

## ส่วนที่ 1

### สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

## 1. สาระสำคัญของกองทรัสต์

### 1.1 สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	28,313,422,110 บาท
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นโรงงาน คลังสินค้า และ/หรือ สำนักงาน
<b>ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)</b>	
ชื่อ (ภาษาไทย)	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
<b>ทรัสต์ (Trustee)</b>	
ชื่อ (ภาษาไทย)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

### 1.2 สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สิน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563)

ประเภททรัพย์สิน	อาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า
ลักษณะการลงทุน	กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
จำนวนทรัพย์สิน	614 ยูนิต พื้นที่ให้เชารวม 1,871,012 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็น <ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคารโรงงาน 331 ยูนิต พื้นที่ให้เชารวม 847,235 ตารางเมตร</li> <li>- อาคารคลังสินค้า 283 ยูนิต พื้นที่ให้เชารวม 1,023,777 ตารางเมตร</li> </ul>
การจัดหาผลประโยชน์	ให้เช่าทรัพย์สิน
อัตราค่าเช่า	ร้อยละ 82.2
อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย	2.04 ปี
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	40,367.89 ล้านบาท
ราคาประเมินของทรัพย์สิน	41,143.61 ล้านบาท (โดยผู้ประเมินราคาอิสระ)

### 1.3 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดหารายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) จากการให้เช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีเงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาเช่า เช่น ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน ส่วนใหญ่กำหนดเป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) เงื่อนไขการวางเงินประกันหรือหลักประกันการเช่า การต่อระยะเวลาของสัญญาเช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ ในรอบระยะเวลาบัญชี ปี 2563 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 - 30 กันยายน 2563) กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 2,883.82 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (รวมเรียกว่า “กลุ่ม FPT”) รวมถึงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจากบริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สทไทย) ที่มีการตกลงรับประกันการมีผู้เช่าทรัพย์สินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รวมเรียกว่า “สัญญาลงทุน”) โดย กลุ่ม FPT และสทไทย จะชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการในจำนวนเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่ระบุในสัญญาลงทุน โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ที่เข้าเงื่อนไขการรับประกันการมีผู้เช่าดังรายละเอียดต่อไปนี (ทั้งนี้ โปรดดูรายละเอียดของผู้รับประกันในส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ ข้อ 2.6.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager))

#### รายละเอียดทรัพย์สินหลักปัจจุบันที่เข้าเงื่อนไขการรับประกันการมีผู้เช่า

ลำดับที่	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	พื้นที่ที่รับประกัน (ตารางเมตร)	อัตราค่าเช่าที่รับประกัน	ระยะเวลาที่รับประกัน
1	คลังสินค้า	นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี	450	อ้างอิงอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือนตามรายงานการประเมินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าของผู้เช่าก่อนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาเช่าของผู้เช่าครบกำหนดวันที่ 30 ธันวาคม 2563)
2	คลังสินค้า	โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	9,800	ประเมินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ระยะเวลาที่รับประกันการมีผู้เช้านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลงหรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุน (แล้วแต่กรณี) จนครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุนหรือ นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลงหรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุน (แล้วแต่กรณี) จนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

ลำดับที่	ประเภท ทรัพย์สิน	ที่ตั้ง	พื้นที่ ที่รับประกัน (ตารางเมตร)	อัตราค่าเช่าที่ รับประกัน	ระยะเวลาที่รับประกัน
3	คลังสินค้า	โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	4,350		ระยะเวลาที่รับประกันการมีผู้เช่านับตั้งแต่วันที่สัญญา เช่ากับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลงหรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุน (แล้วแต่กรณี) จนครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่ กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุนหรือ นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง หรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน ตามสัญญาลงทุน (แล้วแต่กรณี)จนถึงวันที่กองทรัสต์ ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน
4	คลังสินค้า	โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	ตามพื้นที่เช่า ที่ว่างที่เกิดขึ้น จริงภายใน ระยะเวลา ที่ชดเชย		ระยะเวลาที่ชดเชย 6 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เช่า ลงทุน

#### 1.4 สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Milestone) ในปีที่ผ่านมา

ในรอบระยะเวลาบัญชี ปี 2563 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 - 30 กันยายน 2563) และรอบระยะเวลาบัญชี  
 ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา กองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ดังนี้

##### ปี 2561 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 - 30 กันยายน 2561)

- เดือนเมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2561 รับทราบการเปลี่ยนแปลงรอบ  
 ระยะเวลาการดำเนินงานประจำปี และรอบระยะเวลาบัญชีจากสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็นสิ้นสุดในวันที่ 30 กันยายน
- เดือนสิงหาคม กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (บางรายการ) ซึ่งใช้แหล่งเงินทุน  
 จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 1,393.05 ล้านบาท โดยเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า  
 ในอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 25 ไร่ พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 79,106 ตารางเมตร และแปลงสภาพสิทธิการเช่า  
 อสังหาริมทรัพย์เป็นการเข้าลงทุนโดยรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์จำนวนรวม 13 ไร่ พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม  
 35,250 ตารางเมตร
- เดือนกันยายน กองทรัสต์ได้ลงทุนในการก่อสร้างเพื่อขยายพื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงาน 1 ไร่  
 ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จังหวัดระยอง เนื่องจากผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะขยายกำลังการผลิต  
 ทำให้อาคารโรงงานดังกล่าวมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 1,700 ตารางเมตร และกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม  
 ครั้งที่ 3 โดยลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน ซึ่งตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา จำนวนรวม 2 ไร่  
 พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 6,000 ตารางเมตร โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ จำนวนประมาณ 90.00  
 ล้านบาท



## ปี 2562 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562)

- เดือนธันวาคม 2561 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (ส่วนที่เหลือจากเดือนสิงหาคม 2561) ซึ่งใช้แหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้และกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 1,907.08 ล้านบาท โดยเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 33 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 72,775 ตารางเมตร และแปลงสภาพสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นการเข้าลงทุนโดยรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 10 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 28,100 ตารางเมตร
- เดือนมกราคม 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2562 รับทราบการเปลี่ยนแปลงชื่อกองทรัสต์ จากชื่อเดิม “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน” เปลี่ยนเป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้”
- เดือนสิงหาคม 2562 กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น) จากบริษัท ซีที ศูนย์กระจายสินค้า จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลชะแมบ อำเภอดงขี้เหล็ก จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคาร 18,354 ตารางเมตร โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 665.00 ล้านบาท
- เดือนกันยายน 2562 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ อาคารคลังสินค้าซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์จาก FPIT ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) และโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) จำนวนรวม 6 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 29,850 ตารางเมตร และใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 637.00 ล้านบาท

## ปี 2563 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 - 30 กันยายน 2563)

- เดือนพฤศจิกายน 2562 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 โดยเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์จากบริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 24 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 80,012 ตารางเมตร และใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 2,050.00 ล้านบาท
- เดือนมกราคม 2563 กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมโดยจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไปซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม จำนวน 220,000,000 หน่วย ทำให้ปัจจุบันมีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายแล้วจำนวน 2,822,387,048 หน่วย โดยเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าวจำนวนรวม 3,146,000,000 บาท ได้นำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน
- เดือนกันยายน 2563 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (บางรายการ) โดยเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้าซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์จาก บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) และโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) จำนวนรวม 20 ยูนิต พื้นที่

ให้เช่าอาคารรวม 54,950 ตารางเมตร และเช่าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงานซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์จาก บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จำนวนรวม 16 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 57,575 ตารางเมตร โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 2,857.99 ล้านบาท

## 1.5 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้สุทธิ รวมทั้งสิ้น 11,494.42 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

### เงินกู้ยืม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะสั้นสุทธิจำนวน 2,856.15 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ทำการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน และกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 1 ปี นับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก ทั้งนี้ เงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเงินกู้ คือ การรักษาสัดส่วนหนี้ต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในระดับไม่เกินร้อยละ 60

### หุ้นกู้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์ FTREIT มีภาระหนี้หุ้นกู้สุทธิทั้งสิ้น 8,638.27 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้จำนวนรวม 8.64 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ซึ่งหุ้นกู้มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้ และกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยหุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น กำหนดอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ณ สิ้นงวดบัญชีรายปี ตลอดจนอายุของหุ้นกู้ การละเว้นการกู้ยืม ก่อนหนี้ หรือก่อนการผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

## 1.6 ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการลดทุน ตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2557 - 30 กันยายน 2563

