

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ด้วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ซึ่งมีหน้าที่นำส่งงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งกองทรัสต์ในฐานะผู้ออกหุ้นกู้เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ จึงมีหน้าที่ในการจัดส่งงบการเงินต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงิน ของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566)	นางสาวยุวณัฐ เทพทรงวัจจ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5371 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
2565 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565)	นางสาวยุวณัฐ เทพทรงวัจจ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5371 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
2564 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564)	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2564 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : พันบาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2564 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2565 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2566 ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	44,758,330	46,319,379	49,824,979
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	300,000	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	800,057	331,282	279,665
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	130,695	148,529	149,605
ดอกเบี้ยค้างรับ	920	352	993
ลูกหนี้บริษัทประกันภัย	-	-	29,433
ลูกหนี้อื่น	3,899	1,633	1,913
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	15,175	2,728	-
สินทรัพย์อื่น	56,952	87,456	113,724
รวมสินทรัพย์	46,066,028	46,891,359	50,400,312
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	800,000	1,752,010	3,549,700
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	79,871	100,541	146,236
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	99,314	94,706	109,272
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	27,141	26,466	638
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,163,241	1,157,629	1,282,488
หนี้สินตามสัญญาเช่า	183,927	180,404	176,365
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,737,644	-	-
หุ้นกู้	9,034,419	10,331,788	11,332,132
หนี้สินอื่น	29,539	40,331	35,374
รวมหนี้สิน	13,155,096	13,683,875	16,632,205
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	29,213,378	29,213,378	29,213,378
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	31,118,590	31,118,590	31,118,590
กำไรสะสม	1,792,342	2,088,894	2,649,517
สินทรัพย์สุทธิ	32,910,932	33,207,484	33,768,107
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	46,066,028	46,891,359	50,400,312
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.7433	10.8401	11.0231
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	3,063,387,048	3,063,387,048	3,063,387,048

13.3 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2564 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2565 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2566 ตรวจสอบ
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,239,355	3,594,487	3,725,205
รายได้ดอกเบี้ย	4,579	2,810	2,795
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	111,479	4,696	12,620
รายได้จากการยืมเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	15,214	20,933	9,990
รายได้อื่น	46,032	22,072	28,524
รวมรายได้	3,416,659	3,644,998	3,779,134
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	214,402	284,461	409,621
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	395,474	418,313	435,302
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	21,047	21,264	21,840
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,876	4,577	5,123
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,957	1,855	1,863
ค่าใช้จ่ายรอตดบัญชีตัดจ่าย	14,025	12,447	2,728
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	22,226	22,081	9,146
ต้นทุนทางการเงิน	370,666	361,103	399,988
รวมค่าใช้จ่าย	1,045,674	1,126,101	1,285,611
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,370,985	2,518,897	2,493,523
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	4,602	3,661
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(218,699)	(116,273)	354,853
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,152,286	2,407,226	2,852,037

13.4 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย : พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2564 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2565 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2566 ตรวจสอบ
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(251,285)	1,499,398	(168,776)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	497,123	(1,968,173)	(117,160)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	245,838	(468,775)	(51,616)
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	554,219	800,057	331,282
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	800,057	331,282	279,666

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 (“งวดบัญชีปี 2564”) งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 (“งวดบัญชีปี 2565”) และงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 (“งวดบัญชีปี 2566”)

14.1 สรุปผลการดำเนินงานในงวดบัญชีปี 2566

ในงวดบัญชีปี 2566 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนมิถุนายน สิงหาคม และกันยายน ซึ่งเป็นทรัพย์สินจากบริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด และกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีจำนวนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็น 701 ยูนิต (กองทรัสต์มีการขายอาคารโรงงาน จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 3,150 ตารางเมตร) และมีพื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 2,264,640 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5.9 โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงาน 929,835 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้า 1,334,805 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 41.1 และ 58.9 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ และแบ่งเป็นการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์ 1,624,919 ตารางเมตร และการลงทุนแบบสิทธิการเช่า 639,721 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 71.8 และ 28.2 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีอัตราการใช้ร้อยละ 85.5 ลดลงจากร้อยละ 86.1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของปี 2565 อย่างไรก็ตาม อัตราการใช้เฉลี่ยในงวดบัญชีปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 86.2 ใกล้เคียงกับปี 2565 และมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือประมาณ 2.1 ปี นอกจากนี้ กองทรัสต์มีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่า (Renewal Rate) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 81.8

ข้อมูลสำคัญเปรียบเทียบระหว่างงวดบัญชีปี 2565 และ 2566

	ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
จำนวนอสังหาริมทรัพย์ (ยูนิต)	668	701	+4.9
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	46,319	49,825	+7.6
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	2,139,156	2,264,640	+5.9
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	1,840,780	1,937,309	+5.2
อัตราการใช้ (ร้อยละ)	86.1	85.5	-0.7

