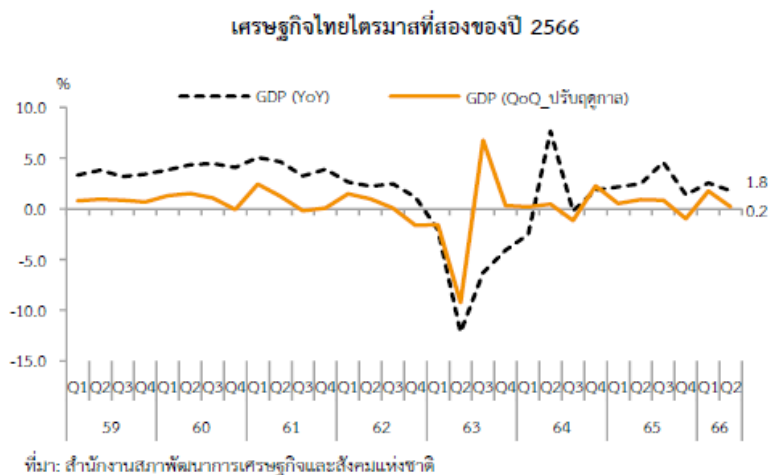
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีสัดส่วนของเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 29.53

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 2: การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

### 3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

### 3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ไตรมาสที่สองและตลอดปี 2566



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

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยตลอดปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วง 2.5-3.0% โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของ การบริโภคภาคเอกชน การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ตลอดจนการขยายตัวต่อเนื่องของการลงทุน ทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ โดยคาดว่าจะการบริโภคและลงทุนรวมจะขยายตัว 5.0% และ 1.6% ตามลำดับ ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะเฉลี่ยอยู่ในช่วง 1.7-2.2% และดัชนีปียที่เดินสะพัดเกิดคลประมาณ 1.2% ของ GDP

### การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน

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

## การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล

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

### การลงทุนรวม

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

### การส่งออกสินค้า

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

### การผลิตสินค้าอุตสาหกรรม

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

### การขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า

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

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

### แนวโน้มเศรษฐกิจของประเทศไทย ปี 2567

สำหรับเศรษฐกิจไทยในปี 2567 คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวในช่วง 2.2% - 4.2% โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

- (1) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว โดยคาดว่าในปี 2567 จะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยจำนวน 34.5 ล้านคน ขยายตัวที่ประมาณ 24.6% ซึ่งจะเป็นผลดีต่อภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้อง เกิดการจ้างงานและเพิ่มรายได้ประชาชน
- (2) การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ 2.1% - 4.1% ต่อปี



- (3) การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มขยายตัวตามอุปสงค์ในตลาดโลกและเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยคาดว่าจะการส่งออกสินค้าจะขยายตัวที่ประมาณ 3.4%-5.4% ต่อปี ส่งผลดีต่อความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจ
- (4) การลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.5% - 4.5% ต่อปี

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

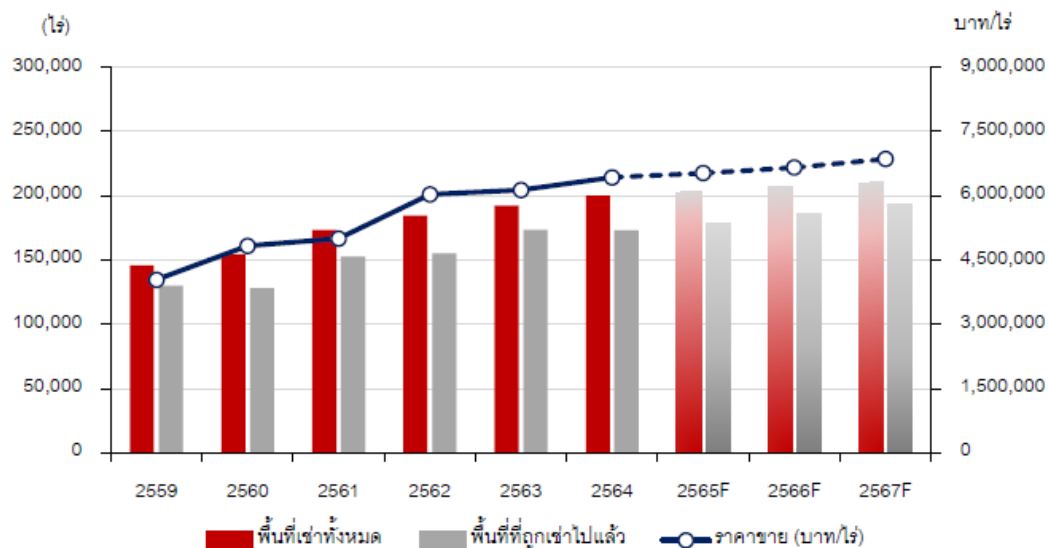
หมายเหตุ: การประมาณเศรษฐกิจปี 2567 ดังกล่าว ยังไม่ได้รวมผลกระทบของมาตรการเศรษฐกิจที่อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการ โดยเฉพาะนโยบายโครงการเติมเงิน 10,000 บาทผ่าน Digital Wallet