ครั้งที่	รอบผลการดำเนินงาน	วันจ่ายผลตอบแทน แก่ผู้ถือหน่วย	ผลตอบแทน (บาท : หน่วย)	ประเภท ผลตอบแทน
1	12 ธ.ค. 2557 - 31 มี.ค. 2558	12 มี.ย. 2558	0.2175	ประโยชน์ตอบแทน
2	1 เม.ย. 2558 - 30 มิ.ย. 2558	4 ก.ย. 2558	0.1934	เงินคืนทุน
3	1 ก.ค. 2558 - 30 ก.ย. 2558	30 พ.ย. 2558	0.0370	ประโยชน์ตอบแทน
4	1 ก.ค. 2558 - 30 ก.ย. 2558	30 พ.ย. 2558	0.1743	เงินคืนทุน
5	1 ต.ค. 2558 - 30 ต.ค. 2558	30 พ.ย. 2558	0.0637	ประโยชน์ตอบแทน
6	1 พ.ย. 2558 - 31 ธ.ค. 2558	22 มี.ค. 2559	0.0940	ประโยชน์ตอบแทน
7	1 ม.ค. 2559 - 31 มี.ค. 2559	7 มิ.ย. 2559	0.1800	ประโยชน์ตอบแทน
8	1 เม.ย. 2559 - 30 มิ.ย. 2559	5 ก.ย. 2559	0.1702	ประโยชน์ตอบแทน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 1: สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ครั้งที่	รอบผลการดำเนินงาน	วันจ่ายผลตอบแทน แก่ผู้ถือหุ้น	ผลตอบแทน (บาท : หน่วย)	ประเภท ผลตอบแทน
9	1 ก.ค. 2559 – 30 ก.ย. 2559	6 ธ.ค. 2559	0.1600	ประโยชน์ตอบแทน
10	1 ต.ค. 2559 – 31 ธ.ค. 2559	20 มี.ค. 2560	0.1600	ประโยชน์ตอบแทน
11	1 ม.ค. 2560 – 31 มี.ค. 2560	8 มิ.ย. 2560	0.1600	ประโยชน์ตอบแทน
12	1 เม.ย. 2560 – 30 มิ.ย. 2560	6 ก.ย. 2560	0.1600	ประโยชน์ตอบแทน
13	1 ก.ค. 2560 – 31 ต.ค. 2560	7 ธ.ค. 2560	0.2028	ประโยชน์ตอบแทน
14	1 พ.ย. 2560 – 31 ธ.ค. 2560	22 มี.ค. 2561	0.0171	ประโยชน์ตอบแทน
15	1 พ.ย. 2560 – 31 ธ.ค. 2560	22 มี.ค. 2561	0.0929	เงินคืนทุน
16	1 ม.ค. 2561 – 31 มี.ค. 2561	11 มิ.ย. 2561	0.1600	ประโยชน์ตอบแทน
17	1 เม.ย. 2561 – 30 มิ.ย. 2561	11 ก.ย. 2561	0.1569	ประโยชน์ตอบแทน
18	1 เม.ย. 2561 – 30 มิ.ย. 2561	11 ก.ย. 2561	0.0031	เงินคืนทุน
19	1 ก.ค. 2561 – 30 ก.ย. 2561	18 ธ.ค. 2561	0.1600	ประโยชน์ตอบแทน
20	1 ต.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	14 มี.ค. 2562	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
21	1 ม.ค. 2562 – 31 มี.ค. 2562	7 มิ.ย. 2562	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
22	1 เม.ย. 2562 – 30 มิ.ย. 2562	12 ก.ย. 2562	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
23	1 ก.ค. 2562 – 30 ก.ย. 2562	11 ธ.ค. 2562	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
24	1 ต.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	11 มี.ค. 2563	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
25	1 ม.ค. 2563 – 31 มี.ค. 2563	8 มิ.ย. 2563	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
26	1 เม.ย. 2563 – 30 มิ.ย. 2563	3 ก.ย. 2563	0.1670	ประโยชน์ตอบแทน
27	1 ก.ค. 2563 – 30 ก.ย. 2563	2 ธ.ค. 2563	0.1680	ประโยชน์ตอบแทน

## 1.7 ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ในปี 2563 (1 ตุลาคม 2562 ถึง 30 กันยายน 2563) กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนรวม 949,414,567 บาท โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	จำนวน (บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ต้นทุนการเช่าและบริการ	191,624,888	0.64
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	374,643,672	1.25
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	19,793,248	0.07
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,769,175	0.02
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,770,000	0.01
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	19,570,578	0.06
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีที่ตัดจ่าย	21,505,405	0.07
ต้นทุนทางการเงิน	314,737,601	1.05
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>949,414,567</b>	<b>3.17</b>

## 1.8 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา

ในปี 2563 (1 ตุลาคม 2562 ถึง 30 กันยายน 2563) กองทรัสต์มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 241.27 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.59 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ FTREIT มีรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น โดยรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนพฤศจิกายน ปี 2562 และเดือนกันยายน ปี 2563 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้ที่เกิดจากการบันทึกกำไรได้ที่เกี่ยวข้องกับค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่บันทึกในต้นทุนการให้เช่าและบริการ ทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 349.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.98 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ เพิ่มขึ้นตามจำนวนทรัพย์สินที่มากขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินมีสาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ดังกล่าว

อนึ่ง ในปี 2563 (1 ตุลาคม 2562 ถึง 30 กันยายน 2563) กองทรัสต์มีรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นขาดทุนสุทธิจำนวน 904.71 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้ารายการดังกล่าวมีกำไรสุทธิจำนวน 60.08 ล้านบาท ซึ่งผลขาดทุนสุทธิในปี 2563 เกิดจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ส่งผลให้ในปี 2563 FTREIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 1,194.29 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 653.13 ล้านบาท

## 2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอันอาจเกิดขึ้นได้กับกองทรัสต์ โดยปัจจัยความเสี่ยงหลักที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์โดยตรงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบและพิจารณาแล้วเห็นว่าหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

### 1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (ก) ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน
- (ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าทรัพย์สิน
- (ค) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (ง) ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT ที่อาจก่อให้เกิด

ผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์

- (จ) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

### 2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

- (ก) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง
- (ข) ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ
- (ค) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

(ง) ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น

(จ) ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย

(ฉ) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย

(ช) ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่ารายย่อย

(ซ) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด

(ณ) ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(ญ) ความเสี่ยงจากการใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่าพื้นที่

(ฎ) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในเขตปลอดอากร

(ฏ) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์บางส่วนอยู่ภายใต้บังคับแห่งภาระจำยอม

(ฐ) ความเสี่ยงจากการใช้ที่ดินของบุคคลภายนอกเป็นทางผ่านสายไฟฟ้า

(ฑ) ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญากับผู้เช่าพื้นที่บางรายที่กองทรัสต์ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า

(ฒ) ความเสี่ยงจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์บางโครงการมีการให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายเดียว

### 3. ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ โปรดดูรายละเอียดของความเสี่ยง ในส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์ ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง

## ส่วนที่ 2

### การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อ (ภาษาอังกฤษ)	Fraser's Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT
ชื่อย่อ	FTREIT
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	28,313,422,110 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 โทรสาร 02-483-0592
ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	10.00 บาทต่อหุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10.00 บาทต่อหุ้น

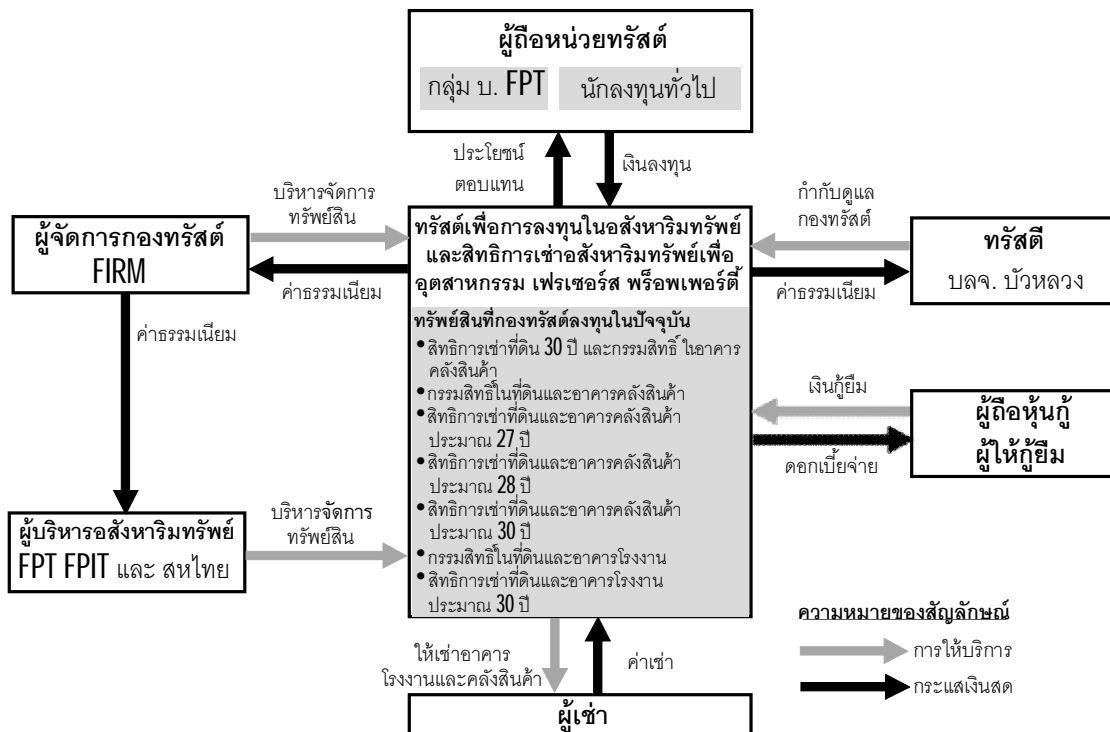
### 1.3 ทรัสต์ (Trustee)

