

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

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

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงิน ของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2568 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 - 30 กันยายน 2568)	นางสาวยุวณัฐ เทพทรงวัจจ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5371 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2567 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2567)	นางสาวยุวณัฐ เทพทรงวัจจ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5371 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566)	นางสาวยุวณัฐ เทพทรงวัจจ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5371 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2568 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 - 30 กันยายน 2568)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2567 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2567)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 งบฐานะการเงิน

งบฐานะการเงิน (หน่วย : พันบาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2566 ตรวจสอบ	2567 ตรวจสอบ	2568 ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	49,824,979	50,573,551	52,686,384
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	279,665	351,334	562,112
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	149,605	146,428	182,163
ดอกเบี้ยค้างรับ	993	1,030	823
ลูกหนี้บริษัทประกันภัย	29,433	-	-
ลูกหนี้อื่น	1,913	8	193
สินทรัพย์อื่น	113,724	125,377	157,824
รวมสินทรัพย์	50,400,312	51,197,728	53,589,499
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,549,700	2,078,000	200,000
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	146,236	168,038	157,435
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	109,272	102,158	98,962
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	638	33,086	34,544
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,282,488	1,356,630	1,525,023
หนี้สินตามสัญญาเช่า	176,365	172,083	167,221
หุ้นกู้	11,332,132	11,407,849	14,538,174
หนี้สินอื่น	35,374	46,535	52,685
รวมหนี้สิน	16,632,205	15,364,379	16,774,044
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	29,213,378	31,311,364	31,311,364
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	31,118,590	33,196,673	33,196,673
กำไรสะสม	2,649,517	2,636,676	3,618,782
สินทรัพย์สุทธิ	33,768,107	35,833,349	36,815,455
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.0231	10.9135	11.2126
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	3,063,387,048	3,283,387,048	3,283,387,048

13.3 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2566 ตรวจสอบ	2567 ตรวจสอบ	2568 ตรวจสอบ
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,725,205	3,908,370	4,199,439
รายได้ดอกเบี้ย	2,795	3,703	3,647
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	12,620	16,297	191
รายได้จากการยืมเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	9,990	29,942	18,737
รายได้อื่น	28,524	10,356	19,969
รวมรายได้	3,779,134	3,968,668	4,241,983
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	409,621	453,583	445,924
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	435,302	468,350	507,463
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	21,840	22,758	23,140
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,123	5,393	5,205
ค่าใช้จ่ายรอตต์ดาวน์	2,728	-	-
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,863	1,951	2,025
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9,146	19,004	14,020
ต้นทุนทางการเงิน	399,988	439,563	454,290
รวมค่าใช้จ่าย	1,285,611	1,410,602	1,452,067
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,493,523	2,558,066	2,789,916
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	3,661	10,049	796
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	354,853	(166,123)	673,634
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,852,037	2,401,992	3,464,346

13.4 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย : พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2566 ตรวจสอบ	2567 ตรวจสอบ	2568 ตรวจสอบ
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(168,776)	2,255,360	1,903,041
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	117,160	(2,183,692)	(1,692,263)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(51,616)	71,668	210,778
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	331,282	279,666	351,334
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	279,666	351,334	562,112

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 (“งวดบัญชีปี 2566”) งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 (“งวดบัญชีปี 2567”) และงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 (“งวดบัญชีปี 2568”)

14.1 สรุปผลการดำเนินงานในงวดบัญชีปี 2568

ในงวดบัญชีปี 2568 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนกันยายน ซึ่งเป็นทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) พื้นที่ให้เช่า 59,875 ตารางเมตร ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีจำนวนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็น 739 ยูนิต (กองทรัสต์มีการขายอาคารโรงงาน จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 2,000 ตารางเมตร) และมีพื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 2,351,486 ตารางเมตร ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.5 โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงาน 975,950 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้า 1,375,536 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 41.5 และ 58.5 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ และแบ่งเป็นการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์ 1,711,671 ตารางเมตร และการลงทุนแบบสิทธิการเช่า 639,815 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 72.8 และ 27.2 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีอัตราการใช้ร้อยละ 93.7 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 85.8 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของปี 2567 และมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือประมาณ 2.0 ปี นอกจากนี้ ในงวดบัญชีปี 2568 กองทรัสต์มีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าเฉลี่ย (Renewal Rate) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 85.8