ที่มา: ข่าวกระทรวงการคลัง กลุ่มสารนิเทศการคลัง สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง ฉบับที่ 125/2566 วันที่ 27 ตุลาคม 2566

### 3.2 ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรม

#### ตลาดธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

ภาพรวมตลาดที่ดินนิคมอุตสาหกรรม SILPs

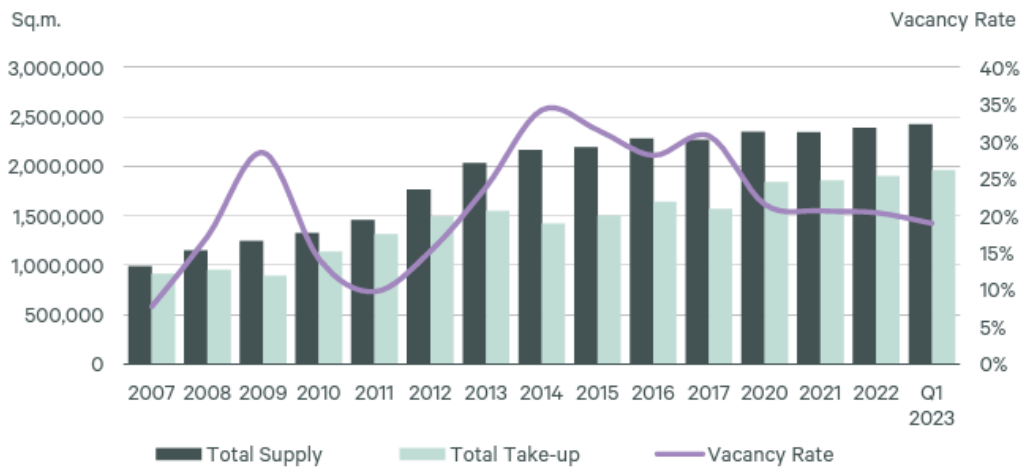


ที่มา: บริษัท เน็กซ์ เรียลเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

จากภาพรวมตลาดการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรม แสดงให้เห็นว่าในปี 2562 ราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างมาก เมื่อเทียบกับปี 2561 สืบเนื่องจากการเร่งดำเนินการก่อสร้างของโครงการโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ โดยเฉพาะในส่วนในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) รวมถึงการประกาศคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เรื่องกำหนดเขตส่งเสริมโดยในปัจจุบัน มีรายชื่อเขตส่งเสริมที่ประกาศแล้วจำนวน 24 เขต ในบริเวณ EEC ซึ่งสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนชาวไทย และต่างชาติเป็นอย่างมาก ณ ช่วงสิ้นปี 2564 มีที่ดินพร้อมขายสะสมในนิคมฯ ขึ้นนำทั้งหมด 200,127 ไร่ ถูกขายไปแล้ว 173,058 ไร่ คิดเป็นอัตราการขาย 86% โดยมีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 6.2 ล้านบาทต่อไร่