ชื่อ (ภาษาไทย)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ชื่อ (ภาษาอังกฤษ)	BBL Asset Management Company Limited
ที่อยู่	175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 02-674-6400 โทรสาร 02-679-6882
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  
**FPT** หมายถึง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
**FPIT** หมายถึง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด  
**สนไทย** หมายถึง บริษัท สนไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด



### ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินลงทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเริ่มซื้อขายตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558 เป็นต้นมา

ปลายปี 2558 กองทรัสต์ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนโดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไปจำนวนรวม 224.3 ล้านหน่วย ราคาหน่วยละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนรวม 2,243 ล้านบาท เพื่อทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งกองทรัสต์ได้รับเงินค่าชำระหน่วยเพิ่มทุนครบถ้วน ณ วันที่ 17 ธันวาคม 2558 โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และเริ่มซื้อขายตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2558

### การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH เข้ารวมกับกองทรัสต์ FTREIT

จากการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TFUND), กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท (TGROWTH) (รวมเรียกว่า “กองทุนรวม”) ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดให้ต้องดำเนินการยื่นคำขอความเห็นชอบเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งหลังจากวันดังกล่าว กองทุนรวมจะไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเป็นผู้นำในการแปลงสภาพกองทุนรวม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT  
ส่วนที่ 2: การดำเนินงานของกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับกองทรัสต์ FTREIT ซึ่งเป็นทางที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมสามารถได้รับผลตอบแทนจากการเติบโตในอนาคต และในอีกทางผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์จากการที่ กองทรัสต์จะมีทรัพย์สินให้เช่าครอบคลุมในพื้นที่อุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศ ซึ่งหลังจากการแปลงสภาพ กองทรัสต์ FTREIT กลายเป็น **กองทรัสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย**

โดยในปี 2560 ที่ผ่านมานั้นทางภาครัฐได้ให้สิทธิประโยชน์เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทจัดการของกองทุนรวม และผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT จึงได้ร่วมกันพิจารณารายละเอียดการแปลงสภาพกองทุนรวม และได้ร่วมพิจารณากำหนดขั้นตอนการดำเนินการดังกล่าวและเห็นควรรนำเสนอแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้พิจารณาและอนุมัติแผนการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้าสู่กองทรัสต์ FTREIT

โดยเมื่อวันที่ 18 - 19 ตุลาคม 2560 ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ทำการอนุมัติในการแปลงสภาพกองทุนรวม TFUND, TLOGIS และ TGROWTH เข้าร่วมกับ กองทรัสต์ FTREIT และ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทำการอนุมัติรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเพื่อเข้าร่วมกับกองทรัสต์ FTREIT

เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินซึ่งส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์และภาระของกองทุนรวมตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2560 โดยกองทรัสต์ได้ออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม จำนวน 2,035,587,048 หน่วย พร้อมเงินสด จำนวน 3,739,966,268 บาท เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม

โดยหลังจากการออกหน่วยทรัสต์ใหม่ กองทรัสต์มีทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 25,066,972,762 บาท แบ่งออกเป็น 2,602,387,048 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.6323 บาท (Par Value) (โดยทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้รวมมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 356,479,015 บาท) และจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว และเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2560

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

ในเดือนมกราคม 2563 กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมโดยจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไปซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม จำนวน 220,000,000 หน่วย ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายแล้วจำนวน 2,822,387,048 หน่วย และมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.5363 บาท (Par Value)

### วิสัยทัศน์ของกองทรัสต์

- การเป็นผู้นำกองทรัสต์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ในประเทศไทย และภูมิภาคอาเซียน

### พันธกิจของกองทรัสต์

- การบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ
- การลงทุนเชิงกลยุทธ์ในอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูงโดยใช้เงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนที่เหมาะสม
- การบริหารความเสี่ยงของกองทรัสต์ เพื่อการสร้างผลประโยชน์ตอบแทนอย่างยั่งยืนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

## 2.2 กลยุทธ์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักในการบริหารกองทรัสต์ให้สามารถสร้างผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดและเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งในรูปผลประโยชน์ตอบแทน สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และบริหารโครงสร้างเงินทุนให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์หลัก 4 กลยุทธ์ในการสร้างความเติบโตอย่างยั่งยืนแก่กองทรัสต์ดังต่อไปนี้

### 1. การบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ

เพื่อให้สามารถเข้าใจ และตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายย่อยอย่างแท้จริง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างกลุ่ม FPT ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิมทำหน้าที่บริหารทรัพย์สิน เนื่องจากเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า มีประสบการณ์ที่ยาวนาน มีความสัมพันธ์และความเข้าใจผู้เช่ารายย่อยเป็นอย่างดี รวมถึงมีทีมงานที่เพียงพอสามารถให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยได้ทันที นอกจากนี้ ยังมีฐานลูกค้าที่กว้างขวางทั้งในและนอกประเทศ ทั้งนี้เพื่อผลักดันให้เกิดการขยายตัวทางธุรกิจและส่งผลให้อัตราการเช่าเติบโตควบคู่กันไป

การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT ทำอย่างมืออาชีพ สามารถบริหารให้อัตราการเช่า อัตราค่าเช่า และอัตราการต่ออายุสัญญาเช่ามีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอ ควบคู่กับการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังศึกษาทางเลือกในการเพิ่มประสิทธิภาพอสังหาริมทรัพย์ด้วยการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เช่น โครงการแผงโซลาร์เซลล์บนพื้นที่หลังคาของโรงงาน และคลังสินค้า เป็นต้น

### 2. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการพัฒนาคุณภาพอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์ให้สูงขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า ซึ่งประกอบด้วยขยายพื้นที่ให้เช่า การติดตั้ง และปรับปรุงส่วนต่อเติมอาคาร ซึ่งการลงทุนเพื่อการพัฒนาทำให้กองทรัสต์มีโอกาสเพิ่มอัตราการเช่า และ/หรือ ขยายอายุสัญญาเช่าให้ยาวขึ้น ส่งผลต่อการสร้างรายได้แก่กองทรัสต์ และสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้เช่า

### 3. การลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีเป้าหมายในการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ โดยกองทรัสต์มีผู้สนับสนุนคือกลุ่ม FPT ซึ่งได้ให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ โดยหากกลุ่ม FPT

จะขายอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอขายแก่กองทรัสต์เป็นเบื้องต้น ซึ่งเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยเพิ่มโอกาสการเติบโตในอนาคตจากการลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้กองทรัสต์ยังมีกลยุทธ์การลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลอื่น (Third Party) โดยเน้นการลงทุนในโรงงาน และคลังสินค้าบนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมหลักของประเทศ หรือในเขตพื้นที่ยุทธศาสตร์อุตสาหกรรมสำคัญของประเทศ ทั้งนี้ไม่ได้จำกัดเพียงแต่การลงทุนในประเทศ เท่านั้น ทางกองทรัสต์พร้อมที่จะลงทุนในโรงงาน และคลังสินค้าในต่างประเทศหากสินทรัพย์นั้นมีคุณภาพสูง และสามารถสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาถึงความเหมาะสมและคุณสมบัติของทรัพย์สินที่จะลงทุน โดยจะพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญดังนี้

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

ด้วยกฎการลงทุนของกองทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทจ.49/2555 และสัญญาการก่อตั้งกองทรัสต์ ทางกองทรัสต์สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ในอัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นโอกาสในการพัฒนาทรัพย์สินเองในอนาคต

ในรอบปีที่ผ่านมากองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้นจำนวนรวม 60 ยูนิต มูลค่ารวมประมาณ 4,908 ล้านบาท พื้นที่ให้เช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่รวมทั้งสิ้น 192,537 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่สำนักงานบุคลากร 204 ตารางเมตรใน โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3))

#### 4. การบริหารเงินทุนและความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการจัดการโครงสร้างเงินทุน และต้นทุนทางการเงินให้เหมาะสม ซึ่งหลักการบริหารเงินกู้ยืมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยของตลาด ณ ปัจจุบันรวมถึงการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยในอนาคต เพื่อพิจารณาการกู้ยืมในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืน และสม่ำเสมอแก่กองทรัสต์ นอกจากนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางแผนการใช้เงินทุนจากหนี้ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อไม่ให้เกิดความเสี่ยงจากการบริหารการชำระหนี้สิน และไม่ให้เกิดอัตราส่วนการกู้ยืมที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกำหนดไว้ที่ร้อยละ 35 (ในกรณีที่ไม่ได้มีเครดิตเรตติ้งระดับเกรดลงทุน) หรือร้อยละ 60 (ในกรณีที่มีเครดิตเรตติ้งระดับเกรดลงทุน) นอกจากนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ยังบริหารให้เครดิตเรตติ้งของกองทรัสต์อยู่ในระดับเกรดการลงทุน (Investment grade) ซึ่งปัจจุบันอยู่ที่ระดับ A (Stable Outlook) ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ซึ่งถือเป็นอันดับเรตติ้งที่สูงที่สุดสำหรับกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ ณ ปัจจุบันของประเทศไทย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 26.8 โดยมีอายุเฉลี่ยคงเหลือของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอยู่ที่ 3.3 ปี และอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ร้อยละ 3.25

โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมมีการเพิ่มขึ้นในปีเกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ ซึ่งเกิดจากการที่กองทรัสต์ใช้หนี้สินระยะสั้นเพื่อเข้าทำการลงทุน และจะใช้เงินกู้ยืมระยะยาว และ/หรือ หุ้นกู้ และ/หรือ เงินจากการเพิ่มทุนเพื่อมาชำระหนี้

### 2.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของกองทรัสต์

#### ปี 2557

- วันที่ 12 ธันวาคม 2557 ทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์ของทรัสต์ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์

- เดือนธันวาคม กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป จำนวน 342,500,000 หน่วย เป็นมูลค่ารวม 3,425,000,000 บาท และกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 860,000,000 บาท เป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 4,285,000,000 บาท เพื่อการลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวมทั้งสิ้น 45 ฐาน โดยมีพื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 214,523 ตารางเมตร

#### ปี 2558

- เดือนธันวาคม กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไป จำนวน 224,300,000 หน่วย เป็นมูลค่ารวม 2,243,000,000 บาท และกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 959,000,000 บาท เป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,202,000,000 บาท เพื่อการลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำนวนรวมทั้งสิ้น 53 ฐาน โดยมีพื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 155,182 ตารางเมตร<sup>1</sup>

#### ปี 2560

- เดือนธันวาคม กองทรัสต์มีการออกหน่วยเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหน่วยกองทุนรวม จำนวน 2,035,587,048 หน่วย เป็นมูลค่ารวม 19,881,375,139 บาท) (โดยทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้รวมมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 356,479,015 บาท) เพื่อแลกเปลี่ยนกับสินทรัพย์ และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

#### ปี 2561 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 - 30 กันยายน 2561)

- เดือนเมษายน ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2561 รับทราบการเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาการดำเนินงานประจำปี และรอบระยะเวลาบัญชีจากสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็นสิ้นสุดในวันที่ 30 กันยายน

<sup>1</sup> หมายเหตุ พื้นที่ดังกล่าวไม่นับรวมพื้นที่ติดตั้งแผงเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ โดย ณ เดือนธันวาคม 2558 มีคลังสินค้าที่ให้บริการเช่าพื้นที่ติดตั้งแผงเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์แล้วจำนวน 3,300 ตารางเมตร ทั้งนี้หากพิจารณาถึงพื้นที่คลังสินค้าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 1 จะมีคลังสินค้าที่สามารถนำพื้นที่หลังคาออกให้เช่าเพิ่มเติมได้เท่ากับประมาณ 129,782 ตารางเมตร

- เดือนสิงหาคม กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (บางรายการ) ซึ่งใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 1,393.05 ล้านบาท โดยเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 25 ไร่ พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 79,106 ตารางเมตร และแปลงสภาพสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นการเข้าลงทุนโดยรับโอนกรรมสิทธิ์ ในอสังหาริมทรัพย์จำนวนรวม 13 ไร่ พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 35,250 ตารางเมตร
- เดือนกันยายน กองทรัสต์ได้ลงทุนในการก่อสร้างเพื่อขยายพื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงาน 1 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จังหวัดระยอง เนื่องจากผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะขยายกำลังการผลิต ทำให้อาคารโรงงานดังกล่าวมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 1,700 ตารางเมตร และกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน ซึ่งตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ อโยธยา จำนวนรวม 2 ไร่ พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 6,000 ตารางเมตร โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ จำนวนประมาณ 90.00 ล้านบาท

#### **ปี 2562 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562)**

- เดือนธันวาคม 2561 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (ส่วนที่เหลือจากเดือนสิงหาคม 2561) ซึ่งใช้แหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้และกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 1,907.08 ล้านบาท โดยเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 33 ไร่ พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 72,775 ตารางเมตร และแปลงสภาพสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นการเข้าลงทุนโดยรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 10 ไร่ พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 28,100 ตารางเมตร
- เดือนมกราคม 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2562 รับทราบการเปลี่ยนแปลงชื่อกองทรัสต์ จากชื่อเดิม “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน” เปลี่ยนเป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้”
- เดือนสิงหาคม 2562 กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น) จากบริษัท ซีที ศูนย์กระจายสินค้า จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลชะแมบ อำเภอนายูง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวนรวม 1 ไร่ พื้นที่ให้เช่าอาคาร 18,354 ตารางเมตร โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 665.00 ล้านบาท
- เดือนกันยายน 2562 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ อาคารคลังสินค้าซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์จาก FPIT ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) และโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) จำนวนรวม 6 ไร่ พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 29,850 ตารางเมตร และใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 637.00 ล้านบาท

#### **ปี 2563 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 - 30 กันยายน 2563)**

- เดือนพฤศจิกายน 2562 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 6 โดยเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์จากบริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3) ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี จำนวน 24 ไร่ พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 80,012 ตารางเมตร และใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 2,050.00 ล้านบาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT  
ส่วนที่ 2: การดำเนินงานของกองทรัสต์

- เดือนมกราคม 2563 กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมโดยจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไป ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม จำนวน 220,000,000 หน่วย ทำให้ปัจจุบันมีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายแล้วจำนวน 2,822,387,048 หน่วย โดยเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว จำนวนรวม 3,146,000,000 บาท ได้นำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน
- เดือนกันยายน 2563 กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (บางรายการ) โดยเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้าซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์จาก บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) และโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) จำนวนรวม 20 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 54,950 ตารางเมตร และเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงานซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์จาก บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จำนวนรวม 16 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 57,575 ตารางเมตร โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวนประมาณ 2,857.99 ล้านบาท

## 2.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

### 2.4.1 ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง FPT และ FPIT ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ประเภทโรงงานและคลังสินค้าตามลำดับ นอกจากนี้ FPT ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ประมาณร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ในหัวข้อ 7.2.3) และนอกจากนั้น FPT และบริษัท FRASERS PROPERTY THAILAND (INTERNATIONAL) PTE.LTD. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยทั้งสองบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 คิดเป็นประมาณร้อยละ 22 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด

ซึ่งบทบาทต่าง ๆ ของ FPIT และ FPT ที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ทั้งในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่โดยการเลือกเสนออาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่เป็นทรัพย์สินของกลุ่ม FPT ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการกำหนดราคาซื้อขายหรือให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว และได้กำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่าง ๆ เช่น การกำหนดเงื่อนไขให้สามารถถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่ถึงเป้าหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ใกล้เคียงสอดคล้องกันกับกองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่น ๆ ที่มีลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกัน การกำหนดราคาในการเข้าซื้อคลังสินค้าและโรงงาน โดยสำรวจความสนใจของนักลงทุน (Book Building) การกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกทรัพย์สินเพื่อเข้าลงทุน รวมถึงกำหนดแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์”)



**2.4.2 อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**  
**พื้นที่ให้เช่าภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับกองทรัสต์<sup>(1)</sup>**

	โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	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	5	46,357
2	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	7	103	290,875	-	11	33,655
3	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	-	15	32,300	-	-	-
4	นิคมอุตสาหกรรมบางปู	-	13	40,325	-	-	-
5	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (ปอวิน)	9	3	27,900	-	3	11,100
6	นิคมอุตสาหกรรมบ้านห้ว (ไฮเทค)	-	39	109,078	-	5	12,825
7	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	-	23	56,500	-	2	5,525
8	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 1)	-	19	39,250	-	-	-
9	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 2)	-	9	21,025	-	-	-
10	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)	-	13	38,100	-	-	-
11	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ออยุธยา	3	56	150,156	-	21	72,100
12	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	81	-	258,260	26	-	56,073
13	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	10	-	76,477	-	-	-
14	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	28	-	106,692	-	-	-
15	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 เอ)	7	-	35,430	-	-	-
16	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 บี)	12	-	28,968	4	-	11,400
17	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เอ)	4	-	15,800	9	-	24,363
18	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	21	-	69,404	-	-	-
19	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	26	-	81,700	18	-	38,125
20	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	5	-	10,600	10	-	38,391



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT  
ส่วนที่ 2: การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

	โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	กองทรัสต์			ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
		จำนวน คลังสินค้า (ยูนิต)	จำนวน โรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	จำนวน คลังสินค้า (ยูนิต)	จำนวน โรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
21	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะปราจีนบุรี)	8	-	14,832	-	-	-
22	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	16	-	81,668	6	-	18,100
23	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	13	-	67,306	5	-	44,511
24	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	8	-	19,600	12	-	94,096
25	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	24	-	80,012	-	-	-
	รวม	282	331	1,852,658	101	47	506,621