14.2 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

14.2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 FTREIT มีมูลค่าทรัพย์สินรวมจำนวน 50,400.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,508.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 เมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,505.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมมูลค่าประมาณ 3,191.6 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2566 รวมทั้งมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 354.9 ล้านบาท จากการสอบทานและประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี อย่างไรก็ตาม ในงวดบัญชีปี 2566 FTREIT มีการจำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 ยูนิต มูลค่ายุติธรรม 66.8 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 FTREIT มีมูลค่าทรัพย์สินรวมจำนวน 46,891.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 825.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 1,561.0 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมมูลค่าประมาณ 1,728.5 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2565 แต่มีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 109.9 ล้านบาท จากการสอบทานและประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี และมีการจำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 ยูนิต มูลค่ายุติธรรม 66.8 ล้านบาท นอกจากนี้ เงินลงทุนและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 768.8 ล้านบาท ในขณะที่ทรัพย์สินอื่นเพิ่มขึ้นจำนวนประมาณ 30.5 ล้านบาท

14.2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 FTREIT มีหนี้สินรวมจำนวน 16,632.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,948.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.5 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 2,798.0 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นและหุ้นกู้จำนวน 1,797.7 ล้านบาท และ 1,000.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการกู้ยืมข้างต้นมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ การชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ครบกำหนด นอกจากนี้ มีค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายและเงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ เพิ่มขึ้นรวมประมาณ 170.6 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 FTREIT มีหนี้สินรวมจำนวน 13,683.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 528.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 511.7 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ จำนวน 1,297.3 ล้านบาท และเงินกู้ยืมลดลงจำนวน 785.6 ล้านบาท โดยการกู้ยืมตามข้างต้นมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ การชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ครบกำหนด รวมทั้งชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวก่อนกำหนด

เงินกู้ยืมและหุ้นกู้

ในงวดบัญชีปี 2566 กองทรัสต์มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 1,500.0 ล้านบาท และมีการเบิกใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 3,782.8 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวก่อนกำหนด และชำระคืนหนี้สินระยะสั้นที่ครบกำหนด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้สุทธิรวมทั้งสิ้น 14,881.8 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 2,798.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ทั้งนี้ อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 25.8 และร้อยละ 29.5 ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ร้อยละ 35 (สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน) และร้อยละ 60 (สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน) อนึ่ง การดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้สำหรับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขของการกู้ยืมตามสัญญาที่กองทรัสต์ได้ทำกับสถาบันการเงิน

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

อัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมที่สำคัญ

อัตราส่วน	ณ 30 กันยายน	
	2565	2566
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (เท่า)	0.44	0.53
อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (ร้อยละ) ^{(1) (2)}	25.77	29.53
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.18	5.14
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	18.64	36.28
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า) ⁽³⁾	8.01	7.24

หมายเหตุ :

- (1) การกู้ยืมเงิน หมายความว่ารวมถึง การออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาที่มีสาระ (Substance) ที่เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน โดยไม่นับรวมภาระหนี้สินอื่น ๆ
- (2) ผู้ถือหุ้นกู้ (FTREIT) จะดำรงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้
- (3) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย = (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + ต้นทุนทางการเงิน + ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจ่าย) / ต้นทุนทางการเงิน

14.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 33,768.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 560.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยสาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น 560.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากกำไรของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนและกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 33,207.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 296.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 โดยสาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น 296.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากกำไรของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

14.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

14.3.1 รายได้จากการลงทุน

รายได้รวมของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2566 มีจำนวน 3,779.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 134.1 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 จากปีก่อนหน้า โดยมีรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 3,725.2 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจากกองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินเดิม ได้แก่ อาคารโรงงาน ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 84.8 ในปี 2565 เป็นร้อยละ 86.1 ในปี 2566 และจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2566 รวมถึงการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากทรัพย์สินที่ทยอยลงทุนเพิ่มเติม

ในงวดบัญชีปี 2565 เต็มทั้งปี และรายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่าจำนวน 12.6 ล้านบาท ซึ่งมาจากทรัพย์สินที่ลงทุนจากกลุ่มบริษัท FPT โดยเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาลงทุน

รายได้รวมของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2565 มีจำนวน 3,645.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 228.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 จากปีก่อนหน้า โดยมีรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 3,594.5 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินเดิม ได้แก่ อาคารโรงงานซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 84.8 จากร้อยละ 83.4 ในงวดบัญชีปี 2564 และจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2565 รวมถึงในงวดบัญชีปี 2565 มีการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินที่ทยอยลงทุนเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2564 เต็มทั้งปี และรายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 20.9 ล้านบาท โดยมีสาเหตุจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้ผู้เช่าบางรายยกเลิกการเช่าทรัพย์สินก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า FTREIT จึงมีการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า

