

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 1: สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)

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) | 33,490.55 | ราคาหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 (บาท) | 10.20 |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ | 3,283,387,048 | ราคาพาร์ (บาท) | 9.5363 |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท) | 36,815.45 | สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) | 11.2126 |
| ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท) | 31,311.36 | Price / NAV (เท่า) | 0.91 |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท) | 33,196.67 | อายุสิทธิการเช่าทรัพย์สินคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ปี) | 19.0 |
| วันที่เริ่มจำหน่ายหลักทรัพย์ | 9 มกราคม 2558 | | |

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

| | | |
|--|------------------|---------|
| สินทรัพย์รวม | 53,589.50 | ล้านบาท |
| หนี้สินรวม | 16,774.04 | ล้านบาท |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ | 33,196.67 | ล้านบาท |
| กำไรสะสม | 3,618.78 | ล้านบาท |
| สัดส่วนการกู้ยืม ⁽¹⁾ (ร้อยละ) | 27.95 | |
| อันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) | A (แนวโน้มคงที่) | |

หมายเหตุ : (1) จำนวนการกู้ยืมก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้และเงินกู้ยืม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 1: สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

| ลำดับ | ชื่อบุคคล / นิติบุคคล | จำนวนหน่วยทรัสต์ | สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ (ร้อยละ) |
|-------|---|----------------------|---------------------------------------|
| 1 | กลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)* | 929,651,049 | 28.31 |
| 2 | สำนักงานประกันสังคม | 369,993,973 | 11.27 |
| 3 | บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 173,100,002 | 5.27 |
| 4 | บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 135,112,842 | 4.12 |
| 5 | ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | 123,535,978 | 3.76 |
| 6 | กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible | 77,015,033 | 2.35 |
| 7 | บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 58,443,700 | 1.78 |
| 8 | กองทุนเปิด อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิล | 57,071,747 | 1.74 |
| 9 | กองทุนเปิด Principal Property Income Fund | 54,399,424 | 1.66 |
| 10 | กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซิเบิล | 43,135,689 | 1.31 |
| 11 | อื่น ๆ | 1,261,927,611 | 38.43 |
| | รวม | 3,283,387,048 | 100.00 |

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

: ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่างชาติสามารถถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินร้อยละ 49 โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นต่างชาติ
ประมาณร้อยละ 24.49

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่า
ร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชีนั้น

| ผลการดำเนินงานสำหรับปี ⁽¹⁾ | อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย) | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------|--------|
| | ประโยชน์ตอบแทน | เงินลงทุน | รวม |
| 2564 | 0.6740 | - | 0.6740 |
| 2565 | 0.7070 | - | 0.7070 |
| 2566 | 0.7480 | - | 0.7480 |
| 2567 | 0.7480 | - | 0.7480 |
| 2568 | 0.7620 | - | 0.7620 |

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT
 ส่วนที่ 1: สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ภาพรวมทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์

| (หน่วย : ตารางเมตร) | 2566 | 2567 | 2568 |
|------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
| พื้นที่ให้เช่าเดิม | 2,139,156 | 2,264,774 ⁽¹⁾ | 2,293,611 |
| พื้นที่ให้เช่าที่ลงทุนเพิ่ม | 128,634 | 32,562 | 59,875 |
| พื้นที่ให้เช่าที่จำหน่าย | 3,150 | 3,725 | 2,000 |
| พื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 30 กันยายน | 2,264,640 | 2,293,611 | 2,351,486 |

หมายเหตุ : (1) พื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 134 ตารางเมตร เมื่อเทียบกับ 30 กันยายน 2566 เนื่องจากการตรวจสอบขนาดพื้นที่ให้เช่าของทรัพย์สินเดิม และการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ทดแทนทรัพย์สินเดิมที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อัคคีภัย

| ประเภททรัพย์สิน | จำนวน (ยูนิต) | พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) |
|-----------------|---------------|----------------------------|
| โรงงาน | 390 | 975,950 |
| คลังสินค้า | 349 | 1,375,536 |
| รวม | 739 | 2,351,486 |

| สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าตามลักษณะการครอบครอง (ร้อยละ) | | สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ (ร้อยละ) | | สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าแยกตามเขตพื้นที่ตั้ง (ร้อยละ) | |
|--|------|--|------|--|------|
| กรรมสิทธิ์ | 72.8 | โรงงาน | 41.5 | พื้นที่เศรษฐกิจภาคตะวันออก (อีอีซี) | 57.3 |
| สิทธิการเช่า | 27.2 | คลังสินค้า | 58.5 | กรุงเทพมหานคร | 23.5 |
| | | | | พื้นที่รอบกรุงเทพ | 19.2 |

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน

| ทรัพย์สินที่ลงทุน ⁽¹⁾ | มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท) |
|---|--------------------------|
| ทรัพย์สินที่ลงทุนก่อนปี 2568 | 51,219.48 |
| ทรัพย์สินที่ลงทุนในปี 2568 ⁽²⁾ | 1,466.90 |
| รวม | 52,686.38 |

หมายเหตุ : (1) ราคาประเมินทรัพย์สินจัดทำโดย บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(2) มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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 2568)

| สัดส่วนผู้เช่าทรัพย์สินแยกตามอุตสาหกรรม (ร้อยละ) | | สัดส่วนผู้เช่าทรัพย์สินแยกตามสัญชาติ (ร้อยละ) | |
|--|------|---|------|
| โลจิสติกส์ | 28.0 | ญี่ปุ่น | 32.4 |
| อิเล็กทรอนิกส์ | 22.4 | เอเชีย (ยกเว้นญี่ปุ่น) | 29.7 |
| ยานยนต์ | 17.9 | ยุโรป | 17.6 |
| ค้าปลีก | 6.4 | ไทย | 14.8 |
| อื่น ๆ | 25.3 | สหรัฐอเมริกา | 5.5 |

| สัดส่วนของผู้เช่าทรัพย์สินที่สัญญาเช่าจะหมดอายุ (ร้อยละ) | | |
|--|---------|----------------|
| ปี 2569 | ปี 2570 | หลังจากปี 2570 |
| 37.5% | 21.9% | 40.6% |

ภาพรวมผลการดำเนินงาน (รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน)

| (หน่วย : ล้านบาท) | 2566 | 2567 | 2568 |
|---|----------|----------|----------|
| อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ) | 86.2 | 85.8 | 90.6 |
| รายได้รวม | 3,779.13 | 3,968.67 | 4,241.98 |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 2,852.04 | 2,401.99 | 3,464.35 |

| ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท) | 2566 | 2567 | 2568 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 3,725.21 | 3,908.37 | 4,199.44 |
| รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า | 12.62 | 16.30 | 0.19 |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี (EBITDA) | 2,896.24 | 2,997.63 | 3,244.21 |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | 2,493.52 | 2,558.07 | 2,789.92 |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 2,852.04 | 2,401.99 | 3,464.35 |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย) | 3,063,387,048 | 3,283,387,048 | 3,283,387,048 |
| อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท) | 0.9310 | 0.7316 | 1.0551 |
| ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท) | 0.7480 | 0.7480 | 0.7620 |
| ส่วนของลดทุนต่อหน่วย | - | - | - |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 1: สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

| ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : ล้านบาท) | 2566 | 2567 | 2568 |
|---|-----------|------------|------------|
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | (168.78) | 2,255.36 | 1,903.04 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | 117.16 | (2,183.69) | (1,692.26) |
| กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (51.62) | 71.67 | 210.78 |
| สินทรัพย์สุทธิ | 33,768.11 | 35,833.35 | 36,815.45 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV per unit) (บาท) | 11.0231 | 10.9135 | 11.2126 |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ⁽¹⁾ / สินทรัพย์รวม (ร้อยละ) | 29.54 | 26.50 | 27.95 |

หมายเหตุ : (1) ก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้และเงินกู้ยืม

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

| |
|---|
| <p>ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FTREIT มีมูลค่าสินทรัพย์รวมจำนวน 53,589.5 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นเกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมมูลค่าประมาณ 1,466.9 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2568 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จากการสอบทานและประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี และมีหนี้สินรวมจำนวน 16,774.0 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน รวม 1,252.3 ล้านบาท กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 36,815.5 ล้านบาท ประกอบไปด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 33,196.7 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 3,618.8 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 4,242.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากการเพิ่มขึ้นของอัตราเช่าของทรัพย์สินเดิม รวมถึงการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการ จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2567 เต็มปี ซึ่งในปี 2568 อัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 90.6 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 85.8 ของปี 2567 ในส่วนของค่าใช้จ่ายปี 2568 มีจำนวนรวม 1,452.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีต้นทุนการเช่าและบริการที่ลดลงจากการควบคุมและบริหารที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า แม้ว่าจะมีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อชำระหนี้และลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และค่าบริหารจัดการที่เพิ่มขึ้นตามการเติบโตและผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ของกองทรัสต์ ทำให้ FTREIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิในงวดบัญชีปี 2568 จำนวน 2,789.9 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดปีบัญชี 2567 ร้อยละ 9.1</p> |
|---|

รายละเอียดการครบกำหนดการกู้ยืม (รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน)

(หน่วย : ล้านบาท)

| ปีที่ครบกำหนด ประเภทการกู้ยืม | 2569 | 2570 | 2571 | 2572 | 2573 | 2574 | 2575 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| หุ้นกู้ | 2,200.0 | 2,550.0 | 2,610.0 | 2,700.0 | 2,100.0 | 1,650.0 | 970.0 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 200.0 | - | - | - | - | - | - |
| รวม | 2,400.0 | 2,550.0 | 2,610.0 | 2,700.0 | 2,100.0 | 1,650.0 | 970.0 |

สรุปข้อมูลสำคัญการกู้ยืม

| |
|---|
| <p>ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีการกู้ยืม (ก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง) จำนวนรวม 14,980.0 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย หุ้นกู้จำนวน 14,780.0 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 200.0 ล้านบาท (เงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ) คิดเป็น ร้อยละ 98.7 และร้อยละ 1.3 ของการกู้ยืมทั้งหมด ตามลำดับ การกู้ยืมดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น กำหนดอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ณ สิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส/รายปี การละเว้นการกู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางธุรกิจ</p> <p>ปัจจุบันอันดับความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเทตติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (แนวโน้มคงที่) (อันดับที่สามารถลงทุนได้ - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 26 สิงหาคม 2568</p> <p>ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืม (ก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้และส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง) ต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 27.95</p> |
|---|

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

| | ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของปี 2568 | จำนวน (ล้านบาท) | ร้อยละของกำไรจากการลงทุนสุทธิ |
|---|-------------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| 1 | ต้นทุนค่าเช่าและบริการ | 445.92 | 15.98 |
| 2 | ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ | 507.46 | 18.19 |
| 3 | ค่าธรรมเนียมทรัสต์ตี | 23.14 | 0.83 |
| 4 | ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 5.21 | 0.19 |
| 5 | ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 2.03 | 0.07 |
| 6 | ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 14.02 | 0.50 |
| 7 | ต้นทุนทางการเงิน | 454.29 | 16.29 |
| | รวม | 1,452.07 | 52.05 |