ข้อมูลสำคัญเปรียบเทียบระหว่างงวดบัญชีปี 2567 และ 2568

	ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
จำนวนอสังหาริมทรัพย์ (ยูนิต)	710	739	+4.1
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	50,574	52,686	+4.2
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	2,293,611	2,351,486	+2.5
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	1,968,272	2,204,252	+12.0
อัตราการใช้ (ร้อยละ)	85.8	93.7	+7.9 pp

14.2 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

14.2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FTREIT มีมูลค่าทรัพย์สินรวมจำนวน 53,589.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,391.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 เมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 2,112.8 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม มูลค่าประมาณ 1,466.9 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2568 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 673.6 ล้านบาท จากการสอบทานและประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี และมีการจำหน่ายที่ดิน

พร้อมอาคารโรงงาน 1 ยูนิต มูลค่ายุติธรรมประมาณ 36.2 ล้านบาท นอกจากนี้ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ ค่าเช่าและบริการ และทรัพย์สินอื่นเพิ่มขึ้น รวมประมาณ 279.0 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FTREIT มีมูลค่าทรัพย์สินรวมจำนวน 51,197.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 797.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 748.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม มูลค่าประมาณ 878.0 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2567 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจากการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ทดแทนทรัพย์สินเดิมที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อัคคีภัย และการลงทุนพัฒนาอาคารโรงงาน ตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 91.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม มีขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 166.1 ล้านบาท จากการสอบทานและประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี และมีการจำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 2 ยูนิต มูลค่ายุติธรรมรวมประมาณ 86.1 ล้านบาท นอกจากนี้ เงินลงทุนและเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และทรัพย์สินอื่นเพิ่มขึ้น รวมประมาณ 83.3 ล้านบาท ในขณะที่ลูกหนี้บริษัทประกันภัยลดลงจำนวน 29.4 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ได้รับการชำระค่าชดเชยจากบริษัทประกันภัยแล้วในงวดบัญชีปี 2567

14.2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FTREIT มีหนี้สินรวมจำนวน 16,774.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,409.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.2 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 1,252.3 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจากในระหว่างปี กองทรัสต์มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อการชำระหนี้และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม นอกจากนี้ FTREIT มีเงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 168.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการให้เช่าทรัพย์สินที่เพิ่มมากขึ้นและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในปีบัญชี 2568

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FTREIT มีหนี้สินรวมจำนวน 15,364.4 ล้านบาท ลดลง 1,267.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.6 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 1,396.0 ล้านบาท โดยการลดลงดังกล่าวเกิดจากในช่วงเดือนธันวาคม 2566 กองทรัสต์ได้รับเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมโดยจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไปซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมจำนวน 2,090 ล้านบาท และนำเงินดังกล่าวชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นให้แก่สถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายค่าจ้าง ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค่าจ้าง และเงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ เพิ่มขึ้นรวมประมาณ 128.4 ล้านบาท

เงินกู้ยืมและหุ้นกู้

ในงวดบัญชีปี 2568 กองทรัสต์มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 5,670.0 ล้านบาท และมีการเบิกใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,110.0 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน และชำระคืนหนี้สินระยะสั้นก่อนกำหนด และ/หรือ ที่ครบกำหนด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้สุทธิรวมทั้งสิ้น 14,738.2 ล้านบาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้และส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง) โดยมีการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 1,252.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ทั้งนี้ อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 อยู่ที่ร้อยละ 26.5 และร้อยละ 27.5 ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่า

อัตราตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ร้อยละ 35 (สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน) และร้อยละ 60 (สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน) อนึ่ง การดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นสำหรับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขของการกู้ยืมตามสัญญาที่กองทรัสต์ได้ทำกับสถาบันการเงิน

ในงวดบัญชีปี 2567 กองทรัสต์มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 2,000.0 ล้านบาท และมีการเบิกใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 4,268.0 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด และชำระคืนหนี้สินระยะสั้นที่ครบกำหนด อีกทั้งมีการชำระหนี้ด้วยเงินทุนที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตามที่ได้กล่าวข้างต้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้สุทธิรวมทั้งสิ้น 13,485.8 ล้านบาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้และส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง) โดยมีการลดลงของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 1,396.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ทั้งนี้ อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 อยู่ที่ร้อยละ 29.5 และร้อยละ 26.5 ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ร้อยละ 35 (สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน) และร้อยละ 60 (สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน) อนึ่ง การดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นสำหรับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขของการกู้ยืมตามสัญญาที่กองทรัสต์ได้ทำกับสถาบันการเงิน