## ตลาดธุรกิจโรงงานให้เช่า

### อุปทาน อุปสงค์ และอัตราว่างของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

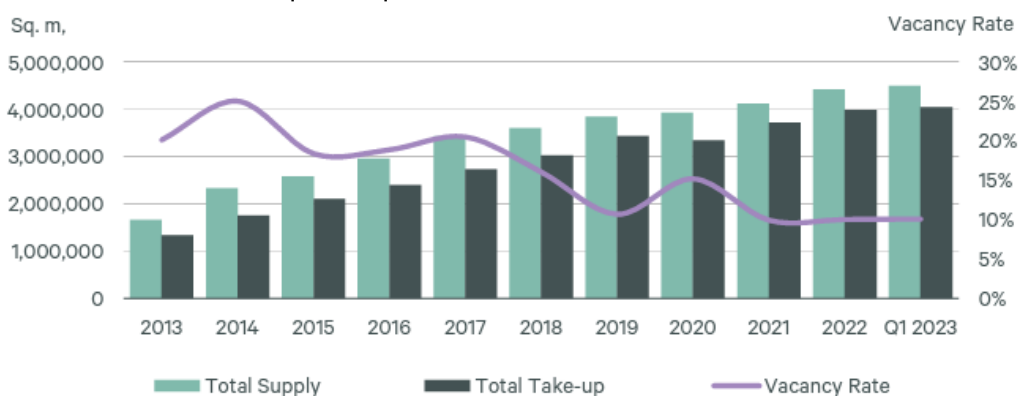


ที่มา: ศูนย์วิจัย CBRE

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

## ตลาดธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า

### อุปทาน อุปสงค์ และอัตราว่างของคลังสินค้า



ที่มา: ศูนย์วิจัย CBRE

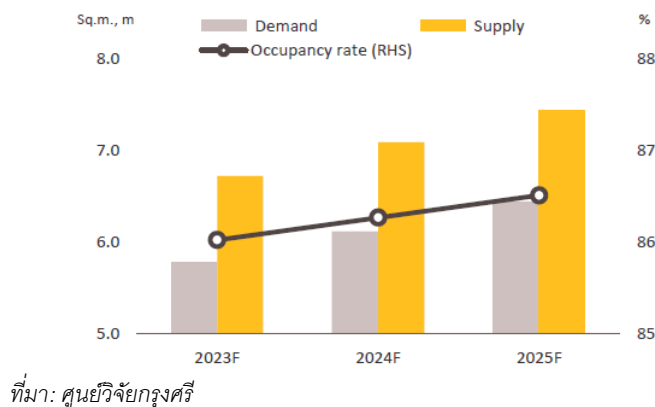
ในไตรมาสที่ 1/2566 ตลาดธุรกิจคลังสินค้ามีอุปทานเท่ากับ 4,492,571 ตร.ม. หรือปรับตัวเพิ่มขึ้น 71,918 ตร.ม. หรือ 1.6% จากไตรมาสก่อนหน้า หรือ 8.0% จากปีก่อนหน้า อุปทานที่เพิ่มขึ้นมาจากการพัฒนาธุรกิจคลังสินค้ารายสำคัญ เช่นกลุ่ม WHA และกลุ่มเฟรเซอร์ส ซึ่งพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าเข้าสู่ตลาดกว่า 52,918 ตร.ม. และ 19,000 ตร.ม. ตามลำดับ ทั้งนี้ทางด้านอุปสงค์

ของธุรกิจดังกล่าว ณ ไตรมาส 1/2566 มีจำนวนเท่ากับ 4,042,080 ตร.ม. ปรับตัวเพิ่มขึ้น 1.6% จากไตรมาสก่อนหน้า หรือ 7.1% จากปีก่อนหน้า ทั้งนี้อัตราว่าง (Vacant Rate) มีอัตราที่ใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้า (ไตรมาสที่ 4/2565) ที่อัตราว่าง 10% หรือคิดเป็นพื้นที่เช่าเท่ากับ 450,491 ตร.ม.