ความเสี่ยงของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอันอาจเกิดขึ้นและอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

- (จ) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

- (ก) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง
- (ข) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย
- (ค) ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change)
- (ง) ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย
- (จ) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย
- (ฉ) ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อยในด้านสัดส่วนการให้เช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติ
- (ช) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด
- (ซ) ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประกอบการของกองทรัสต์
- (ณ) ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิบางประการของผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าที่มีมาพร้อมกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

3. ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ โปรดดูรายละเอียดของความเสี่ยง ในส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ ข้อ 4. ปัจจัยความเสี่ยง

ข้อมูลการติดต่อ

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

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 | 31,311,363,906 บาท |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ | 33,196,673,429 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 |

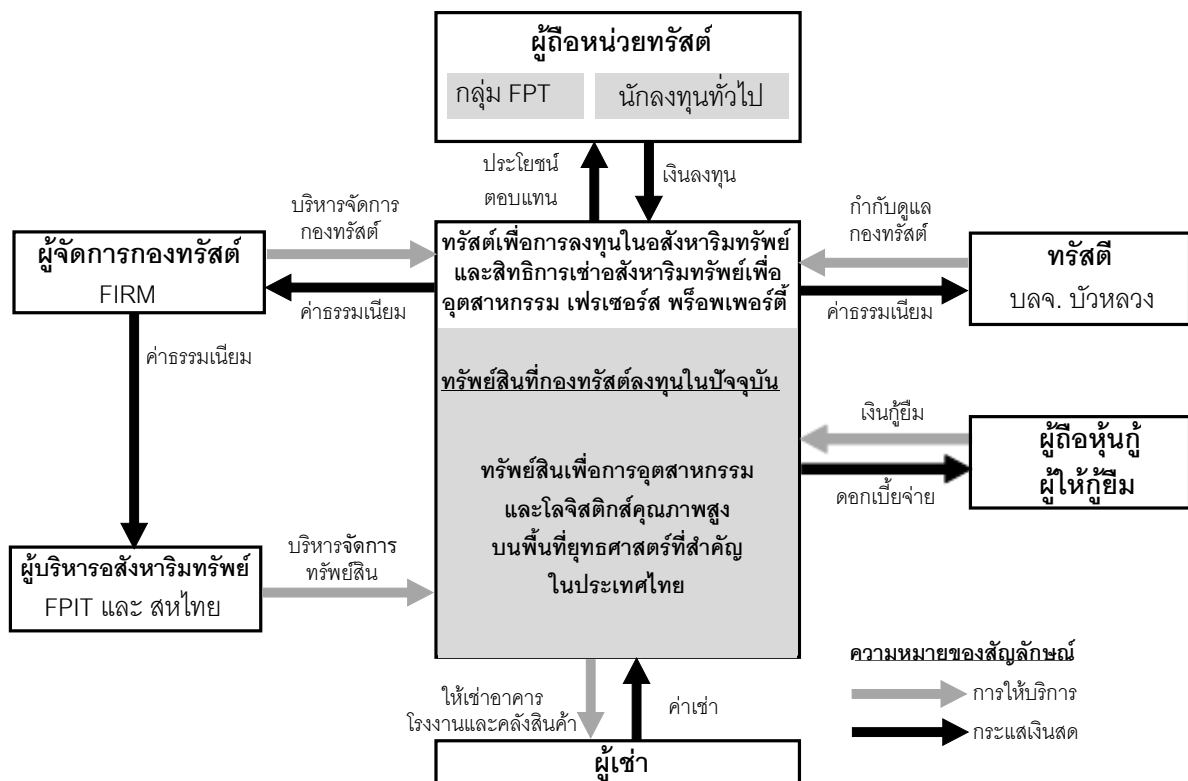
1.3 ทรัสต์ (Trustee)

| | |
|-------------------|--|
| 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 คอนเน็คชั่น 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 หลังจากวันที่ 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

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักในการบริหารกองทรัสต์ให้สามารถสร้างผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดและเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งในรูปผลประโยชน์ตอบแทนและมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์หลัก 5 กลยุทธ์ในการสร้างความเติบโตอย่างยั่งยืนแก่กองทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. การบริหารพอร์ตโฟลิโอเชิงรุก

ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นในการบริหารจัดการพอร์ตโฟลิโอให้มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยใช้กลยุทธ์การบริหารพอร์ตโฟลิโอเชิงรุกเพื่อตอบสนองต่อสภาพเศรษฐกิจ อุตสาหกรรม รวมถึงความต้องการของผู้เช่าที่มีการเปลี่ยนแปลงไป และเพิ่มอัตราการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยอาศัยความเข้าใจเชิงลึกในความต้องการของผู้เช่าเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของทรัพย์สิน โดยเฉพาะการ เพิ่มขยายฐานผู้เช่าใหม่ และการรักษาผู้เช่าเดิม เช่น การใช้กลยุทธ์การเช่าแบบยืดหยุ่นโดยปล่อยเช่าตามระยะเวลาโปรเจกต์ของผู้ให้บริการทางโลจิสติกส์ การให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ภายในครั้งเดียวโดยการปิด project ขนาดใหญ่กับลูกค้า การให้เช่าอาคารคลังสินค้าเพื่อใช้เป็นโรงงานผลิตขนาดเบาตามข้อกำหนดในใบอนุญาตทรัพย์สินของกองทรัสต์เนื่องจากมีความต้องการเช่าโรงงานที่สูง เป็นต้น นอกเหนือจากการบริหารจัดการทางด้านการปล่อยเช่าแล้วทางผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญในเรื่องการบริหารจัดการทางด้านต้นทุน โดยในรอบปีที่ผ่านมาได้มีการพิจารณาใช้กลยุทธ์การบริหารต้นทุน เช่น การใช้อุปกรณ์ภายในอาคารที่มีคุณภาพดีแต่มีต้นทุนที่ลดลง การจัดซื้อแบบขนาดใหญ่ การใช้ระบบลาดตระเวนเพื่อลดจำนวนผู้รักษาความปลอดภัย การใช้หลักวิศวกรรมประยุกต์เพื่อให้ได้คุณภาพการซ่อมแซมอาคารเท่าเดิมแต่ลดค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม เป็นต้น ส่งผลให้กองทรัสต์มีอัตราการเช่าที่เพิ่มสูงขึ้น มีอัตราส่วนต้นทุนการปล่อยเช่าที่ลดลง และสามารถส่งมอบเงินปันผลที่สม่ำเสมอและยั่งยืนได้

2. การลงทุนในทรัพย์สินคุณภาพบนทำเลยุทธศาสตร์สำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีเป้าหมายในการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแก่กองทรัสต์โดยมีผู้สนับสนุนคือ 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

ตามกฎหมายเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทจ.49/2555 และสัญญาการก่อตั้งกองทรัสต์ ทางกองทรัสต์สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ในอัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นโอกาสในการพัฒนาทรัพย์สินเองในอนาคต

ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 30 ญูนิต มูลค่ารวมประมาณ 1,467 ล้านบาท (ไม่รวมภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) พื้นที่ให้เช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งสิ้น 59,875 ตารางเมตร

3. การใช้ประโยชน์จากความเชี่ยวชาญของ Sponsor เพื่อการเติบโต

เพื่อให้สามารถเข้าใจ และตอบสนองความต้องการของผู้เช่าทุกรายอย่างแท้จริง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างกลุ่ม FPT (เจ้าของทรัพย์สินเดิม) ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า มีประสบการณ์ที่ยาวนาน มีความสัมพันธ์และความเข้าใจกับผู้เช่าทุกรายเป็นอย่างดี รวมถึงมีทีมงานที่เพียงพอ สามารถให้บริการแก่ผู้เช่าทุกรายได้ทันที นอกจากนี้ ยังมีฐานลูกค้าที่กว้างขวางทั้งใน และต่างประเทศ ทั้งนี้เพื่อผลักดันให้เกิดการขยายตัวทางธุรกิจและส่งผลให้อัตราการเช่าเติบโตควบคู่กันไป การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT ทำอย่างมืออาชีพ สามารถบริหารให้อัตราการเช่า อัตราค่าเช่า และอัตราการต่ออายุสัญญาเช่ามีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอ ควบคู่กับการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

4. การค้นหาโอกาสในการพัฒนาใหม่

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

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมองหาโอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินเดิม เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของอสังหาริมทรัพย์ด้วยการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดผ่านการพัฒนาโครงการที่สอดคล้องกับความต้องการ

ต้องการของผู้เช่า เช่น โครงการแผงโซลาร์เซลล์บนพื้นที่หลังคาของโรงงาน และคลังสินค้า เป็นต้น รวมถึงการหาโอกาสในการพัฒนาโครงการเพื่อรองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า เช่น โครงการ Greenfield (การพัฒนานบนพื้นที่ใหม่) และ Brownfield (การปรับปรุงหรือต่อเติมพื้นที่เดิม) และตกลงทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่า เป็นต้น

5. การบริหารเงินทุนและความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการจัดการโครงสร้างเงินทุน และต้นทุนทางการเงินให้มีความเหมาะสม ซึ่งในการบริหารเงินกู้ยืมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยของตลาด ณ ปัจจุบัน รวมถึงการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยในอนาคต เพื่อพิจารณาการกู้ยืมในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางแผนการใช้จ่ายเงินจากหนี้ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อไม่ให้เกิดความเสี่ยงจากการบริหารการชำระหนี้สิน และไม่ให้เกิดอัตราส่วนการกู้ยืมที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกำหนดไว้ที่ร้อยละ 35 (ในกรณีที่ไม่มีอันดับความน่าเชื่อถือระดับลงทุน) หรือร้อยละ 60 (ในกรณีที่มีอันดับความน่าเชื่อถือระดับลงทุน) นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังบริหารให้อันดับความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์อยู่ในระดับการลงทุน (Investment grade) ซึ่งปัจจุบันอยู่ที่ระดับ A (Stable Outlook) จัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ซึ่งถือว่าเป็นอันดับความน่าเชื่อถือที่สูงที่สุดสำหรับกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีสัดส่วนของเงินกู้ยืม (ก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้และเงินกู้ยืม) ต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 27.95 โดยมีอายุเฉลี่ยคงเหลือของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอยู่ที่ 3.07 ปี และอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ร้อยละ 3.22 ต่อปี

โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมมีการเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากในระหว่างปี กองทรัสต์มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เพื่อนำเงินมาใช้สำหรับการชำระหนี้และลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการจัดการโครงสร้างเงินทุน และต้นทุนทางการเงินให้มีความเหมาะสม ตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ที่กล่าวไว้ข้างต้น

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

ปี 2566

- เดือนมิถุนายน 2566 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลภายนอก จำนวน 9 ไร่ พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 70,733 ตารางเมตร จำนวนประมาณ 1,641.70 ล้านบาท
- เดือนกรกฎาคม 2566 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 3 งาน 79 ตารางวา ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จังหวัดชลบุรี จำนวนประมาณ 16.55 ล้านบาท ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาอาคารโรงงานจำนวน 1 ไร่
- เดือนกันยายน 2566 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 25 ไร่ พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 57,901 ตารางเมตร จำนวนรวมประมาณ 1,549.90 ล้านบาท