หมายเหตุ: ที่มา FIRM และ FPT

(1) พื้นที่ให้เช่า หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดซึ่งรวมถึงพื้นที่ที่มีสัญญาเช่า และพื้นที่ว่างที่สามารถหาผลประโยชน์จากการให้เช่าได้

### 2.4.3 แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

ในการเลือกลงทุนในอาคารโรงงานและคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่สร้างแล้วเสร็จและมีผู้เช่าแล้วเป็นหลัก โดยการกำหนดราคาซื้อขายหรือเช่าโรงงานและคลังสินค้าจะอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (หากมี) และการสำรวจความสนใจของนักลงทุน (Book Building) (หากมี) ณ ช่วงเวลาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยหากเป็นการทำการค้าระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ อาทิเช่น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหากเป็นรายการที่มีขนาดใหญ่จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) นอกจากนี้ ในการเลือกลงทุนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ที่มาจากผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอีกด้วย (Concentration Risk)

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่า ทุกครั้งที่มิได้สนใจเช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมด รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ในกองทรัสต์ที่ยังว่างอยู่หรือกำลังจะว่างให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม FPT หรือกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการสุ่มโทรศัพท์ไปสอบถามข้อมูลอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่ว่างเพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงที่มีกับกองทรัสต์นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนด ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่า จะสามารถควบคุมให้ กลุ่ม FPT ดำเนินการบริหาร

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ โดยค่าธรรมเนียมที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

จากการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก

- **ความสามารถและชื่อเสียงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์:**

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อคำนึงถึงความสามารถด้านการตลาด ความสามารถในการหาและบริหารผู้เช่า ความสามารถในการบริหารต้นทุนการดูแลรักษาทรัพย์สินรวมถึงชื่อเสียงและทรัพยากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเหมาะสม

- **ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองรายมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายย่อย และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินของกองทรัสต์:**

เนื่องจากกลุ่ม FPT เป็นเจ้าของเดิมของทรัพย์สินส่วนใหญ่ที่กองทรัสต์ลงทุน กลุ่ม FPT จึงมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินเป็นอย่างดี รวมถึงเนื่องจาก กลุ่ม FPT เป็นผู้จัดหาผู้เช่ารายย่อยที่เช่าทรัพย์สินดังกล่าว กลุ่ม FPT จึงมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายย่อย และคาดว่าจะสามารถบริหารความต้องการของผู้เช่ารายย่อย และดูแลรักษาทรัพย์สินได้ดีกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ

## 2.5 ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

- **อาคารคลังสินค้า**

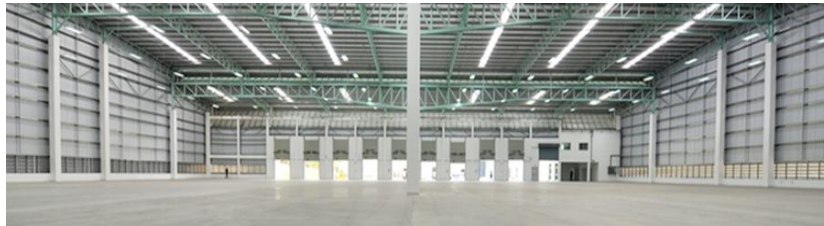
สำหรับอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุน ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-Built) และอาคารคลังสินค้าตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ (Built-to-suit) รวมถึงอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูง

ของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า อุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้าและพื้นที่สำนักงานในตัว โดยขนาดคลังสินค้าส่วนใหญ่มีขนาด ตั้งแต่ 900 ถึง 32,700 ตารางเมตร พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 2 ถึง 5 ตันต่อตารางเมตร

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น)



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น)



- อาคารโรงงาน

สำหรับอาคารโรงงานที่กองทรัสต์ลงทุน ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยบ่อน้ำยวม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้ ขนาดของอาคารโรงงานส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 1,200 ถึง 15,950 ตารางเมตร พื้นอาคารโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 5 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้อาคารโรงงานมีพื้นที่ใช้สอยได้สูงสุดและมีพื้นที่สำนักงานในตัว

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงาน



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงาน



ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์สินปัจจุบัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ทรัสต์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้แก่ กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังสินค้า จำนวน 283 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้ารวมประมาณ 1,023,777 ตารางเมตร และประเภทอาคารโรงงาน จำนวน 331 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานรวมประมาณ 847,235 ตารางเมตร คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 614 ยูนิต ("ทรัสต์สินปัจจุบัน") พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,871,012 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่รวมประมาณ 2,600 ไร่ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. อาคารคลังสินค้า

- 1.1. กรรมสิทธิ์ ในที่ดินเนื้อที่รวมประมาณ 820 ไร่ และกรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 192 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 663,523 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการดังต่อไปนี้

- 1.1.1. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 ปี) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 2 หลัง 12 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 28,968 ตารางเมตร
- 1.1.2. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน 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 2 หลัง 4 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 15,800 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 9 หลัง 26 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 81,700 ตารางเมตร
- 1.1.6. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี จำนวน 1 หลัง 5 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 10,600 ตารางเมตร
- 1.1.7. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 1 หลัง 8 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 14,832 ตารางเมตร
- 1.1.8. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 1 หลัง 3 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 18,324 ตารางเมตร
- 1.1.9. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 9 หลัง 16 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 81,668 ตารางเมตร
- 1.1.10. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 4 หลัง 13 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 67,306 ตารางเมตร
- 1.1.11. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 2 หลัง 8 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 19,600 ตารางเมตร

- 1.1.12. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร และตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 8 หลัง 28 ไร่ พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 81,175 ตารางเมตร
- 1.1.13. โครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 3 หลัง 9 ไร่ พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 20,700 ตารางเมตร
- 1.1.14. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 3 หลัง 7 ไร่ พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 19,650 ตารางเมตร
- 1.1.15. โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะแมบ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 1 หลัง 1 ไร่ พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น) ประมาณ 18,354 ตารางเมตร
- 1.1.16. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3) (เดิมชื่อ โครงการคลังสินค้าสหไทย 9) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 11 หลัง แบ่งเป็น 24 ไร่ พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 80,012 ตารางเมตร
- 1.2. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 23 ไร่ 24 ตารางวา และ 25 ไร่ (ถึงวันที่ 12 ธันวาคม 2586 วันที่ 21 ธันวาคม 2587 และวันที่ 20 ธันวาคม 2588 ตามลำดับ) นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เนื้อที่ประมาณ 213 ไร่ 21 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 16 หลัง 53 ไร่ พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 177,085 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน
- 1.3. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 23 ไร่ นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) เนื้อที่ประมาณ 101 ไร่ 3 งาน 25.1 ตารางวา และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง 10 ไร่ คงเหลือประมาณ 23 ไร่ นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 76,477 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลศรีษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
- 1.4. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 25 ไร่ และ 28 ไร่ นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2588 และวันที่ 29 สิงหาคม 2591 ตามลำดับ) เนื้อที่ประมาณ 116 ไร่ 3 งาน 61.4 ตารางวา และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าคงเหลือประมาณ 25 ไร่ และ 28 ไร่ นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 20 ธันวาคม 2588 และวันที่ 29 สิงหาคม 2591 ตามลำดับ) จำนวน 11 หลัง 28 ไร่ พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 106,692 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

## 2. อาคารโรงงาน

- 2.1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 1,200 ไร่ และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 306 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 763,135 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการดังต่อไปนี้
- 2.1.1. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 36 หลัง (36 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 81,750 ตารางเมตร
- 2.1.2. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง ตำบลหนองกะขะ และตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง และตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี จำนวน 95 หลัง (95 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 246,975 ตารางเมตร
- 2.1.3. นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 35 หลัง (35 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 97,378 ตารางเมตร
- 2.1.4. นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 3 หลัง (3 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 7,200 ตารางเมตร
- 2.1.5. นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม ตำบลบ่อวิน และตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 36 หลัง (36 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 84,775 ตารางเมตร
- 2.1.6. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 52 หลัง (52 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 120,932 ตารางเมตร
- 2.1.7. นิคมอุตสาหกรรมบางปู ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 13 หลัง (13 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 40,325 ตารางเมตร
- 2.1.8. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี จำนวน 21 หลัง (21 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 51,500 ตารางเมตร
- 2.1.9. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองจิก และตำบลบางกระสัน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 15 หลัง (15 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 32,300 ตารางเมตร
- 2.2. สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 23 ปี และ 25 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586, วันที่ 12 ธันวาคม 2586, วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2587 และวันที่ 17 ธันวาคม 2588 ตามลำดับ) เนื้อที่ประมาณ 104 ไร่ และสิทธิการเช่าอาคารโรงงานคงเหลือประมาณ 23 ปี และ 25 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586, วันที่ 12 ธันวาคม 2586, วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2587 และวันที่ 17 ธันวาคม 2588 ตามลำดับ) จำนวน 19 หลัง (19 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 68,200 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (อมตะนคร) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง ตำบลหนองกะขะ และตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง และตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี



2.3 สิทธิการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 23 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2586) เนื้อที่ประมาณ 23 ไร่ 3 งาน 15 ตารางวา และกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน จำนวน 6 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่ให้เช่า อาคารโรงงานประมาณ 15,900 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ซึ่งตั้งอยู่ตำบลอุทัย อำเภอกุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

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



**ราคาประเมินของทรัพย์สินปัจจุบัน**

มูลค่าของทรัพย์สินปัจจุบัน ตามวิธีการคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 30 กันยายน 2563  
 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภท ทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุน	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (ล้านบาท) โดยผู้ประเมินอิสระ
คลังสินค้า	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า	14,231.31	13,906.07
	สิทธิการเช่าที่ดินและ กรรมสิทธิ์ในอาคาร คลังสินค้า	3,323.42	3,308.52
	สิทธิการเช่าที่ดินและ อาคารคลังสินค้า	3,218.74	3,072.90
โรงงาน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงงาน	17,884.86	19,168.18
	สิทธิการเช่าที่ดินและ กรรมสิทธิ์ในอาคาร โรงงาน	269.90	272.00
	สิทธิการเช่าที่ดินและ อาคารโรงงาน	1,439.66	1,415.94
รวม		40,367.89	41,143.61

**ภาระผูกพันในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบัน**

-ไม่มี-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT  
 ส่วนที่ 2: การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินปัจจุบัน และรูปแบบการลงทุนที่กองทรัสต์ลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์จะประกอบด้วย 1) กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารคลังสินค้า จำนวน 283 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้ารวมประมาณ 1,023,777 ตารางเมตร 2) กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารโรงงาน จำนวน 331 ยูนิต มีพื้นที่อาคารโรงงานรวมประมาณ 847,235 ตารางเมตร คิดเป็นอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน จำนวนรวมทั้งสิ้น 614 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,871,012 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวน อาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า อาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
อาคารคลังสินค้า					
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	7	19,650	1.0
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 21 ก.พ. 86)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 21 ก.พ. 86)	10	76,477	4.1
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี (ถึงวันที่ 20 ธ.ค. 88) และสิทธิการเช่า คงเหลือประมาณ 28 ปี (ถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2591)	สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี (ถึงวันที่ 20 ธ.ค. 88) และสิทธิการเช่า คงเหลือประมาณ 28 ปี (ถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2591)	28	106,692	5.7
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 23 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86), สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 24 ปี (ถึงวันที่ 21 ธ.ค. 87) และ สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 25 ปี (ถึงวันที่ 20 ธ.ค. 2588) ตามลำดับ	81	258,260	13.8

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 2: การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวน อาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า อาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
<b>อาคารคลังสินค้า</b>					
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อยุธยา)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	3	18,324	1.0
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 เอ)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	7	35,430	1.9
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 เอ)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	4	15,800	0.8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 บี)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	12	28,968	1.5
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	16	81,668	4.4
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	21	69,404	3.7
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	26	81,700	4.4
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	8	14,832	0.8

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 2: การดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวน อาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า อาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
<b>อาคารคลังสินค้า</b>					
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	13	67,306	3.6
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	8	19,600	1.0
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	5	10,600	0.6
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	9	20,700	1.1
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	24	80,012	4.3
โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	1	18,354	1.0
<b>รวมอาคารคลังสินค้า</b>			<b>283</b>	<b>1,023,777</b>	<b>54.7</b>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 2: การดำเนินงานของกองทรัสต์

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า อาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
<b>อาคารโรงงาน</b>					
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 24 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี (ถึงวันที่ 17 ธ.ค. 2588) ตามลำดับ	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 24 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86) และสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี (ถึงวันที่ 17 ธ.ค. 2588) ตามลำดับ	103	271,225	14.5
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 25 ปี (ถึงวันที่ 27 ก.พ. 87)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 25 ปี (ถึงวันที่ 27 ก.พ. 87)	38	100,400	5.4
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 1)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	19	39,250	2.1
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 2)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 24 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 24 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86)	9	21,025	1.1
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 24 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 24 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 86)	13	38,100	2.0
นิคมอุตสาหกรรมบ้านห้วย (ไฮเทค)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 24 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 86)	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 24 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 86)	39	109,078	5.8
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 24 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 86)	56	131,832	7.1

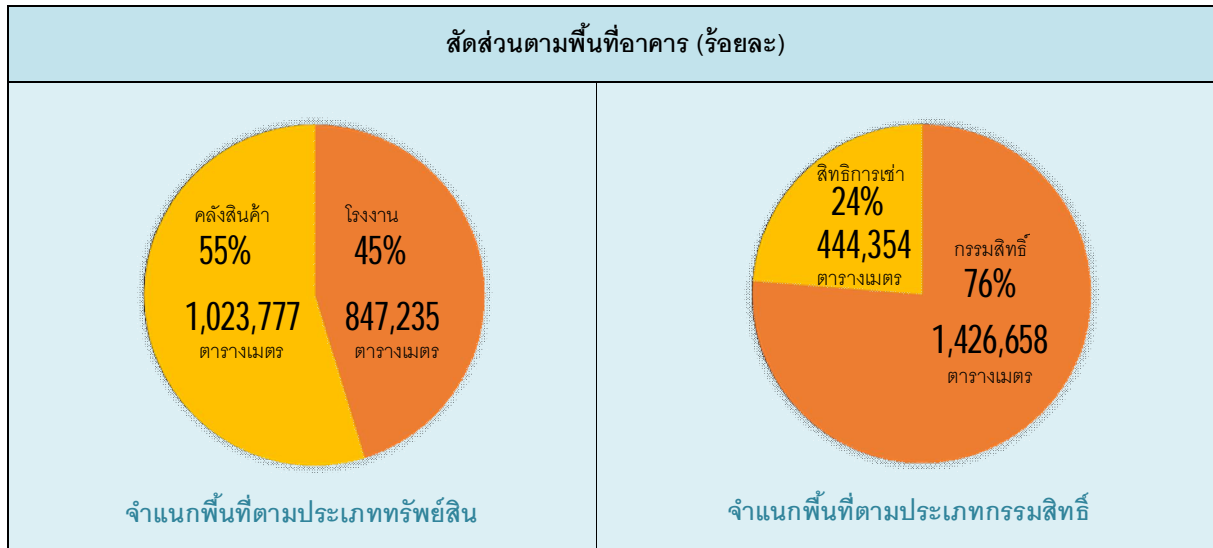
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 2: การดำเนินงานของกองทรัสต์

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า อาคาร (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 24 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 86)	23	56,500	3.0
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	3	7,200	0.4
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	15	32,300	1.7
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	13	40,325	2.2
รวมอาคารโรงงาน			331	847,235	45.3
รวมทรัพย์สินปัจจุบันที่กองทรัสต์ลงทุน			614	1,871,012	100.0

หมายเหตุ \* สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน มีเงื่อนไขให้รื้อถอนอาคารเมื่อสิ้นอายุสัญญาเช่าที่ดิน

## รูปแบบการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประเภทของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์



## 2.6 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 2.6.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

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

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง FPT และ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เนื่องจากทั้งสองบริษัทมีประสบการณ์ในการบริหารการเช่าพื้นที่อุตสาหกรรมที่เป็นอาคารโรงงานและคลังสินค้านานกว่า 30 ปี และ 15 ปี ตามลำดับ ทำให้มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าร่วมทั้งมีความเชี่ยวชาญในด้านการตลาดในการหาผู้เช่ารายใหม่ การสร้างและรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าที่เป็นปัจจุบัน ตลอดจนการบริหารรายได้และค่าใช้จ่ายนอกจากนี้ ภายในกลุ่ม FPT ยังมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ทั้งที่เป็นทีมงานก่อสร้างซึ่งประกอบด้วย สถาปนิก วิศวกร และผู้จัดการโครงการ ซึ่งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรง อีกทั้งยังมีเจ้าหน้าที่ให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาตและจัดหาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติ และการให้บริการทั่ว ๆ ไปตามที่ลูกค้าต้องการ ซึ่งจะช่วยให้การบริหารทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดแก่กองทรัสต์

โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว และมีหน้าที่ในการทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ รวมทั้งการส่งเสริมการตลาด

การให้ผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่เข้าชมทรัพย์สินดังกล่าว และการเจรจากับผู้ที่จะเช่าพื้นที่ รวมถึงดูแลการจัดเก็บรายได้ให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยรวมอยู่ในค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

## 2.6.2 ลักษณะของสัญญาเช่า

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

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

## 2.6.3 โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ สามารถแบ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่อาคารโรงงาน และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้า โดยสามารถแบ่งรายได้ตามประเภทของสัญญาดังนี้

- อาคารโรงงานประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- อาคารคลังสินค้าประกอบด้วย รายได้จากสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาบริการส่วนกลาง