14.3.2 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในงวดบัญชีปี 2566 มีจำนวน 1,285.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 159.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.2 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนการเช่าและบริการ จำนวน 409.6 เพิ่มขึ้น 125.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.0 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากภายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 คลี่คลายลง มีผู้เช่าเข้ามาเช่าอาคารโรงงานของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น กองทรัสต์จึงมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินให้พร้อมใช้งานและมีสภาพที่ดีก่อนที่ผู้เช่าจะเข้าใช้พื้นที่ตามมาตรฐานที่กองทรัสต์กำหนดไว้ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการพัฒนาทรัพย์สินเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าทรัพย์สินทางด้านอาคารเขียวหรืออาคารประหยัดพลังงาน อาทิเช่น การเปลี่ยนหลอดไฟเป็นชนิด LED การเปลี่ยนสุขภัณฑ์เป็นรุ่นประหยัดน้ำ เป็นต้น นอกจากนี้ มีค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ซึ่งเพิ่มขึ้น ตามรายได้ค่าเช่าและบริการ และจำนวนทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมถึงการเพิ่มขึ้นของ ต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นตามสถานะของตลาดเงินในปัจจุบัน

ค่าใช้จ่ายของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2565 มีจำนวน 1,126.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 80.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการเช่าและบริการ และค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการและจำนวนทรัพย์สินจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

14.3.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กำไรจากการลงทุนสุทธิของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2566 มีจำนวน 2,493.5 ล้านบาท ลดลง 25.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.0 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนการเช่าและบริการ ค่าธรรมเนียม การจัดการกองทรัสต์ และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมาข้างต้น อนึ่ง ในงวดบัญชีปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 358.5 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 2,852.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 444.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.5

กำไรจากการลงทุนสุทธิของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2565 มีจำนวน 2,518.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 147.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น ตามที่กล่าวมาข้างต้น อนึ่ง

ในงวดบัญชีปี 2565 กองทรัสต์มีขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 111.7 ล้านบาท ทำให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 2,407.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 254.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.8

14.4 แนวโน้มในอนาคต

ถึงแม้ภาพรวมของเศรษฐกิจโลกยังคงเผชิญกับความท้าทายในหลากหลายมิติ ไม่ว่าจะเป็นมิติด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังคงมีความขัดแย้งอย่างต่อเนื่อง การดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดของหลายๆ ประเทศ แรงกดดันของความผันผวนทางด้านต้นทุนพลังงาน แนวโน้มเศรษฐกิจไทยยังคงมีทิศทางขยายตัวจากปี 2566 โดยมีปัจจัยสำคัญจากภาคการท่องเที่ยว การบริโภคของภาคเอกชน และการเติบโตของภาคการส่งออกที่ส่งผลเชิงบวกต่อการลงทุนของภาคเอกชนในอนาคต นอกจากนี้การย้ายฐานการผลิตจากนโยบาย China Plus One ยังคงเป็นมุมมองเชิงบวกต่อภาพรวมของ FTREIT ในอนาคต

สำหรับปีงบประมาณ 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีแผนการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องทั้งจากกลุ่มบริษัท เพอร์เซอรัล พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย และภายนอกกลุ่ม ตลอดจนการวางแผนโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานะตลาดเงินและตลาดทุน เพื่อรองรับโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าว นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะเตรียมความพร้อมรองรับความต้องการเช่าทรัพย์สินด้วยการปรับปรุงและดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมให้เช่า และตอบสนองต่อแนวโน้มธุรกิจที่มุ่งเน้นทางด้านความยั่งยืน (Sustainability) การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่าเดิมอย่างต่อเนื่อง การร่วมเป็นพันธมิตรกับผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพและมั่นคง รวมถึงวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ในการรองรับความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจ และการแข่งขันในตลาดของการให้เช่าทรัพย์สินที่สูงขึ้น ทั้งนี้ เพื่อมุ่งเน้นสร้างผลตอบแทนจากการให้เช่าทรัพย์สินและจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างสม่ำเสมอและยั่งยืนต่อไป

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ความเห็นของทรัสต์

7 พฤศจิกายน 2566

เรียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้แต่งตั้ง บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัลเทรียล ไรท์ แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงาน ในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เห็นว่า บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัลเทรียล ไรท์ แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์และภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

(นายวิชชัย เหลืองสุรวงษ์)

ผู้อำนวยการอาวุโส

(นายฐเกียรติ วิริยะก้องกิจกุล)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