ปี 2567

- เดือนธันวาคม 2566 กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมโดยจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไป ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม จำนวน 220,000,000 หน่วย ทำให้ปัจจุบันมีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายแล้วจำนวน 3,283,387,048 หน่วย โดยเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว จำนวนรวม 2,090.00 ล้านบาท ได้นำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน
- เดือนมกราคม 2567 กองทรัสต์พัฒนาอาคารโรงงานบนที่ดินที่ซื้อเมื่อเดือนกรกฎาคม 2566 พื้นที่ 1,750 ตารางเมตร แล้วเสร็จ มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ประมาณ 56.50 ล้านบาท และกองทรัสต์นำไปจัดหาประโยชน์โดยให้เช่าระยะยาวแก่ผู้เช่ารายย่อย ซึ่งผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวเป็นผู้เช่าทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์และมีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินเพิ่มเติม
- เดือนกันยายน 2567 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 10 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 30,812 ตารางเมตร จำนวนรวมประมาณ 874.00 ล้านบาท

ปี 2568

- เดือนกันยายน 2568 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 30 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 59,875 ตารางเมตร จำนวนรวมประมาณ 1,466.90 ล้านบาท

2.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่

2.4.1 ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง FPIT ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ จากการมีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน กล่าวคือ FPT ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของ FPIT และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ประมาณร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ในหัวข้อ 7.2.3) และนอกจากนั้น FPT และบริษัท FRASERS PROPERTY THAILAND INTERNATIONAL PTE.LTD. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FPT เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยทั้งสองบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 คิดเป็นประมาณร้อยละ 28.31 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

ทั้งนี้ บทบาทต่าง ๆ ของ FPIT ที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ได้ทั้งในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่โดยอาจเลือกเสนอทรัพย์สินที่เป็นของกลุ่ม FPT ให้ลูกค้าพิจารณา ก่อนทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการกำหนดราคาซื้อขายหรือให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว และได้กำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่าง ๆ เช่น การกำหนดเงื่อนไขให้สามารถถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่ถึงเป้าหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ใกล้เคียงสอดคล้องกับกองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่น ๆ ที่มีลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกัน การกำหนดราคาในการเข้าซื้อคลังสินค้าและโรงงาน โดยสำรวจความสนใจของนักลงทุน (Book Building) การกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกทรัพย์สินเพื่อเข้าลงทุน รวมถึงกำหนดแนวทางการกำกับดูแลการบริหาร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT
 ส่วนที่ 2: การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ
 “แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์”)

**2.4.2 อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568
 พื้นที่ให้เข้าภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับกองทรัสต์⁽¹⁾**

| | 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 | 104 | 292,625 | - | 9 | 29,805 |
| 3 | นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน | - | 14 | 30,300 | - | - | - |
| 4 | นิคมอุตสาหกรรมบางปู | - | 13 | 40,325 | - | - | - |
| 5 | นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 | 9 | 6 | 39,000 | - | - | - |
| 6 | นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) | - | 42 | 116,003 | - | 1 | 2,750 |
| 7 | เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร | - | 24 | 59,400 | - | - | - |
| 8 | นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 1) | - | 19 | 39,290 | - | - | - |
| 9 | นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 2) | - | 9 | 21,025 | - | - | - |
| 10 | นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3) | - | 13 | 38,100 | - | - | - |
| 11 | สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - อยุธยา | 3 | 70 | 198,931 | 1 | - | 20,535 |
| 12 | สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี | - | 6 | 15,250 | - | 2 | 7,200 |
| 13 | นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง | - | 1 | 1,300 | - | - | - |
| 14 | เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี | - | 5 | 11,125 | - | 1 | 2,800 |
| 15 | นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) | - | 26 | 31,550 | - | 2 | 6,800 |
| 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 (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ) | 13 | - | 40,162 | - | - | - |
| 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) | 15 | - | 48,991 | - | - | - |
| 24 | เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะปราจีนบุรี) | 8 | - | 14,832 | - | - | - |
| 27 | เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) | 22 | - | 99,768 | - | - | - |
| 28 | เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1) | 17 | - | 109,716 | - | - | - |
| 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 (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3) | 8 | - | 15,350 | - | - | - |
| 32 | โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า | 1 | - | 18,354 | - | - | - |
| 33 | เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ทิพย์ 9) | 9 | - | 70,827 | - | - | - |
| | รวม | 349 | 390 | 2,351,486 | 77 | 23 | 554,998 |

หมายเหตุ: ที่มา FIRM และ FPIT

(1) พื้นที่ให้เช่า หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดซึ่งรวมถึงพื้นที่ที่มีสัญญาเช่า และพื้นที่ว่างที่สามารถหาผลประโยชน์จากการให้เช่าได้

2.4.3 แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกัน ปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

ในการเลือกลงทุนในอาคารโรงงานและคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคาร
 โรงงานและคลังสินค้าที่สร้างแล้วเสร็จและมีผู้เช่าแล้วเป็นหลัก โดยการกำหนดราคาซื้อขายหรือเช่าโรงงานและคลังสินค้า
 จะอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (หากมี) และการสำรวจความสนใจของ
 นักลงทุน (Book Building) (หากมี) ณ ช่วงเวลาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยหากเป็นการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้อง

กับกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ อาทิเช่น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหากเป็นรายการที่มีขนาดใหญ่จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี)

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่า ทุกครั้งที่มิได้ผู้สนใจเช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า 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 การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา 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 พร้อมด้วยบ่อขยะ พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้ ขนาดของอาคารโรงงานส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 1,125 ถึง 15,950 ตารางเมตร พื้นอาคารโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 5 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้อาคารโรงงานมีพื้นที่ใช้สอยได้สูงสุดและมีพื้นที่สำนักงานในตัว

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงาน



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงาน



ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินปัจจุบัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้แก่ กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังสินค้า จำนวน 349 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้ารวมประมาณ 1,375,536 ตารางเมตร และประเภท อาคารโรงงาน จำนวน 390 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานรวมประมาณ 975,950 ตารางเมตร คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 739 ยูนิต (“ทรัพย์สินปัจจุบัน”) พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,351,486 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. อาคารคลังสินค้า

1.1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 240 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 819,821 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการดังต่อไปนี้

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

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

1.1.3. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 5 หลัง 13 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 40,162 ตารางเมตร

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

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

1.1.6. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี จำนวน 4 หลัง 15 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 48,991 ตารางเมตร

- 1.1.7. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอสรีมโหฬาร จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 1 หลัง 8 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 14,832 ตารางเมตร
- 1.1.8. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลอุทัย อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 1 หลัง 3 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 18,324 ตารางเมตร
- 1.1.9. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 11 หลัง 22 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 99,768 ตารางเมตร
- 1.1.10. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอมโนรมย์ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 6 หลัง 17 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 109,716 ตารางเมตร
- 1.1.11. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอมโนรมย์ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 2 หลัง 8 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 19,600 ตารางเมตร
- 1.1.12. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร และตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 8 หลัง 29 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 81,175 ตารางเมตร
- 1.1.13. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ปอวิน) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลปอวิน อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 3 หลัง 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 20,700 ตารางเมตร
- 1.1.14. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลปอวิน อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 3 หลัง 7 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 19,650 ตารางเมตร
- 1.1.15. โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะแมบ อำเภอมโนรมย์ 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 อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 11 หลัง แบ่งเป็น 24 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 80,012
- 1.1.17. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลเขาคันทรง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 2 หลัง 8 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 15,350 ตารางเมตร
- 1.2. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 18 ปี 19 ปี และ 20 ปี (ถึงวันที่ 12 ธันวาคม 2586 วันที่ 21 ธันวาคม 2587 และวันที่ 17 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 17 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง 10 ยูนิต คงเหลือประมาณ 17 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 76,477 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลศีรษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
- 1.4. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 20 ปี และ 23 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2588 และวันที่ 30 สิงหาคม 2591 ตามลำดับ) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าคงเหลือประมาณ 20 ปี และ 23 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 14 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2582) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง 9 ยูนิต คงเหลือประมาณ 14 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 28 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 9 หลัง 9 ยูนิต คงเหลือประมาณ 28 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596) พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 70,827 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการทิพย์ 9 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน บริษัททิพย์โฮลดิ้ง จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

2. อาคารโรงงาน

- 2.1. กรรมสิทธิ์ที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 365 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 891,850 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 96 หลัง (96 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 248,725 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 84,815 ตารางเมตร
- 2.1.6. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านช้าง ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 66 หลัง (66 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 169,707 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 22 หลัง (22 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 54,400 ตารางเมตร
- 2.1.9. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองจิก และตำบลบางกระสัน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 14 หลัง (14 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 30,300 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 6 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 15,250 ตารางเมตร
- 2.1.12. เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองก่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 5 หลัง (5 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 11,125 ตารางเมตร
- 2.1.13. นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองสวน อำเภอบางปะอง จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 8 หลัง (26 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 31,550 ตารางเมตร
- 2.2. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 18 ปี และ 20 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586, วันที่ 12 ธันวาคม 2586, วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2587 และวันที่ 17 ธันวาคม 2588 ตามลำดับ) และสิทธิการเช่าอาคารโรงงานคงเหลือประมาณ 18 ปี และ 20 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 ะยอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว่า (ไฮเทค) ซึ่งตั้งอยู่ที่

ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

- 2.3 สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 18 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586) และกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน จำนวน 6 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 15,900 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ซึ่งตั้งอยู่ตำบลอุทัย อำเภอกุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

อนึ่ง สำหรับทรัพย์สินปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยมีได้บริหารในด้านการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินปัจจุบัน

มูลค่าของทรัพย์สินปัจจุบัน ตามวิธีการคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ประเภททรัพย์สิน | ลักษณะการครอบครอง | มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ล้านบาท) | มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน (ล้านบาท) |
|---|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| ทรัพย์สินที่ลงทุนก่อนปี 2568^{(1) (2)} | | | |
| โรงงาน | กรรมสิทธิ์ | 20,858.57 | 23,940.97 |
| | สิทธิการเช่า | 1,709.56 | 1,560.21 |
| คลังสินค้า | กรรมสิทธิ์ | 16,828.52 | 16,313.31 |
| | สิทธิการเช่า | 10,528.59 | 9,404.99 |
| ทรัพย์สินที่ลงทุนในปี 2568^{(1) (3)} | | | |
| โรงงาน | กรรมสิทธิ์ | 731.30 | 731.30 |
| คลังสินค้า | กรรมสิทธิ์ | 735.60 | 735.60 |
| รวม | | 51,392.14 | 52,686.38 |

หมายเหตุ : (1) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท เน็กซ์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด

(2) แบ่งการประเมินทรัพย์สิน 4 ครั้ง โดยประเมินทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 / 1 กุมภาพันธ์ 1 พฤษภาคม และ 1 สิงหาคม 2568

(3) มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ภาระผูกพันในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบัน

-ไม่มี-

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินปัจจุบัน และรูปแบบการลงทุนที่กองทรัสต์ลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์จะประกอบด้วย 1) กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังสินค้า จำนวน 349 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้ารวมประมาณ 1,375,536 ตารางเมตร 2) กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารโรงงาน จำนวน 390 ยูนิต มีพื้นที่อาคารโรงงานรวมประมาณ 975,950 ตารางเมตร คิดเป็นอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน จำนวนรวมทั้งสิ้น 739 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,351,486 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 | 0.8 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1) | สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 17 ปี (ถึงวันที่ 21 ก.พ. 86) | สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 17 ปี (ถึงวันที่ 21 ก.พ. 86) | 10 | 76,477 | 3.3 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3) | สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 20 ธ.ค. 88) และสิทธิการเช่า คงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 30 สิงหาคม 2591) | สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 20 ธ.ค. 88) และสิทธิการเช่า คงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 30 สิงหาคม 2591) | 28 | 106,692 | 4.5 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86), สิทธิการเช่า คงเหลือประมาณ 19 ปี (ถึงวันที่ 21 ธ.ค. 87) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 17 ธ.ค. 2588) ตามลำดับ | 82 | 258,260 | 11.0 |

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 (บางพลี 2) | สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 14 ปี (ถึงวันที่ 30 พ.ย. 82) | สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 14 ปี (ถึงวันที่ 30 พ.ย. 82) | 9 | 124,634 | 5.3 |
| 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 | 1.5 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ) | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ | 13 | 40,162 | 1.7 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 บี) | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ | 12 | 28,968 | 1.2 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ | 22 | 99,768 | 4.2 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1) | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ | 21 | 69,404 | 3.0 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ | 36 | 99,385 | 4.2 |

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 | 17 | 109,716 | 4.7 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ | 8 | 19,600 | 0.8 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1) | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ | 15 | 48,991 | 2.1 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน) | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ | 9 | 20,700 | 0.9 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3) | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ | 24 | 80,012 | 3.4 |
| 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 28 ปี (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596) | สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี (ถึงวันที่ 29 มิถุนายน 2596) | 9 | 70,827 | 3.0 |
| รวมอาคารคลังสินค้า | | | 349 | 1,375,536 | 58.5 |

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) |
| อาคารโรงงาน | | | | | |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี | กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 17 ธ.ค. 2588) ตามลำดับ | กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 20 ปี (ถึงวันที่ 17 ธ.ค. 2588) ตามลำดับ | 104 | 272,975 | 11.6 |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง | กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 27 ก.พ. 87) | กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 27 ก.พ. 87) | 38 | 100,400 | 4.3 |
| นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 1) | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ | 19 | 39,290 | 1.7 |
| นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 2) | กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86) | กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86) | 9 | 21,025 | 0.9 |
| นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3) | กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86) | กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86) | 13 | 38,100 | 1.6 |
| นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) | กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 86) | กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 86) | 42 | 116,003 | 4.9 |
| สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ออยุธยา | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 86) | 70 | 180,607 | 7.7 |
| เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่าคงเหลือ | 24 | 59,400 | 2.5 |

| โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม | รูปแบบการลงทุน* | | ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ | | |
|---|-----------------|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| | อาคาร | ที่ดิน | จำนวนอาคาร (ยูนิต) | พื้นที่ให้เช่า อาคาร (ตร.ม.) | สัดส่วน (ร้อยละ) |
| | | ประมาณ 18 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 86) | | | |
| นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ | 6 | 18,300 | 0.8 |
| นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ | 14 | 30,300 | 1.3 |
| นิคมอุตสาหกรรมบางปู | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ | 13 | 40,325 | 1.7 |
| นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ | 1 | 1,300 | 0.1 |
| สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ | 6 | 15,250 | 0.6 |
| เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ | 5 | 11,125 | 0.5 |
| นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ | 26 | 31,550 | 1.3 |
| รวมอาคารโรงงาน | | | 390 | 975,950 | 41.5 |
| รวมทรัพย์สินปัจจุบันที่กองทรัสต์ลงทุน | | | 739 | 2,351,486 | 100.0 |

หมายเหตุ * สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดิน มีเงื่อนไขให้ออกรอนอาคารเมื่อสิ้นอายุสัญญาเช่าที่ดิน ยกเว้นโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ทิพย์ 9)

สรุปรายละเอียดปีที่เข้าลงทุนและมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

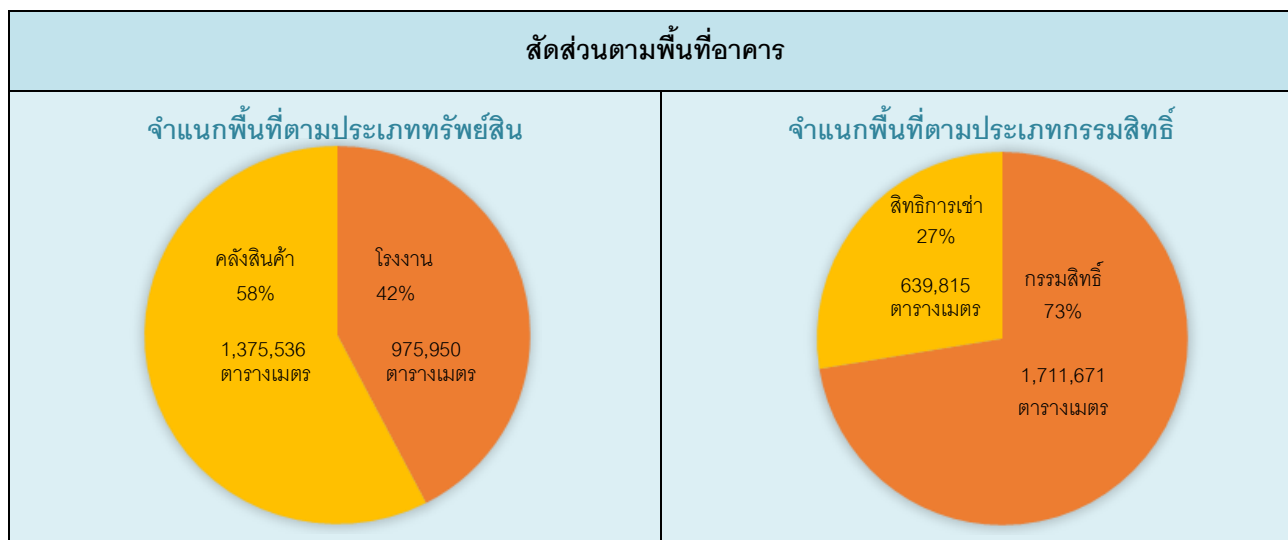
ส่วนที่ 2: การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

| โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม | ปีที่เข้าลงทุน (ตามปีปฏิทิน) | ราคาทุน (หน่วย : ล้านบาท) | มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 (หน่วย : ล้านบาท) |
|---|------------------------------|------------------------------|---|
| อาคารคลังสินค้า | | | |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี | 2560 | 485.50 | 546.21 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1) | 2557, 2558 | 1,449.60 | 1,398.36 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3) | 2558, 2561 | 1,955.29 | 1,953.90 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) | 2557, 2558, 2560 | 5,129.25 | 4,650.10 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) | 2564 | 2,087.51 | 1,814.96 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา) | 2560 | 294.00 | 374.92 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ) | 2560, 2561 | 620.64 | 681.71 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ) | 2557, 2565, 2566, 2567 | 810.34 | 752.41 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 บี) | 2558, 2561 | 565.87 | 575.95 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) | 2557, 2562, 2563, 2564 | 1,845.35 | 1,643.34 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1) | 2560 | 1,232.01 | 1,380.20 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) | 2557, 2558, 2562, 2563, 2566 | 2,355.18 | 1,993.98 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี) | 2561 | 342.55 | 300.80 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1) | 2560, 2564, 2568 | 2,325.97 | 2,478.99 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) | 2558, 2563 | 380.40 | 356.76 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1) | 2558, 2565, 2566, 2568 | 1,062.99 | 1,015.89 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ป่อวิน) | 2561 | 359.68 | 361.97 |

| โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม | ปีที่เข้าลงทุน (ตามปีปฏิทิน) | ราคาทุน (หน่วย : ล้านบาท) | มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 (หน่วย : ล้านบาท) |
|---|------------------------------|------------------------------|---|
| อาคารคลังสินค้า | | | |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3) | 2562 | 2,127.34 | 1,642.45 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 3) | 2565 | 311.00 | 290.67 |
| โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า | 2562 | 668.45 | 673.33 |
| เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ทิพย์ 9) | 2566 | 1,683.79 | 1,567.00 |
| รวมอาคารคลังสินค้า | | 28,092.71 | 26,453.90 |

| โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม | ปีที่เข้าลงทุน (ตามปีปฏิทิน) | ราคาทุน (หน่วย : ล้านบาท) | มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 (หน่วย : ล้านบาท) |
|---|---|------------------------------|---|
| อาคารโรงงาน | | | |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี | 2558, 2560, 2561, 2563, 2567 | 6,884.06 | 7,914.32 |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง | 2557, 2558, 2560, 2563 | 2,387.23 | 2,666.81 |
| นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 1) | 2560 | 946.55 | 1,140.49 |
| นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 2) | 2557, 2560 | 485.78 | 522.55 |
| นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3) | 2557, 2560 | 963.83 | 1,057.75 |
| นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) | 2557, 2560, 2561, 2563, 2564, 2565, 2566 | 2,481.64 | 2,941.69 |
| สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา | 2557, 2558, 2560, 2561, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568 | 4,014.24 | 4,597.44 |
| เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร | 2560, 2561, 2563, 2564, 2567 | 1,293.43 | 1,440.05 |
| นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 | 2557, 2558, 2564 | 505.29 | 478.70 |
| นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน | 2560, 2561 | 687.21 | 612.90 |
| นิคมอุตสาหกรรมบางปู | 2560, 2561 | 919.22 | 1,164.75 |
| นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง | 2564 | 39.89 | 36.00 |
| สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี | 2565, 2568 | 372.37 | 369.25 |
| เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี | 2565, 2566, 2567 | 245.14 | 239.50 |
| นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) | 2566, 2567, 2568 | 1,073.55 | 1,050.28 |
| รวมอาคารโรงงาน | | 23,299.43 | 26,232.48 |

รูปแบบการลงทุนและประเภทของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (ณ 30 กันยายน 2568)



2.6 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.6.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