ซึ่งรายได้ค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนมีการกระจายตัวในด้านการครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า ลักษณะของผู้เช่า ดังนี้



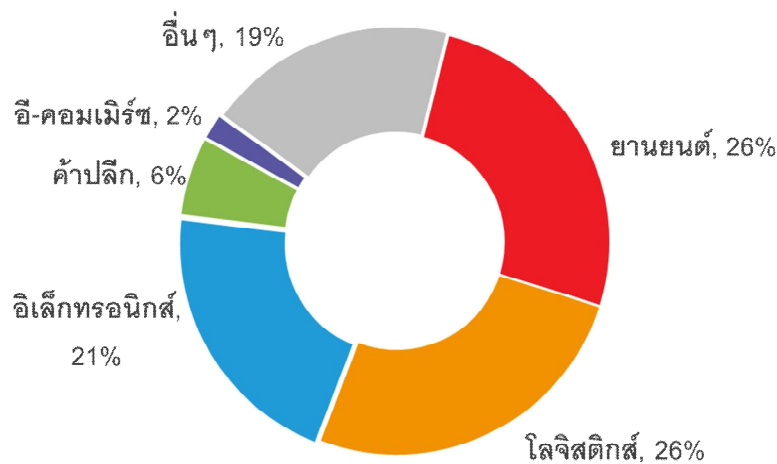
### (ก) การครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่ามาตรฐาน มีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าแบบคงที่ตลอดสัญญาเช่า และส่วนน้อยเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่ระยะเวลาการเช่ามากกว่า 3 ปี ซึ่งมีการกำหนดค่าเช่าคงที่และ/หรือ มีการขึ้นค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่า โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยเหลือเฉลี่ย 2.04 ปี

### (ข) ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า

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

ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่าของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) เป็นดังนี้



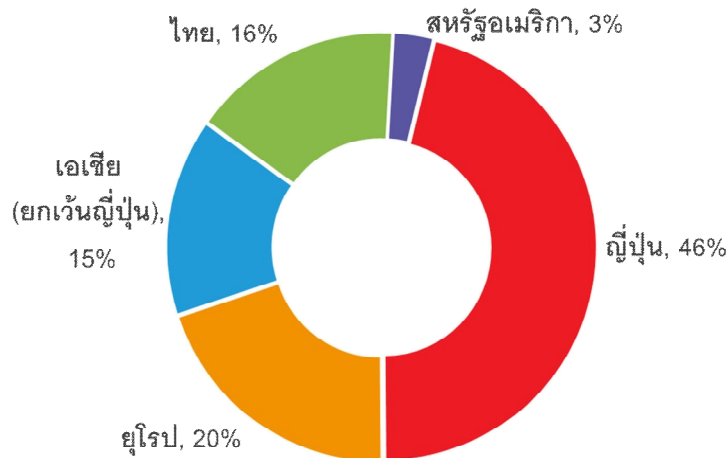
หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2563

### (ค) สัญชาติของผู้เช่า

ผู้เช่าในปัจจุบันที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน) ส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่าสัญชาติญี่ปุ่น รองลงมาเป็นสัญชาติยุโรป ไทย และเอเชีย (ยกเว้นญี่ปุ่น) ตามลำดับ

ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติของผู้เช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) เป็นดังนี้



หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2563  
 สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2563

### (ง) ผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้าของกองทรัสต์

จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกลุ่มผู้เช่า และการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมจึงทำให้การกระจุกตัวของรายได้จากผู้เช่า 10 อันดับแรกลดลงจาก 20.38% (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562) ลดลงเหลือ 19.15% (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563) ซึ่งทำให้ความเสี่ยงของการกระจุกตัวของรายได้โดยรวมนั้นลดลง ตลอดทั้งผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกและผู้เช่ารายอื่น ๆ เป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง และมีฐานลูกค้าที่เข้มแข็งจึงทำให้ความเสี่ยงในฐานลูกค้าของกองทรัสต์นั้นลดลง

### 2.6.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (FPT) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า รวมถึงแต่งตั้งบริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สทไทย) เป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ดังนี้

#### บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (FPT)

FPT เดิมชื่อบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ถูกจัดตั้งขึ้นในปี 2533 เพื่อดำเนินธุรกิจก่อสร้างอาคารโรงงานให้เช่า โดย FPT เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปี 2545 มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 3,227 ล้านบาท (ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,319 ล้านบาท) และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 25,819 ล้านบาท มี บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนรวมประมาณร้อยละ 81.1 ปัจจุบัน FPT ได้พัฒนาอาคารโรงงานให้เช่าที่มีรูปแบบเป็นอาคารโรงงานชั้นเดียว โดยอาคารโรงงานดังกล่าวตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรม ในประเทศไทย การก่อสร้างอาคารโรงงานดังกล่าวข้างต้นดำเนินงานโดยทีมงานก่อสร้างของ FPT ซึ่งประกอบด้วยสถาปนิก วิศวกรและผู้จัดการโครงการซึ่งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรง ทั้งนี้ การมีทีมงานก่อสร้างเป็นของตนเองก่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งในด้านการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT  
ส่วนที่ 2: การดำเนินงานของกองทรัสต์

การรักษามาตรฐานของอาคารโรงงานและการเพิ่มความคล่องตัวในการก่อสร้าง กล่าวคือสามารถเร่งงานก่อสร้างให้เสร็จตามความต้องการของลูกค้าและสามารถให้บริการการดัดแปลงต่อเติมอาคารโรงงานตามที่ต้องการนอกจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ตนเองเป็นเจ้าของซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องแล้ว นอกจากนี้ FPT ยังให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาตและสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้ารวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติและการให้บริการทั่ว ๆ ไปตามที่ลูกค้าต้องการ เช่น อาจมีการแนะนำผู้ซื้อสินค้าหรือผู้จำหน่ายวัตถุดิบให้แก่ลูกค้าการให้บริการดังกล่าวนี้ถือได้ว่าเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่สินค้าและบริการ ซึ่งส่งผลให้ FPT สามารถรักษาสภาพอาคารโรงงานให้อยู่ในระดับสูงได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งให้ FPT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานของกองทรัสต์

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

FPIT เดิมชื่อบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ FPT โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 FPT ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว

FPIT ได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2548 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 11,500 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า และ/หรือ ขาย ซึ่ง FPIT ได้ดำเนินการพัฒนาอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่มีรูปแบบเป็นอาคารคลังสินค้าชั้นเดียว โดยคลังสินค้านี้ตั้งอยู่ในโครงการคลังสินค้า นิคมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรม ในประเทศไทย โดยผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งให้ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า

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

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

### **2.6.5 การรับประกันการมีผู้เช่า**

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (รวมเรียกว่า “กลุ่ม FPT”) รวมถึงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนจากบริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สทไทย) ที่มีการตกลงรับประกันการมีผู้เช่าทรัพย์สินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รวมเรียกว่า “สัญญาลงทุน”) โดย กลุ่ม FPT และสทไทย จะชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการในจำนวนเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่ระบุในสัญญาลงทุน โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์ที่เข้าเงื่อนไขการรับประกันการมีผู้เช่าดังรายละเอียดต่อไปนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT

ส่วนที่ 2: การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

รายละเอียดทรัพย์สินหลักปัจจุบันที่เข้าเงื่อนไขการรับประกันการมีผู้เช่า

ลำดับที่	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	พื้นที่ที่รับประกัน (ตารางเมตร)	อัตราค่าเช่าที่รับประกัน	ระยะเวลาที่รับประกัน
1	คลังสินค้า	นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี	450	อ้างอิงอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือนตามรายงานการประเมินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าของผู้เช่าก่อนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (สัญญาเช่าของผู้เช่าครบกำหนดวันที่ 30 ธันวาคม 2563)
2	คลังสินค้า	โครงการ เฟรเซอร์สพรีอเพอร์ติ์ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	9,800		ระยะเวลาที่รับประกันการมีผู้เช่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลงหรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุน (แล้วแต่กรณี) จนครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุนหรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลงหรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุน (แล้วแต่กรณี)จนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน
3	คลังสินค้า	โครงการ เฟรเซอร์สพรีอเพอร์ติ์ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	4,350		ระยะเวลาที่รับประกันการมีผู้เช่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลงหรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุน (แล้วแต่กรณี) จนครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุนหรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่มีอยู่กับผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลงหรือนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินตามสัญญาลงทุน (แล้วแต่กรณี)จนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน
4	คลังสินค้า	โครงการ เฟรเซอร์สพรีอเพอร์ติ์ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	ตามพื้นที่เช่าที่วาง ที่ เกิด ขึ้น จริง ภายในระยะเวลา ที่ชดเชย		ระยะเวลาที่ชดเชย 6 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT  
ส่วนที่ 2: การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