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

ทั้งนี้ปี 2567-2568 คาดว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าโดยรวมจะเติบโตได้ต่อเนื่องตามทิศทางเศรษฐกิจไทยที่มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่ผู้ประกอบการคลังสินค้ามีแนวโน้มให้บริการทั้งแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่ม และแบบ Ready built เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดได้อย่างรวดเร็ว

#### อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่าของอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป



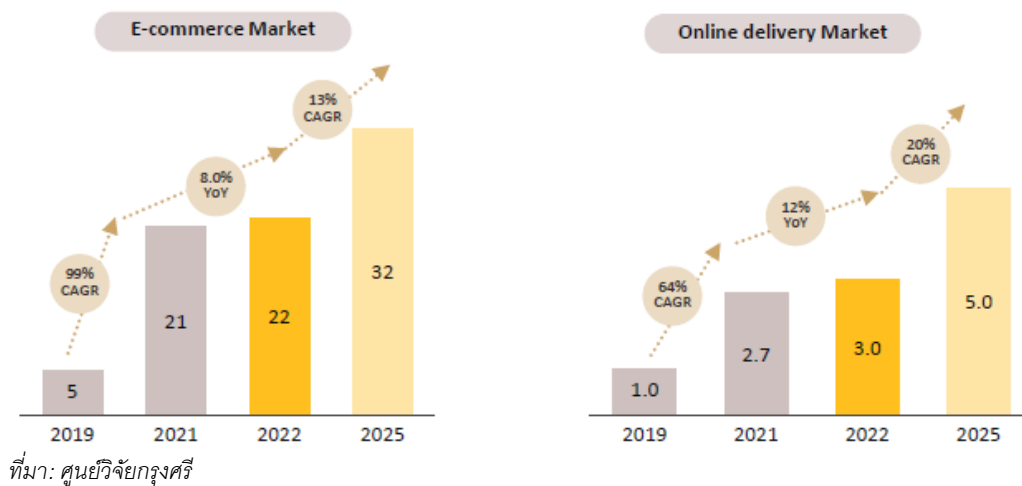
ทั้งนี้ทางศูนย์วิจัยกรุงศรีประมาณการความต้องการเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.6% ต่อปี โดยเป็นผลจาก

1. การฟื้นตัวต่อเนื่องของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย (IMF คาดว่าเศรษฐกิจโลกปี 2567 - 2568 จะเติบโต 3.0% และ 3.2% ตามลำดับ ขณะที่วิจัยกรุงศรีคาดเศรษฐกิจไทยจะเติบโต 3.6% และ 3.4% ในช่วงเดียวกัน) จะช่วยหนุนการฟื้นตัวของภาคการค้าระหว่างประเทศ
2. การพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรมหนุนการลงทุนเติบโตต่อเนื่อง โดยเฉพาะแนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ระยะที่ 2 (ปี 2566-2570) ซึ่งสานต่อการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างภูมิภาค อาทิ มอเตอร์เวย์สาย 77 ส่วนต่อขยาย เชื่อมโครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง

เฟส 3 ทำเรือมาบตาพุดเฟส 3 และโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน รวมถึงความต้องการหลีกเลี่ยงการลงทุนในประเทศที่มีความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ จะจูงใจให้นักลงทุนต่างชาติย้ายฐานการผลิตหรือต่อยอดการลงทุนในไทยมากขึ้น (อาทิ บริษัท SONY จะย้ายฐานผลิตกล้องดิจิทัลสำหรับตลาดญี่ปุ่น สหรัฐฯ และยุโรปออกจากจีนมายังไทย) ช่วยเพิ่มความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อจัดเก็บสินค้าก่อนจำหน่ายและส่งออก

3. การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-Commerce และโลจิสติกส์ โดย E-Conomy SEA 2022 ประเมินว่าช่วงปี 2565-2568 ตลาด E-Commerce ของไทยและการส่งสินค้าแบบเร่งด่วนในไทยจะเติบโตเฉลี่ย 13% และ 20% ต่อปี ตามลำดับ เชื่อให้มีการเช่าใช้พื้นที่เพื่อรวบรวมสต็อกสินค้าก่อนส่งมอบ โดยเฉพาะคลังสินค้าพร้อมจัดส่ง (E-Commerce Fulfillment) ซึ่งผู้ให้บริการ Fulfillment มีแนวโน้มขยายธุรกิจต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ

#### อัตราการเติบโตของธุรกิจ E-Commerce ของประเทศไทย (พันล้านดอลลาร์)



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

#### 4. ปัจจัยความเสี่ยง

##### 4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

##### 4.1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิก หรือ ผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ ในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง กองทรัสต์อาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้องซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายและใช้เวลาในการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการรวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อนึ่ง ในการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้มีการกำหนดค่าเสียหายที่กองทรัสต์จะได้รับในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสมและเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ดังกล่าว อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยมูลค่าทางเศรษฐกิจของความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากการผิดสัญญาและอาจจะน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

##### 4.1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

เนื่องจากทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมีช่วงระยะเวลาการเช่าประมาณ 16 ถึง 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าซึ่งกองทรัสต์จะสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้ในระหว่างช่วงระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่ารายย่อยในการทำสัญญาเช่าคลังสินค้าและโรงงาน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเท่านั้น นอกจากนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT  
ส่วนที่ 2: การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานระยะสั้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าที่มีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าได้

#### 4.1.3 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

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

#### 4.1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

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 กองทรัสต์ อย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอค่าเช่าของโรงงานและคลังสินค้าที่สามารถเทียบเคียงกันได้ เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง และรูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง โดยจะกำหนดให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเพื่อให้ลูกค้าแต่ละรายมีข้อมูลของโรงงานหรือคลังสินค้าที่สามารถให้เขาได้ในช่วงเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน

- ในการนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าที่สนใจเช่าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอข้อมูลอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่ว่างอยู่ โดยไม่ระบุความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้น ๆ ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้การนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินทั้งหมดมีความเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงานหรือนำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจเช่าทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นรายเดือนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในรายงานดังกล่าวจะระบุทำเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย และรายละเอียดของอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า ซึ่งมาตรการดังกล่าวช่วยให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถตรวจสอบความโปร่งใสในการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้านการหาผู้เช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ FPIT จะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้มีรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมที่เหมาะสม
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้
  - กรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย และ
  - กรณีอัตราการเช่าทรัพย์สินที่บริหารโดย FPIT ต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลา 3 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย

ทั้งนี้ ในบางกรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาดำเนินการซ่อมแซมด้วยตัวเอง และเบิกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมเล็กน้อย หรือ เป็นงานที่จะต้องใช้เวลาในการซ่อมแซม หรือ งานที่จะต้องทำในเวลาที่ยากลำบาก อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การซ่อมแซมดังกล่าวมีมูลค่าสูง ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะพิจารณาให้ผู้เชี่ยวชาญทำการถอดแบบราคามาประกอบการพิจารณาเบื้องต้น

#### 4.1.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

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

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน เกี่ยวกับการชำระคืนดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้น ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด นอกจากนี้ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืม



เงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้กู้ยืมอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องถึงกำหนดชำระโดยพลันหรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้เป็นต้น

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินต้นของหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบัน (Refinancing) อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ ไม่ได้ตกลงทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ หรือได้ข้อเสนอในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ได้ แต่มีเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ หุ้นกู้ชุดใหม่ที่ไม่ดีเท่ากับข้อตกลงหรือเงื่อนไขเดิม ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถกู้ยืมใหม่เพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (บางส่วน) และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ที่มีในปัจจุบัน (Refinancing) เนื่องจากสาเหตุจากเหตุการณ์ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาทางเลือกอื่น ๆ ในการหาแหล่งเงินทุนมาชำระหนี้ และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นดังกล่าว อาทิ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงการขายทรัพย์สินบางส่วนของกองทรัสต์เพื่อชำระหนี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ โดยจะพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน เช่น อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ นโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐฯ (FED) ที่ปรับอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นในช่วงปีที่ผ่านมา เป็นเหตุให้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) หยอดปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 จนถึงปัจจุบัน อัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยขึ้นมามากอยู่ที่ร้อยละ 2.00 ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงินได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ และส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินและกำไรของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ต้องจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งการปรับตัวขึ้นของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลง

## 4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

### 4.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง

ปัจจุบันการแข่งขันในธุรกิจระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น ทั้งในเรื่องของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจจะมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่น ๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทำให้อัตราการเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่าลดลง

อย่างไรก็ตาม บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เข้ามาเป็นเวลานาน รวมทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นอาคารโรงงานและ



อาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพมาตรฐานสูง และมีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ ทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการของผู้เช่าใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี

#### 4.2.2 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ

การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยและภาพรวมเศรษฐกิจของโลกรวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ นโยบายของรัฐบาลในด้านการค้าการลงทุนและการต่างประเทศ นโยบายทางการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย และนโยบายด้านการคลังของรัฐบาล ราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ มูลค่าของการอุปโภคและบริโภคภายในประเทศ และความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ เป็นปัจจัยที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจเช่าคลังสินค้าและโรงงานของผู้เช่ารายย่อยในปัจจุบันและผู้ที่จะเช่าในอนาคต โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการจากต่างประเทศซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมทั้งความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยและปัจจัยมหภาคอื่น ๆ รวมทั้งความไม่แน่นอนทางการเมืองเป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเสริมสร้างจุดแข็งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้เป็นທີ່ประจักษ์แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งที่เป็นบริษัทในประเทศและต่างประเทศ อาทิ การเลือกทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง การให้บริการประเภทต่าง ๆ อย่างครบวงจรที่ช่วยให้การดำเนินธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยมีความต่อเนื่องเป็นต้นเพื่อสร้างความได้เปรียบและสามารถรักษฐานลูกค้าไว้ได้ในยามที่เศรษฐกิจถดถอย นอกจากนี้ ภาครัฐและหน่วยงานต่าง ๆ ยังมีการสนับสนุนภาคอุตสาหกรรมและการลงทุนในประเทศไทยด้วยมาตรการต่าง ๆ อาทิ การขอส่งเสริมการลงทุนผ่านสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยเฉพาะการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจากต่างประเทศย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม หากเศรษฐกิจโลกหรือเศรษฐกิจในภูมิภาคได้รับผลกระทบและเข้าสู่ภาวะถดถอย หรือมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่ออุปสงค์ของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อย สถานะทางการเงินของกองทรัสต์ และราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมปัจจัยทางเศรษฐกิจดังกล่าว และไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตหรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อยที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

#### 4.2.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้นเพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดให้มีการทำประกันภัยในทุนประกันที่ครอบคลุมมูลค่าของคลังสินค้าและโรงงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงจะจัดให้มีการคุ้มครองทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็น การประกันภัยในความเสียหายทุกชนิด (All Risk Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) การทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Third-party Insurance)

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทประกันภัยจำกัดขอบเขตความรับผิดชอบสำหรับการทำประกันภัยคุ้มครองความเสียหายจากอุทกภัย ดังนั้น มูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จึงอาจลดลงได้หากมีความเสียหายส่วนที่การทำประกันภัยไม่คุ้มครอง นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถที่จะจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาซ่อมแซม หรือทำการก่อสร้างเพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เสียหายส่วนที่ประกันภัยไม่คุ้มครองได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดการประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีทรัพย์สินหลักบางส่วนตั้งอยู่ในทำเลที่เคยได้รับผลกระทบจากอุทกภัยในปี 2554 ซึ่งมีพื้นที่ให้เข้าคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 23.63 ของพื้นที่ให้เข้าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ และมีสัดส่วนรายได้คิดเป็นประมาณร้อยละ 22.63 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ เดือนกันยายน 2565 ที่กองทรัสต์ได้รับทั้งหมด โดยผลกระทบจากภัยธรรมชาติเป็นเหตุการณ์ที่ไม่ปกติและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เช่นอุทกภัยที่เกิดขึ้นในปี 2554 ทั้งนี้ ภาครัฐและผู้ประกอบการแต่ละนิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรมที่เคยได้รับผลกระทบได้มีการวางแผน การบริหารจัดการ และการดำเนินการป้องกันอย่างเหมาะสม ซึ่งปัจจุบันไม่มีผลกระทบในพื้นที่ดังกล่าว และคาดว่าจะมีโอกาสค่อนข้างน้อยที่จะเกิดผลกระทบดังกล่าวในอนาคต