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

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เนื่องจากมีประสบการณ์ในการบริหารการเช่าพื้นที่อุตสาหกรรมที่เป็นอาคารโรงงานและคลังสินค้านานประมาณ 20 ปี ทำให้มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าร่วมทั้งมีความเชี่ยวชาญในด้านการตลาดในการหาผู้เช่ารายใหม่ การสร้างและรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าที่เป็นปัจจุบัน ตลอดจนการบริหารรายได้และค่าใช้จ่าย นอกจากนี้ กลุ่ม FPT ยังมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ทั้งที่เป็นทีมงานก่อสร้างซึ่งประกอบด้วย สถาปนิก วิศวกร และผู้จัดการโครงการ ซึ่งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรง อีกทั้งยังมีเจ้าหน้าที่ให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาตและจัดหาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติ และการให้บริการทั่ว ๆ ไป ตามที่ลูกค้าต้องการ ซึ่งจะช่วยให้การบริหารทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดแก่กองทรัสต์

โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาดให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เข้ามททรัพย์สินดังกล่าว และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ รวมถึงดูแลการจัดเก็บรายได้ให้แก่

กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยรวมอยู่ในค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

2.6.2 ลักษณะของสัญญาเช่า

ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน 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 มีระยะเวลาเช่าประมาณ 1-3 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ตลอดสัญญาเช่า และส่วนน้อยเป็นสัญญาเช่าที่ระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 1 ปี หรือ มากกว่า 3 ปี ซึ่งมีการ

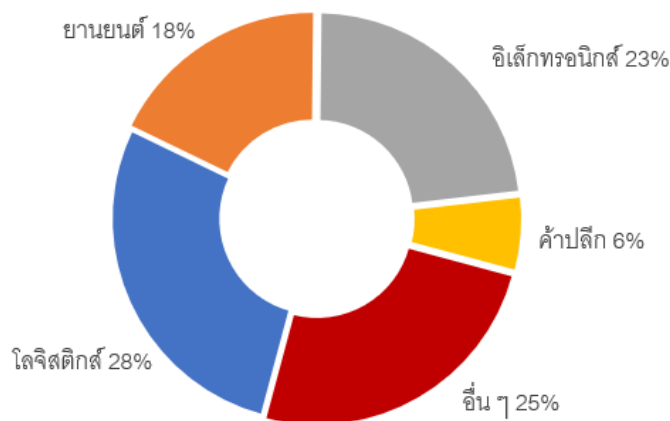
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT
ส่วนที่ 2: การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

กำหนดค่าเช่าคงที่ และ/หรือ มีการขึ้นค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่า โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ย 2.0 ปี

(ข) ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า

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

ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่าของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2568 เป็นดังนี้

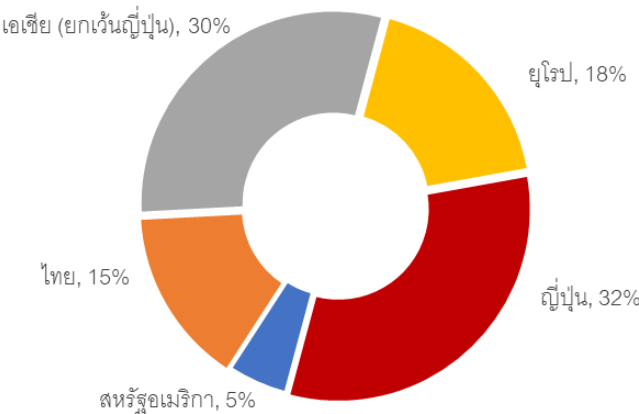


หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

(ค) สัญชาติของผู้เช่า

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

ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติของผู้เช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2568 เป็นดังนี้



หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

(ง) ผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ 10 อันดับแรก มีรายละเอียดดังนี้

| ลำดับที่ | ประเภทอุตสาหกรรม | สัญชาติ | สัดส่วนของรายได้ทั้งหมด (ร้อยละ) |
|----------|------------------|--------------|----------------------------------|
| 1 | โลจิสติกส์ | เยอรมนี | 5.65 |
| 2 | ค้าปลีก | ไทย | 3.99 |
| 3 | โลจิสติกส์ | อินโดนีเซีย | 3.09 |
| 4 | โลจิสติกส์ | ญี่ปุ่น | 2.29 |
| 5 | เครื่องใช้ไฟฟ้า | สิงคโปร์ | 1.33 |
| 6 | โลจิสติกส์ | ไทย | 1.29 |
| 7 | โลจิสติกส์ | ไทย | 1.27 |
| 8 | โลจิสติกส์ | เยอรมนี | 1.12 |
| 9 | โลจิสติกส์ | สหรัฐอเมริกา | 1.06 |
| 10 | โลจิสติกส์ | ญี่ปุ่น | 1.04 |
| รวม | | | 22.13 |

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

สัดส่วนของรายได้ทั้งหมดคำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2568

2.6.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ และแต่งตั้งบริษัท สหไทย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 2: การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

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 2568 FPT ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว

FPIT ได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2548 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 จำนวน 11,500 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า และ/หรือ ขาย ซึ่ง FPIT ได้ดำเนินการพัฒนาอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่มีรูปแบบเป็นอาคารคลังสินค้าชั้นเดียว โดยคลังสินค้านี้ตั้งอยู่ในโครงการคลังสินค้า นิคมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรม ในประเทศไทย โดยผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งให้ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน

บริษัท สทไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สทไทย)

บริษัท สทไทย 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

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจากกลุ่ม FPT รวมถึงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจากบริษัทที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่ม FPT (บริษัทอื่น ๆ) ที่มีการตกลงรับประกันการมีผู้เช่าทรัพย์สินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รวมเรียกว่า “สัญญาลงทุน”) โดย กลุ่ม FPT และบริษัทอื่น ๆ จะชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการในจำนวนเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่ระบุในสัญญาลงทุน โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่เข้าเงื่อนไขการรับประกันการมีผู้เช่า ดังรายละเอียดต่อไปนี้

| ลำดับที่ | ประเภททรัพย์สิน | ที่ตั้ง | พื้นที่ที่รับประกัน (ตารางเมตร) | อัตราค่าเช่าที่รับประกัน | ระยะเวลาที่รับประกัน |
|----------|-----------------|--|---------------------------------|---|--|
| 1 | โรงงาน | นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) | 550 | อ้างอิงอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือนตามรายงานการประเมินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | ระยะเวลาที่รับประกันการมีผู้เช่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลงหรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุน (แล้วแต่กรณี) จนครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุนหรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่า |
| 2 | คลังสินค้า | โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1) | 5,275 | | |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 2: การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

| ลำดับที่ | ประเภททรัพย์สิน | ที่ตั้ง | พื้นที่ที่รับประกัน (ตารางเมตร) | อัตราค่าเช่าที่รับประกัน | ระยะเวลาที่รับประกัน |
|----------|-----------------|--|---------------------------------|---|--|
| 3 | คลังสินค้า | โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1) | 20,100 | | ที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลงหรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุน (แล้วแต่กรณี) จนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน (ระยะเวลารับประกันคงเหลือ เท่ากับ 11.5 เดือน) |
| 4 | คลังสินค้า | โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ทิพย์ 9) | 70,733 | อ้างอิงค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการทิพย์ 9 | ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 (ระยะเวลารับประกันคงเหลือ เท่ากับ 9 เดือน) |

หมายเหตุ : ลำดับที่ 1 ผู้รับประกัน คือ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ลำดับที่ 2 และ 3 ผู้รับประกัน คือ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด

ลำดับที่ 4 ผู้รับประกัน คือ บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด

2.7 หุ้นกู้และการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะสั้น (ไม่หักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง) ทั้งสิ้น 14,980.0 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ FTREIT มีภาระหนี้หุ้นกู้ทั้งสิ้น 14,780 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้จำนวนรวม 14.78 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ประเภทหุ้นกู้ / ครั้งที่จะออก | อัตราดอกเบี้ย | อายุ | วันที่ครบกำหนด | จำนวนเงิน (บาท) |
|--|------------------------|-------|------------------|-----------------|
| หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน | | | | |
| ครั้งที่ 1/2561 | | | | |
| - 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 | | | | |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT
 ส่วนที่ 2: การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

| ประเภทหุ้นกู้ / ครั้งที่ออก | อัตราดอกเบี้ย | อายุ | วันที่ครบกำหนด | จำนวนเงิน |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|
| | | | | (บาท) |
| - 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 1/2565 | | | | |
| - ชุดที่ 2 | คงที่ร้อยละ 3.85 ต่อปี | 5 ปี | 31 พฤษภาคม 2570 | 600,000,000 |
| 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 |
| ครั้งที่ 1/2567 | | | | |
| - ชุดที่ 1 | อัตราคิดลดร้อยละ 3.12 ต่อปี | 2 ปี 11 เดือน 30 วัน | 2 เมษายน 2570 | 1,000,000,000 |
| - ชุดที่ 2 | คงที่ร้อยละ 3.56 ต่อปี | 5 ปี | 3 เมษายน 2572 | 500,000,000 |
| - ชุดที่ 3 | คงที่ร้อยละ 3.75 ต่อปี | 7 ปี | 3 เมษายน 2574 | 500,000,000 |
| ครั้งที่ 2/2567 | | | | |
| - ชุดที่ 1 | อัตราคิดลดร้อยละ 2.85 ต่อปี | 2 ปี 9 เดือน | 27 กันยายน 2570 | 500,000,000 |
| - ชุดที่ 2 | อัตราคิดลดร้อยละ 2.85 ต่อปี | 3 ปี | 27 ธันวาคม 2570 | 500,000,000 |
| - ชุดที่ 3 | คงที่ร้อยละ 3.30 ต่อปี | 5 ปี | 27 ธันวาคม 2572 | 1,000,000,000 |
| ครั้งที่ 1/2568 | | | | |
| - ชุดที่ 1 | อัตราคิดลดร้อยละ 2.78 ต่อปี | 3 ปี 6 เดือน | 29 พฤศจิกายน 2571 | 1,100,000,000 |
| - ชุดที่ 2 | คงที่ร้อยละ 3.23 ต่อปี | 5 ปี | 29 พฤษภาคม 2573 | 200,000,000 |
| - ชุดที่ 3 | คงที่ร้อยละ 3.50 ต่อปี | 7 ปี | 29 พฤษภาคม 2575 | 450,000,000 |
| ครั้งที่ 2/2568 | | | | |
| - ชุดที่ 1 | อัตราคิดลดร้อยละ 1.99 ต่อปี | 3 ปี 5 เดือน 27 วัน | 16 มีนาคม 2572 | 500,000,000 |
| - ชุดที่ 2 | คงที่ร้อยละ 2.55 ต่อปี | 5 ปี 15 วัน | 2 ตุลาคม 2573 | 900,000,000 |
| - ชุดที่ 3 | คงที่ร้อยละ 2.89 ต่อปี | 7 ปี | 17 กันยายน 2575 | 520,000,000 |
| รวมหุ้นกู้ | | | | 14,780,000,000 |

ดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีกำหนดชำระทุก 6 เดือน ตลอดอายุของหุ้นกู้ และชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายพร้อมเงินต้นในวันที่ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ (ยกเว้นหุ้นกู้ชุดที่ 1 ครั้งที่ 1/2567 หุ้นกู้ชุดที่ 1 และ ชุดที่ 2 ครั้งที่ 2/2567 หุ้นกู้ชุดที่ 1 ครั้งที่ 1/2568 และหุ้นกู้ชุดที่ 1 ครั้งที่ 2/2568 ไม่มีการชำระดอกเบี้ยตลอดอายุหุ้นกู้ และชำระคืนเฉพาะเงินต้นเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT
ส่วนที่ 2: การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น กำหนดอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้ การละเว้นการกู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

เงินกู้ยืมระยะสั้น และตัวสัญญาใช้เงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ FTREIT มีเงินกู้ยืมระยะสั้นคงค้าง จำนวน 40.00 ล้านบาท และตัวสัญญาใช้เงินเงินคงค้าง จำนวน 160.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสัญญากู้ยืมที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

| | |
|---------------------------|---|
| วัตถุประสงค์ในการกู้ | เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ FTREIT / เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม หรือ โถงถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด |
| ประเภทของอัตราดอกเบี้ย | อัตราดอกเบี้ย BIBOR บวกอัตราคงที่ หรือ อัตราคงที่ตามที่ได้ตกลงกับผู้ให้กู้ |
| ระยะเวลาเงินกู้ | ไม่เกิน 6 เดือน / ไม่เกิน 12 เดือน สำหรับการเบิกใช้ในแต่ละครั้ง (ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ในการเบิกใช้) |
| การชำระคืนเงินกู้ | ชำระคืนเงินกู้เมื่อครบกำหนด |
| การชำระดอกเบี้ย | ชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด / หรือตามที่ได้ตกลงกับผู้ให้กู้ |
| หลักประกันการกู้ยืม | ไม่มีหลักประกัน |
| เงื่อนไขการกู้ยืมที่สำคัญ | <ol style="list-style-type: none">ไม่จำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Negative Pledge)เงื่อนไขสำคัญที่กองทรัสต์ต้องไม่ปฏิบัติ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคารผู้ให้เงินกู้แบบเป็นลายลักษณ์อักษร (Consent) ในเรื่องดังต่อไปนี้<ol style="list-style-type: none">กู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันต่อบุคคลอื่นเพิ่มขึ้นจากหนี้หรือภาระผูกพันที่ผู้กู้มีอยู่ ณ วันทำสัญญานี้จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน ประเภทอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ยกเว้นเป็นการดำเนินงานปกติของกองทรัสต์ก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สิน หรือรายได้ของกองทรัสต์การดำรงอัตราส่วนภาระหนี้ต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม ไม่เกินร้อยละ 60 และอันดับเครดิตของกองทรัสต์ไม่ต่ำกว่าที่ระดับการลงทุน หรือ BBB |

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินและการออกหุ้นกู้เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากเป็นการบริหารโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้ผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้น โดยการกู้ยืมเงินจะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ในระดับหนึ่งซึ่งดีกว่าการระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อมาลงทุนทั้งหมด อนึ่ง สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อส่วนทุนนั้นจะไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงของการกู้ยืมเงินด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ได้ทำการกู้ยืมถือว่ามีเหตุผลสมผลต่อสภาวะการณ์ในปัจจุบัน

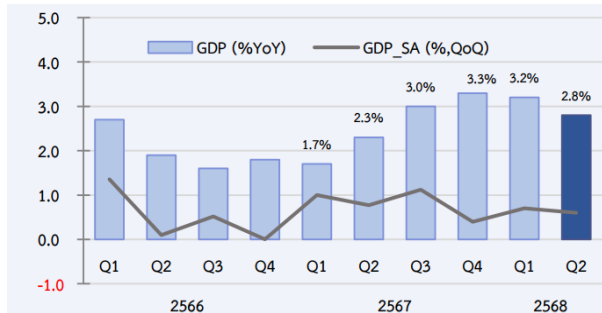
ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 26 สิงหาคม 2568

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีสัดส่วนของเงินกู้ยืม (ก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้และส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง) ต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 27.95

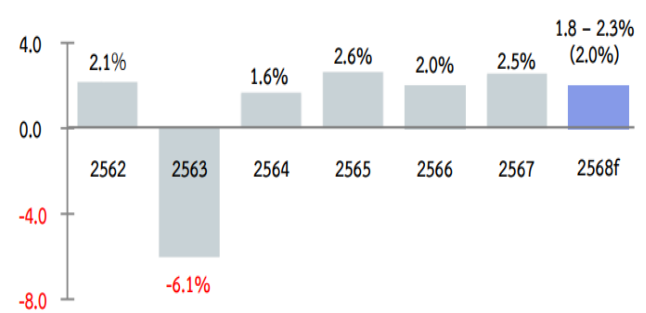
3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ไตรมาสที่สองและตลอดปี 2568

เศรษฐกิจไทย ไตรมาสที่ 2 ปี 2568



ประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2568



เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 ขยายตัว 2.8% ชะลอตัวลงจากในไตรมาสแรกของปีที่มีการขยายตัวที่ร้อยละ 3.2 ทั้งนี้เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 ขยายตัวจากไตรมาสแรกร้อยละ 0.6 โดยรวมครึ่งปีแรกของปี 2568 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 3.0 สูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่มีการขยายตัวที่ร้อยละ 1.9 โดยมีปัจจัยสนับสนุนมาจากการขยายตัวของการส่งออกสินค้าในเกณฑ์ที่สูงอย่างต่อเนื่อง การขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้น การเพิ่มขึ้นของการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และการขยายส่งขายปลีกมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ขณะที่การอุปโภคบริโภค ภาคเอกชน การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล การลงทุน ภาครัฐ และการส่งออกบริการมีการขยายตัวชะลอตัว

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยตลอดปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.8 - 2.3 โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุน ภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และ 1.0 ตามลำดับ โดยมีมูลค่าการส่งออกในรูปแบบดอลลาร์สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 5.5 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ย อยู่ในช่วงร้อยละ 0.0 - 0.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.1 ของ GDP โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายภาครัฐโดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน การขยายตัวต่อเนื่องของการบริโภคภาคเอกชน การปรับตัวลดลงของอัตราดอกเบี้ย และการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน ขณะที่ปัจจัยเสี่ยงจากผลกระทบจากมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ภาวะหนี้ภาคเอกชนยังคงอยู่ในระดับสูง การชะลอตัวของภาคการท่องเที่ยว รวมถึงความผันผวนของระบบเศรษฐกิจการค้าโลกที่อาจเกิดจากการทวีความรุนแรงของมาตรการกีดกันทางการค้าและความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์

การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน

ขยายตัวร้อยละ 2.1 ชะลอตัวลงเล็กน้อยจากร้อยละ 2.5 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการปรับตัวลดลงของดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมที่ระดับร้อยละ 48.0 ลดลงจากระดับร้อยละ 51.5 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการชะลอตัวเป็นผลมาจากการชะลอตัวของการใช้จ่ายในหมวดบริการเป็นสำคัญ โดยหลักมาจากการชะลอตัวของการใช้จ่ายกลุ่มโรงแรมและภัตตาคาร ในขณะที่การใช้จ่ายในหมวดอื่นเร่งตัวขึ้น จากการขยายตัวเร่งขึ้นของการใช้จ่ายกลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม และการใช้จ่ายเพื่อซื้อยานพาหนะที่กลับมาขยายตัวในเกณฑ์สูง

การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล

ขยายตัวร้อยละ 2.2 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 3.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอตัวของค่าตอบแทนแรงงานและค่าซื้อสินค้าและบริการเป็นสำคัญ สำหรับอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำในไตรมาสนี้อยู่ที่ร้อยละ 22.5 ต่ำกว่าอัตราเบิกจ่ายร้อยละ 23.6 ในไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 31.6 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

การลงทุนรวม

ขยายตัวร้อยละ 5.8 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.7 ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลมาจากการลงทุนภาคเอกชนที่กลับมาขยายตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 5 ไตรมาส สอดคล้องกับการกลับมาขยายตัวของการลงทุนในหมวดเครื่องจักรและเครื่องมือ โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของการลงทุนทั้งในหมวดยานยนต์ หมวดอุตสาหกรรม และหมวดเครื่องใช้สำนักงาน ขณะที่การลงทุนในหมวดก่อสร้างลดลงตามการลดลงต่อเนื่องของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมีการขยายตัวเร่งขึ้น สำหรับการลงทุนภาครัฐ ขยายตัวร้อยละ 10.1 ลดลงจากร้อยละ 26.3 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยเป็นผลมาจากการชะลอตัวลงของการลงทุนในหมวดก่อสร้าง รวมถึงการลงทุนในหมวดเครื่องจักรและเครื่องมือมีการปรับตัวลดลงเป็นครั้งแรกในรอบ 5 ไตรมาส

การส่งออกสินค้า

มีมูลค่า 84,171 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ขยายตัวต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 5 ตามการเร่งส่งออกสินค้าก่อนสิ้นสุดช่วงผ่อนปรนอัตราภาษีศุลกากรตอบโต้ (Reciprocal Tariffs) ของสหรัฐฯ โดยดัชนีปริมาณการส่งออกขยายตัวในเกณฑ์สูงที่ร้อยละ 14.5 ตามการขยายตัวเร่งขึ้นของปริมาณการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรม ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการสินค้ากลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ที่ยังขยายตัวต่อเนื่อง

กลุ่มสินค้าที่มีมูลค่าส่งออกเพิ่มขึ้น เช่น คอมพิวเตอร์ (เพิ่มขึ้น 210.6%) ชิ้นส่วนและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.7) เครื่องจักรและอุปกรณ์ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.8) แผงวงจรรวมและชิ้นส่วน (เพิ่มขึ้นร้อยละ 42.3) ชิ้นส่วนและอุปกรณ์สำหรับยานยนต์ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.5) เป็นต้น ขณะที่กลุ่มสินค้าที่มีมูลค่าส่งออกลดลง เช่น ข้าว (ลดลงร้อยละ 34.1) พุเรียน (ลดลงร้อยละ 5.7) รถกระบะและรถบรรทุก (ลดลงร้อยละ 21.3) ชิ้นส่วนเครื่องใช้ไฟฟ้า (ลดลงร้อยละ 14.4) เป็นต้น

การผลิตสินค้าอุตสาหกรรม

ขยายตัวร้อยละ 1.7 เร่งขึ้นจากร้อยละ 0.9 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของกลุ่มการผลิตที่มีสัดส่วนการส่งออกในช่วงร้อยละ 30 - 60 เช่น การผลิตยานยนต์ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.7) การผลิตอาหารสัตว์สำเร็จรูป (เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8) และการผลิตน้ำตาล (เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.2) เป็นต้น และการเพิ่มขึ้นของกลุ่มการผลิตเพื่อการส่งออกเป็นหลัก (สัดส่วนการส่งออกมากกว่าร้อยละ 60) เช่น การผลิตชิ้นส่วนและแผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6) การผลิตผลิตภัณฑ์ยางอื่น ๆ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7) และการผลิตคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง (เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8) เป็นต้น อย่างไรก็ตามการผลิตเพื่อบริโภคภายในประเทศมีการปรับตัวลดลง เช่น การผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม (ลดลงร้อยละ 2.4) การผลิตเคมีภัณฑ์ขั้นมูลฐาน (ลดลงร้อยละ 1.2) เป็นต้น

การขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า

ขยายตัวร้อยละ 4.0 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 5.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการชะลอตัวของภาคบริการ ด้านการท่องเที่ยวเป็นสำคัญ โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 การบริการขนส่งทางบกเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 บริการขนส่งทางอากาศเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 และบริการขนส่งทางน้ำเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4

ที่มา: รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สองของปี 2568 และแนวโน้มปี 2568, สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, วันที่ 18 สิงหาคม 2568

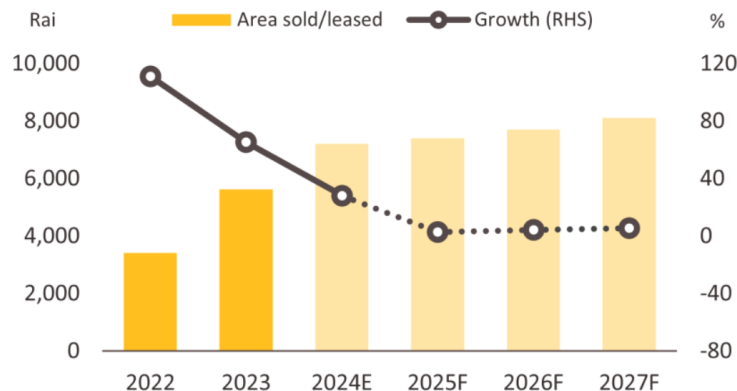
3.2 ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรม

ตลาดธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

ตลาดอุตสาหกรรมในช่วงปี 2566 - 2568 ประเทศไทยได้รับประโยชน์จากการกระจายฐานการผลิตเพื่อลดความเสี่ยงจากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ในหลายประเทศ ที่ได้มีการย้ายฐานการผลิตเข้ามาในอาเซียน โดยประเทศไทยมีปัจจัยสนับสนุนจากการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐโดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ซึ่งจากการดำเนินการตามแผนพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกระยะที่ 2 ในปี 2566 - 2570 และจากความเชื่อมั่นของนักลงทุนหลังสถานการณ์ Covid-19 คลี่คลาย ส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างชาติมีโครงการขยายและย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทยอย่างต่อเนื่องในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมา สอดคล้องกับข้อมูลการขอรับการส่งเสริมการลงทุน โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องจาก 0.85 ล้านล้านบาท ในปี 2566 เป็น 1.14 ล้านล้านบาท ในปี 2567 และครึ่งปีแรกของปี 2568 มีการขอรับการส่งเสริมการลงทุนแล้วกว่า 1.06 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 138 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) มูลค่ารวม 0.74 ล้านล้านบาท ในครึ่งปีแรกของปี 2568 เพิ่มขึ้นร้อยละ 132 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงความเชื่อมั่นและบทบาทของไทยในการเป็นศูนย์กลางการลงทุนที่สำคัญในภูมิภาค ส่งผลให้ความต้องการที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของไทยเติบโตขึ้น ถึงแม้จะมีปัจจัยกดดันจากเรื่องการค้ามาตรการภาษีของ สหรัฐฯ ตั้งแต่ในช่วงต้นเดือนเมษายน ปี 2568 ที่ผ่านมา ด้วยการปรับขึ้นภาษีนำเข้าร้อยละ 10 สำหรับสินค้าจากทุกประเทศ พร้อมทั้งเพิ่มอัตราภาษีตอบโต้ (Reciprocal tariffs) สำหรับประเทศที่เกินดุลการค้ากับสหรัฐฯ ในอัตราที่แตกต่างกันจนได้ข้อสรุปอัตราภาษีในเดือนสิงหาคม ปี 2568 โดยที่ประเทศไทยได้รับอัตราภาษีที่ร้อยละ 19 ซึ่งเท่ากับประเทศผู้ผลิตอื่น ๆ ส่วนใหญ่ในอาเซียน

โดยยอดขายและให้เช่าที่ดินใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมช่วงปี 2568 - 2570 มีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 4 - 5 ต่อปี โดยปัจจัยหนุนจาก (1) การทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติที่จะหนุนการส่งออกของภาคอุตสาหกรรม (2) ทิศทางการเบี่ยงเบนการลงทุนจากประเทศมหาอำนาจโดยเฉพาะจีน มายังภูมิภาคอาเซียน รวมทั้งไทย เพื่อเลี่ยงความขัดแย้งทางการค้าและภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจทวีความรุนแรงขึ้น (3) การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ที่คาดว่าจะมีความคืบหน้ามากขึ้น และ (4) นโยบาย/มาตรการ/สิทธิประโยชน์จากภาครัฐทั้งด้านภาษีและไม่ใช่ภาษี เพื่อกระตุ้นการลงทุนอย่างต่อเนื่อง โดยผู้ประกอบการนิคมฯ มีแนวโน้มปรับตัวสู่รูปแบบ Smart park ที่มีความพร้อมในการให้บริการด้านเทคโนโลยีครบวงจร พร้อมกับมุ่งสู่การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมเพื่อรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่เน้น Bio-Circular-Green (BCG) มากขึ้น รวมถึงการสร้างพันธมิตรกับธุรกิจอื่นเพื่อให้บริการสาธารณูปโภคอย่างครบวงจร

ภาพรวมตลาดที่ดินนิคมอุตสาหกรรม



ที่มา: วิจัยกรุงศรี, ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ตลาดธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

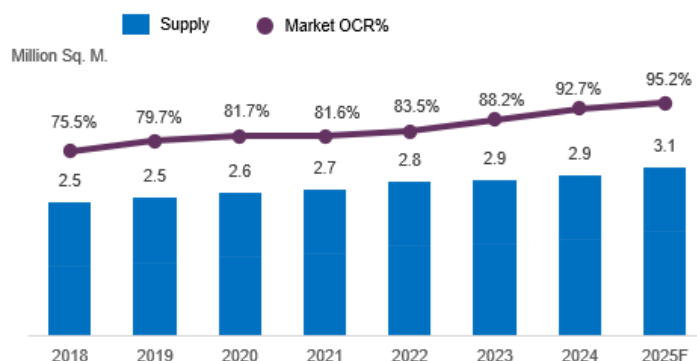
โรงงาน

ในช่วงปี 2566 - 2568 ความต้องการใช้พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปได้อานิสงส์จากกลุ่มนักลงทุนต่างชาติ ที่เดินทางกระจายฐานการผลิตมาไทยเพื่อขยายตลาดในไทยและอาเซียนเพื่อลดความเสี่ยงจากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ โดยการเช่าโรงงานสำเร็จรูป ซึ่งการพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปจะช่วยลดต้นทุนการก่อสร้างโรงงานและสามารถเริ่มต้นการผลิตได้อย่างรวดเร็ว ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ของโรงงานให้เข้ามีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากประมาณร้อยละ 84 ในปี 2565 เพิ่มขึ้นเป็นประมาณร้อยละ 93 ในปี 2567 และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกเป็นประมาณร้อยละ 95 ในปี 2568

ขณะที่ตลาดโรงงานให้เข้าในประเทศไทยยังคงมีอุปทานใหม่ที่จำกัด เฉลี่ยเพิ่มขึ้นประมาณ 81,000 ตารางเมตรต่อปี ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา โดย ณ สิ้นปี 2567 อุปทานรวมของโรงงานให้เข้าในประเทศไทยจะอยู่ที่ประมาณ 2.9 ล้านตารางเมตร ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในภาคตะวันออก โดยเฉพาะจังหวัดชลบุรีและระยอง ทั้งนี้ คาดว่าในปี 2568 จะมีการเพิ่มพื้นที่โรงงานกว่า 153,000 ตารางเมตรเข้าสู่ตลาด

สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่โรงงานได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในภาค EEC เนื่องจากอุปทานที่จำกัดและความต้องการที่สูง คาดว่าอัตราค่าเช่าตลาดเฉลี่ยในปี 2568 จะอยู่ที่ประมาณ 180 - 190 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน

Factory Supply & OCR%



[Source: FPIT, SCBEIC]

คลังสินค้า

อุปทานคลังสินค้านำเข้าในประเทศไทยเติบโตขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะช่วงหลังของการระบาด COVID-19 โดยมีขนาดพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและรวดเร็วจากประมาณ 3.9 ล้านตารางเมตร ในปี 2561 เป็น 6.8 ล้านตารางเมตร ในปี 2567 โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในภาคกลาง โดยเฉพาะบริเวณบางนา-ตราด ทั้งนี้ คาดว่าภายในสิ้นปี 2568 อุปทานคลังสินค้าจะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 7.6 ล้านตารางเมตร

อย่างไรก็ตามในระยะข้างหน้า ผู้ประกอบการคลังสินค้าจะเผชิญการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงขึ้น จากการขยายพื้นที่ต่อเนื่องของผู้ประกอบการรายใหญ่ และการเข้ามาของผู้ประกอบการรายใหม่ ตลอดจนต้นทุนของธุรกิจที่มีแนวโน้มปรับสูงขึ้น อาทิ ราคาที่ดินและค่าจ้างแรงงาน ส่งผลให้ผู้ประกอบการคลังสินค้าต้องเร่งปรับปรุงประสิทธิภาพ ทั้งโดยการประยุกต์ใช้เทคโนโลยี และสร้างคลังสินค้าตามแนวทาง ESG เพื่อให้ธุรกิจสามารถแข่งขันได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว

ในปี 2568 ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าได้อานิสงส์จากการเร่งตัวของภาคการค้าระหว่างประเทศที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการปรับขึ้นภาษีสินค้านำเข้าของสหรัฐฯ ส่งผลให้มีการเร่งสั่งซื้อสินค้าก่อนการปรับใช้ภาษีอัตราใหม่ อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อในประเทศที่ซบเซา ขณะที่ภาคท่องเที่ยวเติบโตชะลอลง ลดทอนความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภค จำกัดความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นไม่มากนัก โดยคาดว่าให้อัตราการเช่าของตลาดคลังสินค้าให้เช่าสำหรับปี 2568 จะอยู่ที่ประมาณ 90% โดยมีค่าเช่าตลาดเฉลี่ยที่ประมาณ 159 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับปี 2569-2570 คาดว่าความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าจะเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามทิศทางเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวช้า อย่างไรก็ตามการเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์จะกระตุ้นความต้องการใช้คลังสินค้าเพิ่มขึ้นในระดับหนึ่ง



[Source: FPIT, Krungsri research, JLL research]

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์ได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อขายอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อขายที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง 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 ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อนึ่ง ในการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้มีการกำหนดค่าเสียหายที่กองทรัสต์จะได้รับในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสมและเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ดังกล่าว อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยมูลค่าทางเศรษฐกิจของความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากการผิดสัญญาและอาจจะน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