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

อัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมที่สำคัญ

อัตราส่วน	ณ 30 กันยายน	
	2567	2568
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (เท่า)	0.46	0.51
อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (ร้อยละ) ^{(1) (2)}	26.50	27.50
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.50	4.54
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	33.06	16.28
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า) ⁽³⁾	6.82	7.14

หมายเหตุ :

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

14.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 36,815.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 982.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการลงทุนสุทธิ และการเพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จากการสอบทานและประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 35,833.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,065.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินทุนที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

14.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

14.3.1 รายได้จากการลงทุน

รายได้รวมของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2568 มีจำนวน 4,242.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 273.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 จากปีก่อนหน้า โดยมีรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 4,199.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 291.1 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินเดิม และจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2567 ซึ่งในงวดบัญชีปี 2568 มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 90.6 จากร้อยละ 85.8 ในงวดบัญชีปี 2567

รายได้รวมของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2567 มีจำนวน 3,968.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 189.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 จากปีก่อนหน้า โดยมีรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 3,908.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 183.2 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินเดิม ได้แก่ อาคารโรงงาน ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 88.6 จากร้อยละ 86.1 ในงวดบัญชีปี 2566 และจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2566

14.3.2 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2568 มีจำนวน 1,452.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 จากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีต้นทุนการเช่าและบริการที่ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากการควบคุมและบริหารที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะมีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อชำระหนี้และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และค่าบริหารจัดการที่เพิ่มขึ้นตามการเติบโตและผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2567 มีจำนวน 1,410.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 125.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนการเช่าและบริการ อาทิ ค่าปรับปรุงทรัพย์สิน ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับทรัพย์สิน เป็นต้น รวมถึงค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มจำนวนทรัพย์สินจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตามสถานะของตลาดเงิน

14.3.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ

กำไรจากการลงทุนสุทธิของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2568 มีจำนวน 2,789.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 231.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น ตามที่กล่าวข้างต้น นอกจากนี้ ในงวดบัญชีปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 674.4 ล้านบาท (สาเหตุหลักจากการมีกำไรจากการสอบทานมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจำนวน 673.6 ล้านบาท ตามที่ได้กล่าวข้างต้น และมีกำไรสุทธิจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 0.8 ล้านบาท) ในขณะที่ในงวดบัญชีปี 2567 ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 156.1 ล้านบาท ส่งผลให้ในปีบัญชี 2568 FTREIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 3,464.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 1,062.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 44.2

กำไรจากการลงทุนสุทธิของ FTREIT ในงวดบัญชีปี 2567 มีจำนวน 2,558.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 64.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น ตามที่กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ในงวดบัญชีปี 2567 กองทรัสต์มีขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 156.1 ล้านบาท (สาเหตุหลักจากการขาดทุนจากการสอบทานมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ประจำปีจำนวน 166.1 ล้านบาท ตามที่ได้กล่าวข้างต้น แต่มีกำไรสุทธิจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 10.0 ล้านบาท) ในขณะที่ในงวดบัญชีปี 2566 มีกำไรสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 358.5 ล้านบาท ส่งผลให้ในปีบัญชี 2567 FTREIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 2,402.0 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 450.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.8