#### 4.2.4 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น

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

#### 4.2.5 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยบางรายอาจไม่ต่ออายุสัญญา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายย่อยเดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือ ผู้เช่ารายย่อยบางรายเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง ซึ่งเอื้อประโยชน์ต่อกองทรัสต์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน กรณีและเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานปกติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะหารือกับผู้เช่ารายย่อยล่วงหน้า ซึ่งหากจะไม่ต่อสัญญาเช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า หรือหากจะต่อสัญญาเช่าจะทำสัญญาเช่าที่ต่ออายุก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า อีกทั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทำให้สามารถดำเนินการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

#### 4.2.6 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย

ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือสัญญาบริการส่วนกลาง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น สถานะการเงินของผู้เช่ารายย่อยอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัสต์ ทั้งนี้ โดยปกติผู้เช่ารายย่อยจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางประมาณ 3 ถึง 6 เดือน (ตามแต่เงื่อนไขในแต่ละสัญญา) ซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมายเนื่องจากผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลาง หรือ ผิดสัญญานั้น ระยะเวลาในทางปฏิบัติที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออก และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่อาจมากกว่า 6 เดือนขึ้นไป ในสถานการณ์ปัจจุบัน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในสภาวะปกติจะใช้เวลาประมาณ 3 ถึง 6 เดือน ซึ่งใกล้เคียงกับระยะเวลาการวางเงินประกันการเช่าของผู้เช่ารายย่อย

#### 4.2.7 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อยในด้านสัดส่วนการเช่าพื้นที่ และ/หรืออุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ผู้เช่ารายย่อยที่มีมูลค่าการเช่าสูงสุด 10 อันดับแรก ของทรัพย์สินปัจจุบันคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.66 ของรายได้ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน (สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2566) ซึ่งกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยรายสำคัญที่ไม่สามารถชำระค่าเช่า ตลอดจนการยกเลิกสัญญา หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม สัดส่วนรายได้ของผู้เช่ารายย่อย 10 อันดับแรก ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเวลาก่อนการรวบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่กองทรัสต์ที่มีสัดส่วนดังกล่าวสูงถึงร้อยละ 55

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

อย่างไรก็ดี FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เชื่อว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนปัจจุบันเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อีกทั้งโดยทั่วไปลักษณะของการประกอบธุรกิจของผู้เช่า จะมีการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจ (Cluster) ของคู่ค้าที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน ประกอบกับภาครัฐมีนโยบายกระตุ้นความสัมพันธ์กับต่างประเทศ โอกาสที่ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาน่าจะมีความเป็นไปได้น้อย และการหาผู้เช่าเพื่อทดแทนน่าจะทำได้ไม่ยาก อนึ่ง กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพิงรายได้จากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

#### 4.2.8 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด

เนื่องจากบางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน กับ FPT และ/หรือ FPIT ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพื่อส่งมอบที่ดินคืนให้แก่

FPT หรือ FPIT เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะมีภาระและมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์สามารถนำซากที่ได้จากการรื้อถอนอาคารคลังสินค้าไปจำหน่ายเพื่อนำมาชดเชยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนได้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีเวลาในการดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนตามสัญญาถึง 180 วัน ในการดำเนินการดังกล่าว จึงอยู่ในวิสัยที่ทรัสต์สามารถดำเนินการได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ การรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเพิ่มขึ้นและอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในปีที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลง

#### 4.2.9 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

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

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประเภทสิทธิการเช่ากับ FPIT และ/หรือ บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด (TIP) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน FPIT และ/หรือ TIP ตกลงจะคืนค่าเช่าบางส่วนหรือค่าทดแทนการเวนคืนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ FPIT และ/หรือ TIP ได้รับเงินที่ได้รับจากการเวนคืนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ สำหรับการลงทุนประเภทสิทธิการเช่ากับ FPIT หากมีกรณีที่กองทรัสต์มีภาระหน้าที่ต่อผู้เช่ารายย่อยบางรายที่เช่าทรัพย์สินบนพื้นที่ดังกล่าวในการชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายตามจริงและเหมาะสม และใช้ความสามารถอย่างดีที่สุดในการจัดหาสถานที่เช่าใหม่ และ/หรือ ก่อสร้างคลังสินค้าให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในกรณีทรัพย์สินถูกเวนคืน กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับ FPIT เพื่อกำหนดให้ FPIT มีหน้าที่ดำเนินการตามข้อกำหนดดังกล่าวให้แก่ผู้เช่ารายย่อย โดย FPIT จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดแทนกองทรัสต์ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวถูกเวนคืน

#### 4.2.10 ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิบางประการของผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าที่มีมาพร้อมกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ปัจจุบัน ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์บางรายการที่เป็นทรัพย์สินที่ลงทุนจาก FPIT และ/หรือ FPT มีสัญญาเช่าทรัพย์สินที่มาพร้อมกับทรัพย์สินในวันเข้าลงทุน ซึ่งมีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและ/หรือ อาคารคลังสินค้า และ/หรือ สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) (“สัญญาบริการลูกค้า”) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้ เมื่อถึงระยะเวลาการใช้สิทธิที่กำหนด โดยผู้เช่าพื้นที่ไม่ถูกริบเงินประกันการเช่า หรือโดยผู้เช่าพื้นที่ไม่ถูกริบเงินประกันการเช่า แต่ต้องชำระค่าปรับ ซึ่งค่าปรับดังกล่าวมีจำนวนน้อยกว่าเงินประกันการเช่าตามสัญญาบริการลูกค้า (Option to Early Terminate) ซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่สัญญาบริการลูกค้ามีข้อสัญญาดังกล่าว คิดเป็นเพียง

ร้อยละ 2-3 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ในกรณีดังกล่าว หากผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิข้างต้นภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญาบริการลูกค้าฉบับปัจจุบัน FPIT และ/หรือ FPT (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการลูกค้า หรือเป็นจำนวนเท่ากับส่วนต่างของเงินประกันการเช่ากับค่าปรับตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการลูกค้า (แล้วแต่กรณี)

นอกจากนี้ สัญญาเช่าทรัพย์สินบางรายการที่เป็นทรัพย์สินที่ลงทุนจาก FPIT และ/หรือ FPT มีการให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการย้ายไปยังพื้นที่เช่าที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ของ FPIT และ/หรือ FPT และ/หรือ กองทรัสต์ และมีการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 3 เดือนได้โดยไม่ถูกยึดเงินประกันการเช่า (Option to Swap) ในกรณีดังกล่าว หากผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิข้างต้นภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญาบริการลูกค้าฉบับปัจจุบัน (โดยไม่รวมกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิในการย้ายไปยังพื้นที่เช่าที่มีขนาดใหญ่ขึ้นของกองทรัสต์) FPIT และ/หรือ FPT (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการลูกค้า

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

จากข้อตกลงที่กองทรัสต์มีกับ FPIT และ/หรือ FPT ในการชดเชยให้แก่กองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น กองทรัสต์จะไม่ได้รับผลกระทบในเรื่องเงินประกันการเช่าจากการที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว แต่หากผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่ใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาบริการลูกค้าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่รายเดิม อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการทำงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการสัญญาบริการลูกค้าที่มีการให้สิทธิดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการต่ออายุสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่าพื้นที่รายเดิมนั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจเจรจากับผู้เช่าพื้นที่ หรือมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจรจากับผู้เช่าพื้นที่เพื่อขอปรับเปลี่ยนเงื่อนไขดังกล่าว โดยไม่ให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) และสิทธิในการย้ายไปยังพื้นที่เช่าที่มีขนาดใหญ่ขึ้น (Option to Swap) แก่ผู้เช่าพื้นที่เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวได้ โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 4.3 ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ประกอบด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า

##### - ทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า

มูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือจากสาเหตุอื่นนอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อหมดระยะเวลาเช่า ปัจจุบันกองทรัสต์มีทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่ารวม 639,721 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 28.2 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

- ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์

มูลค่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