4.1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

เนื่องจากทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมีช่วงระยะเวลาการเช่าประมาณ 19 ถึง 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าซึ่งกองทรัสต์จะสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้ในระหว่างช่วงระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่ารายย่อยในการทำสัญญาเช่าคลังสินค้าและโรงงาน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเท่านั้น นอกจากนี้ เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานระยะสั้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าที่มีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าได้

4.1.3 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

หรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหารดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

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

4.1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์

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

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้อโรงงานและคลังสินค้า และบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบและระมัดระวัง ดังนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลโดยจัดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการนำเสนอข้อมูลโรงงานหรือคลังสินค้าของ FPT และ FPIT หรือ กองทรัสต์ อย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอค่าเช่าของโรงงานและคลังสินค้าที่สามารถเทียบเคียงกันได้ เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ที่ใช้สอย ท่าเลที่ตั้ง และรูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง โดยจะกำหนดให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และเพื่อให้ลูกค้าแต่ละรายมีข้อมูลของโรงงานหรือคลังสินค้าที่สามารถให้เข้าได้ในเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน

- ในการนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าที่สนใจเช่าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอข้อมูลอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่ว่างอยู่ โดยไม่ระบุความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้น ๆ ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้การนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินทั้งหมดมีความเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงานหรือนำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจเช่าทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นรายเดือนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในรายงานดังกล่าวจะระบุท่าเลที่ตั้ง พื้นที่ที่ใช้สอย

และรายละเอียดของอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่ถูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า ซึ่งมาตรการดังกล่าวช่วยให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถตรวจสอบความโปร่งใสในการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้านการหาผู้เช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และ/หรือทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ FPIT จะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้มีรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมที่เหมาะสม
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้
 - กรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย และ
 - กรณีอัตราการใช้ทรัพย์สินที่บริหารโดย FPIT ต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลา 3 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย

ทั้งนี้ ในบางกรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาดำเนินการซ่อมแซมด้วยตัวเอง และเบิกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมเล็กน้อย หรือ เป็นงานที่จะต้องใช้เวลาในการซ่อมแซม หรือ งานที่จะต้องทำในเวลาจำกัด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การซ่อมแซมดังกล่าวมีมูลค่าสูง ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะพิจารณาให้ผู้เชี่ยวชาญทำการถอดแบบราคา มาประกอบการพิจารณาเบื้องต้น

4.1.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 อัตราส่วนการกู้ยืมเงิน (ก่อนหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้และเงินกู้ยืม) ต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 27.95 โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ (ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้และการกู้ยืม) มีจำนวนรวม 14,980.00 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยหุ้นกู้จำนวน 14,780.00 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 200.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน เกี่ยวกับการชำระคืนดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้น ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด นอกจากนี้ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องถึงกำหนดชำระโดยพลันหรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้เป็นต้น

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินต้นของหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบัน (Refinancing) อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ ไม่ได้ตกลงทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ หรือได้ขอเสนอในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ได้ แต่มีเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ หุ้นกู้ชุดใหม่ที่ไม่ดีเท่ากับข้อตกลงหรือเงื่อนไขเดิม ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถกู้ยืมใหม่เพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืม

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

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

4.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง

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

อย่างไรก็ตาม บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เข้ามาเป็นเวลานาน รวมทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพมาตรฐานสูง และมีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ ทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการของผู้เช่าใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี

4.2.2 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่ไม่ปกติและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น อุทกภัยที่เกิดขึ้นในปี 2554 รวมทั้งเหตุแผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นในเดือนมีนาคม 2568 ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดให้มีการทำประกันภัยในทุนประกันที่ครอบคลุมมูลค่าของคลังสินค้าและโรงงานของกองทรัสต์ รวมถึงจัดให้มีการคุ้มครองทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็น การประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Third-party Liability Insurance) อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทประกันภัยจำกัดขอบเขตความคุ้มครองสำหรับการประกันภัยความเสียหายจากอุทกภัย ดังนั้น มูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จึงอาจลดลงได้หากมีความเสียหายส่วนที่ประกันภัยไม่คุ้มครอง นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาซ่อมแซม หรือทำการก่อสร้างเพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เสียหายส่วนที่ประกันภัยไม่คุ้มครองได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดหาการประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีทรัพย์สินหลักบางส่วนตั้งอยู่ในทำเลที่เคยได้รับผลกระทบจากอุทกภัยในปี 2554 ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 23.49 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ และมีสัดส่วนรายได้คิดเป็นประมาณร้อยละ 25.68 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ในเดือนกันยายน 2568 ที่

กองทรัสต์ได้รับทั้งหมด ทั้งนี้ ภาครัฐและผู้ประกอบการแต่ละนิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรมที่เคยได้รับผลกระทบได้มีการวางแผนการบริหารจัดการ และการดำเนินการป้องกันอย่างเหมาะสม ซึ่งปัจจุบันไม่มีผลกระทบในพื้นที่ดังกล่าว และคาดว่าจะมีโอกาสน้อยที่จะเกิดผลกระทบดังกล่าวในอนาคต

สำหรับเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นเมื่อเดือนมีนาคม 2568 นั้น อาจมีโอกาสดังกล่าวเกิดขึ้นได้ในอนาคต และอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับการก่อสร้างด้วยคุณภาพและมาตรฐานสูง ซึ่งจะช่วยบรรเทาผลกระทบจากเหตุดังกล่าวได้ ดังเช่นเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อเดือนมีนาคม 2568 ที่ผ่านมามีทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยโดยไม่ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการประกันภัยทรัพย์สินที่มีความคุ้มครองครอบคลุมภัยแผ่นดินไหวสำหรับทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์

4.2.3 ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change)

ตามที่เป็นอยู่ปัจจุบันการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change) เนื่องจากก๊าซเรือนกระจก (Greenhouse Gas) ซึ่งมีคุณสมบัติในการดูดซับคลื่นรังสีความร้อน ห่อหุ้มชั้นบรรยากาศ ส่งผลให้โลกประสบกับอุณหภูมิที่สูงขึ้น สถานการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ กล่าวคือ การดำเนินธุรกิจให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์มีความเกี่ยวข้องกับภาคการผลิต การขนส่ง และการเก็บรักษาสินค้า ซึ่งในกระบวนการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ตามข้างต้นนั้น เป็นการเพิ่มการปล่อยก๊าซเรือนกระจกชั้นบรรยากาศมากขึ้น เป็นเหตุให้ภาครัฐอาจต้องออกกฎหมายกฏระเบียบหรือ มาตรการต่าง ๆ เพื่อบังคับให้ภาคธุรกิจดำเนินการเพื่อลดปัญหาของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ดังนั้น กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบต่อการดำเนินงานและการบริหารจัดการทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รับรู้ถึงความเสี่ยงและการวางแผนการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสมในการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เพื่อให้สามารถปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงในอนาคตและรักษาความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจ

4.2.4 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยบางรายอาจไม่ต่ออายุสัญญา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายย่อยเดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือ ผู้เช่ารายย่อยบางรายเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง ซึ่งเมื่อประจักษ์ต่อกองทรัสต์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน กรณีและเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานปกติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะหารือกับผู้เช่ารายย่อยล่วงหน้า ซึ่งหากจะไม่ต่อสัญญาเช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า หรือหากจะต่อสัญญาเช่าจะทำสัญญาเช่าที่ต่ออายุก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า อีกทั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทำให้สามารถดำเนินการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

4.2.5 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย

ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือสัญญาบริการส่วนกลาง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น สถานะการเงินของผู้เช่ารายย่อยอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัสต์ ทั้งนี้ โดยปกติผู้เช่ารายย่อยจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่า

เท่ากับค่าเช่า 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 ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในสภาวะปกติจะใช้เวลาประมาณ 3 ถึง 6 เดือน ซึ่งใกล้เคียงกับระยะเวลาการวางแผนการเช่าของผู้เช่ารายย่อย

4.2.6 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อยในด้านสัดส่วนการเช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ผู้เช่ารายย่อยที่มีมูลค่าการเช่าสูงสุด 10 อันดับแรก ของทรัพย์สินปัจจุบัน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.13 ของรายได้ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน (สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2568) ซึ่งกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยรายสำคัญที่ไม่สามารถชำระค่าเช่า ตลอดจนการยกเลิกสัญญา หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม สัดส่วนรายได้ของผู้เช่ารายย่อย 10 อันดับแรก ลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเวลาก่อนการควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่กองทรัสต์ที่มีสัดส่วนดังกล่าวสูงถึงร้อยละ 55

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

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

4.2.7 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด

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

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์สามารถนำซากที่ได้จากการรื้อถอนอาคารคลังสินค้าไปจำหน่ายเพื่อนำมาชดเชยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนได้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีเวลาในการดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนตามสัญญาถึง 180 วัน ในการดำเนินการดังกล่าว จึงอยู่ในวิสัยที่ทรัสต์สามารถดำเนินการได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ การรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเพิ่มขึ้นและอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในปีที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลง

4.2.8 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

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

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

4.2.9 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 คิดเป็นเพียงร้อยละ 1-2 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ในกรณีดังกล่าว หากผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิข้างต้นภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญาบริการลูกค้าฉบับปัจจุบัน FPIT และ/หรือ FPT (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการลูกค้า หรือเป็นจำนวนเท่ากับส่วนของเงินประกันการเช่ากับค่าปรับตามที่ระบุไว้ในสัญญาบริการลูกค้า (แล้วแต่กรณี)

ทั้งนี้ FPIT และ/หรือ FPT ตกลงที่จะชดเชยเงินประกันการเช่าตามที่กล่าวข้างต้นจนกว่าจะมีการยกเลิกสิทธิในการยกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) ภายใต้สัญญาบริการลูกค้า

ที่ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายเดิมนั้น ซึ่งรวมถึงกรณีที่มีการใช้สิทธิของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาบริการลูกค้าที่มีการให้สิทธิดังกล่าวที่มีการต่ออายุภายหลังวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินนั้น หรือจนกว่าจะมีการยกเลิกการเช่ากับผู้เช่าพื้นที่รายเดิมนั้น

จากข้อตกลงที่กองทรัสต์มีกับ FPIT และ/หรือ FPT ในการชดเชยให้แก่กองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น กองทรัสต์จะไม่ได้รับผลกระทบในเรื่องเงินประกันการเช่าจากการที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว แต่หากผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่ใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาบริการลูกค้าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่รายเดิม อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการทำงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการสัญญาบริการลูกค้าที่มีการให้สิทธิดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการต่ออายุสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่าพื้นที่รายเดิมนั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจเจรจากับผู้เช่าพื้นที่ หรือมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจรจากับผู้เช่าพื้นที่เพื่อขอปรับเปลี่ยนเงื่อนไขดังกล่าว โดยไม่ให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) แก่ผู้เช่าพื้นที่ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวได้ โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.3 ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ประกอบด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า

- ทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า

มูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือจากสาเหตุอื่นนอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อหมดระยะเวลาการเช่า ปัจจุบันกองทรัสต์มีทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่ารวม 639,815 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 27.2 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

- ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์

มูลค่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