14.4 แนวโน้มในอนาคต

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกเผชิญกับความท้าทายจากผลของนโยบายทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมของสหรัฐอเมริกา โดยเฉพาะมาตรการภาษีทางการค้าของสหรัฐอเมริกา (Reciprocal Tariff) ส่งผลให้ประเทศต่าง ๆ มีต้นทุนอัตราภาษีเพื่อส่งสินค้าไปยังสหรัฐอเมริกาในอัตราที่สูงขึ้น เพิ่มความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่อภาพรวมเศรษฐกิจของโลก โดยคาดว่าเศรษฐกิจโลกจะมีการเติบโตที่ชะลอลงต่อเนื่องในปี 2569 จากภาษีนำเข้าที่สูงขึ้นและความไม่แน่นอนทางนโยบายยังคงถ่วงน้ำหนักต่อการลงทุนและการค้าทั่วโลก รวมถึงอัตราเงินเฟ้อที่ลดลง และปัญหานี้จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยในปี 2569 คาดว่าจะมีทิศทางขยายตัวชะลอลงจากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสำคัญจากการส่งออกที่หดตัวหลังสหรัฐอเมริกา เริ่มเก็บภาษีตอบโต้ (Reciprocal Tariff) และค่าเงินบาทที่แข็งค่า การท่องเที่ยวชะลอลง และการลงทุนภาครัฐเบิกจ่ายช้ากว่าที่คาด ทั้งนี้ สหรัฐอเมริกาเก็บภาษีประเทศไทยที่อัตราร้อยละ 19 ซึ่งใกล้เคียงกับประเทศอื่น ๆ ในภูมิภาค ช่วยบรรเทาความเสี่ยงในการสูญเสียส่วนแบ่งตลาดลงได้ นอกจากนี้ นโยบายการกีดกันทางการค้าของสหรัฐอเมริกาต่อประเทศจีน จะยังหนุนให้เกิดการย้ายฐานการผลิตตามนโยบาย China Plus One ซึ่งยังคงเป็นมุมมองเชิงบวกต่อภาพรวมของเศรษฐกิจไทย และธุรกิจของ FTREIT ในอนาคต

สำหรับปีงบประมาณ 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์จะยังคงติดตามทิศทางเศรษฐกิจ และ ดำเนินกลยุทธ์เชิงรุกที่สอดคล้องกับสถานการณ์ในแต่ละขณะเพื่อสร้างการเติบโตของผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง อันได้แก่ การใช้ประโยชน์จากสถานการณ์การย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีน ในการดึงดูดผู้ประกอบการที่ย้ายฐานการผลิตให้มาเช่าโรงงานของกองทรัสต์ในทำเลยุทธศาสตร์ และในส่วนของคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเพิ่มความยืดหยุ่นในการปล่อยเช่าให้สอดคล้องกับธุรกิจโลจิสติกส์ที่มีความผันผวนมากขึ้น เพื่อให้สามารถเพิ่มอัตราเช่าแก่ทรัพย์สินกองทรัสต์ได้ เช่น การปล่อยเช่า

ตามระยะเวลาโปรเจกต์ของผู้เช่า การให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ภายในครั้งเดียว การให้เช่าอาคารคลังสินค้าเพื่อใช้เป็นโรงงานผลิตขนาดเบาตามข้อกำหนดในใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น รวมถึงการบริหารต้นทุนให้เช่าของทรัสต์สินทรัพย์ได้กองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการต่อเนื่องในการปรับปรุงคุณภาพของทรัสต์สินทรัพย์และตอบสนองต่อแนวโน้มธุรกิจที่มุ่งเน้นทางด้านความยั่งยืน (Sustainability) ตลอดจนการมองหาโอกาสลงทุนพัฒนาอาคารใหม่ และการพิจารณาเช่าลงทุนในทรัสต์สินทรัพย์ในทำเลยุทธศาสตร์ ที่ให้ผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวจากทั้งกลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส และกลุ่มบุคคลภายนอก นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีแผนจำหน่ายทรัสต์สินทรัพย์ที่มีผลการดำเนินงานต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดในราคาที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์ ซึ่งนอกจากจะช่วยเพิ่มอัตราการใช้ประโยชน์ของพอร์ตโฟลิโอแล้ว ยังช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัสต์สินทรัพย์ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมโดยการวางแผนโครงสร้างเงินทุนให้สอดคล้องกับสภาพตลาดเงินและตลาดทุน รองรับความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจ และเพื่อการเพิ่มการแข่งขันของกองทรัสต์ในธุรกิจการให้เช่าทรัสต์สินทรัพย์ทางด้านการอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ ต่อไป

โดยแผนการดำเนินงานทั้งหมดข้างต้นนี้ จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารพอร์ตโฟลิโอให้มากขึ้น เพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ และสร้างประโยชน์ผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างสม่ำเสมอในระยะยาว

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ความเห็นของทรัสต์

14 พฤศจิกายน 2568

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้แต่งตั้ง บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงาน
ในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

(นายวรวัชชัย เหลืองสุรังษี)

ผู้อำนวยการอาวุโส

(นายชูเกียรติ วิริยะกอกิจกุล)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