## 2.7 หนี้กู้และการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้กู้ (ไม่หักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมและการออกและเสนอขายหนี้กู้) ทั้งสิ้น 11,497,990,000 บาท ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### หนี้กู้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์ FTREIT มีภาระหนี้หนี้กู้ทั้งสิ้น 8,640 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้กู้จำนวนรวม 8.64 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทหนี้กู้ / ครั้งที่ออก	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน (บาท)
<b>หนี้กู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน</b>				
ครั้งที่ 1/2560				
- ชุดที่ 2	คงที่ร้อยละ 4.18 ต่อปี	7 ปี	5 เมษายน 2567	1,000,000,000
ครั้งที่ 1/2561				
- ชุดที่ 1	คงที่ร้อยละ 2.50 ต่อปี	3 ปี	28 มิถุนายน 2564	1,800,000,000
- ชุดที่ 2	คงที่ร้อยละ 2.97 ต่อปี	4 ปี	28 มิถุนายน 2565	300,000,000
- ชุดที่ 3	คงที่ร้อยละ 3.65 ต่อปี	7 ปี	28 มิถุนายน 2568	380,000,000
- ชุดที่ 4	คงที่ร้อยละ 4.06 ต่อปี	10 ปี	28 มิถุนายน 2571	1,260,000,000
ครั้งที่ 2/2561				
- ชุดที่ 1	คงที่ร้อยละ 2.78 ต่อปี	2 ปี	19 ธันวาคม 2563	300,000,000
- ชุดที่ 2	คงที่ร้อยละ 3.14 ต่อปี	3 ปี	19 ธันวาคม 2564	1,000,000,000
- ชุดที่ 3	คงที่ร้อยละ 4.19 ต่อปี	10 ปี	19 ธันวาคม 2571	600,000,000
ครั้งที่ 1/2562				
- ชุดที่ 1	คงที่ร้อยละ 2.63 ต่อปี	4 ปี	8 สิงหาคม 2566	500,000,000
- 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
<b>รวมหนี้กู้</b>				<b>8,640,000,000</b>

ดอกเบี้ยของหนี้กู้มีกำหนดชำระทุก ๆ หกเดือน ในวันที่ 5 ตุลาคม และ 5 เมษายน ของทุกปี ตลอดอายุของหนี้กู้สำหรับหนี้กู้ที่ออกในปี 2560 และกำหนดชำระทุก ๆ หกเดือน ในวันที่ 28 ธันวาคม และ 28 มิถุนายน ของทุกปี ตลอดอายุของหนี้กู้ สำหรับหนี้กู้ที่ออกครั้งที่ 1/ 2561 และกำหนดชำระทุก ๆ หกเดือน ในวันที่ 19 มิถุนายน และ 19 ธันวาคม ของทุกปี ตลอด

อายุของหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ที่ออกครั้งที่ 2/ 2561 และกำหนดชำระทุก ๆ หกเดือน ในวันที่ 8 กุมภาพันธ์ และ 8 สิงหาคม ของทุกปี ตลอดอายุของหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ที่ออกในปี 2562 และกำหนดชำระทุก ๆ หกเดือน ในวันที่ 3 ตุลาคม และ 3 เมษายน ของทุกปี ตลอดอายุของหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ที่ออกในปี 2563 หุ้นกู้นี้ตั้งแต่วันที่ออกได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น กำหนดอัตราส่วนของมูลค่าการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้ การละเว้นการกู้ยืมก่อนนี้ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

### เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์ FTREIT มีเงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งสิ้น 2,857.99 ล้านบาท มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์ในการกู้	เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราคงที่
การชำระดอกเบี้ย	ชำระทุก ๆ เดือน
ระยะเวลาเงินกู้	12 เดือน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนด
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการกู้ยืมที่สำคัญ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ไม่จำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Negative Pledge)</li> <li>2. เงื่อนไขสำคัญที่กองทรัสต์ต้องไม่ปฏิบัติ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคารผู้ให้เงินกู้แบบเป็นลายลักษณ์อักษร (Consent) ในเรื่องดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 ประกอบธุรกิจอื่นที่มีวัตถุประสงค์แตกต่างไปจากธุรกิจปกติที่กระทำอยู่อย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>2.2 กู้ยืม ก่อนนี้ หรือก่อภาระผูกพันต่อบุคคลอื่นเพิ่มขึ้นจากหนี้หรือภาระผูกพันที่ผู้กู้มีอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้</li> <li>2.3 จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน ประเภทอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ที่ไม่ใช่ (ก) การจำหน่ายทรัพย์สินจากการใช้สิทธิซื้อของผู้เช่ารายย่อย (option to buy) ตามที่ประกาศไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือ (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินเป็นจำนวนรวมไม่เกินกว่า 2,000,000,000 บาท ในแต่ละครั้งและรวมกันไม่เกินกว่า 8,000,000,000 บาท</li> <li>2.4 ก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สิน หรือรายได้ของกองทรัสต์</li> <li>2.5 ลดทุนนอกเหนือจากการเป็นการลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่มาจากการดำเนินงานปกติ หรือการลดทุนตามมติผู้ถือหุ้น</li> <li>2.6 เปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</li> </ol> </li> <li>3. การรักษาอัตราส่วนภาระหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม <p>ผู้กู้ต้องดำเนินการให้ภาระหนี้ตามสัญญานี้ เมื่อรวมกับภาระหนี้ทั้งหมดภายใต้สัญญาสินเชื่ออื่น ๆ ทั้งหมดของผู้กู้ มีจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของผู้กู้</p> </li> </ol>

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินและการออกหุ้นกู้เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายบุคคล เนื่องจากเป็นการบริหารโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้ผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้น โดยการกู้ยืมเงินจะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ในระดับหนึ่งซึ่งดีกว่าการระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อมาลงทุนทั้งหมด อนึ่ง สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อส่วนทุนนั้นจะไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงการบริหาร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แบบ 56-REIT  
ส่วนที่ 2: การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

---

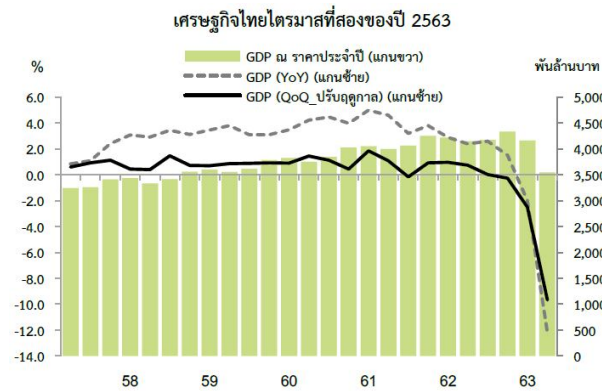
ความเสี่ยงของการกู้ยืมเงินด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ได้ทำการกู้ยืมถือว่ามีความสมเหตุสมผลต่อสภาวะการณ์ในปัจจุบัน

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริส เรทติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2563

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีสัดส่วนของเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan Outstanding Value to Total Asset Value) เท่ากับร้อยละ 26.81

### 3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการให้บริการเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน

#### 3.1 ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทย



เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 หดตัว 12.2% เพิ่มขึ้นจากการหดตัว 2.0% ในไตรมาสแรก ซึ่งสอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอย เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่รุนแรงและครอบคลุมเป็นวงกว้าง ส่งผลให้ด้านการใช้จ่าย การส่งออกสินค้าและบริการ และการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนในประเทศไทยมีการปรับตัวลดลง ขณะที่การลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัวเพิ่มขึ้น สำหรับด้านการผลิต สาขาที่พิกัดและบริกรด้านอาหาร สาขาอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรม สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า สาขาการขายส่งการขายปลีก และสาขาไฟฟ้าและก๊าซ ปรับตัวลดลง ในขณะที่การผลิตสาขาก่อสร้าง การเงินการประกันภัย และสาขาข้อมูลข่าวสารและการสื่อสารมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยเศรษฐกิจไทยรวมครึ่งแรกของปี 2563 ปรับตัวลง 6.9%

#### การบริโภคภาคเอกชนและการใช้จ่ายของภาครัฐ

การบริโภคภาคเอกชนลดลง 6.6% จากการขยายตัว 2.7% ในไตรมาสแรกของปี 2563 ตามการลดลงของฐานรายได้ในระบบเศรษฐกิจ การปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภค และการดำเนินมาตรการควบคุมและป้องกันการระบาดของโรคโควิด 19 ซึ่งทำให้การบริโภคภาคเอกชนลดลง ในกลุ่มสินค้าคงทน กลุ่มสินค้ากึ่งคงทน และกลุ่มบริการลดลง 30.2%, 15.7% และ 7.0% ตามลำดับ สอดคล้องกับการลดลงของการใช้จ่ายในกลุ่มสินค้าและบริการสำคัญ ๆ เช่น การซื้อรถยนต์ (ลดลง 43.0%) การใช้จ่ายเกี่ยวกับเสื้อผ้าและรองเท้า (ลดลง 21.4%) การใช้จ่ายในร้านอาหารและโรงแรม (ลดลง 45.8%) ขณะที่หมวดสินค้าไม่คงทนขยายตัว 1.6%

สำหรับการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลเพิ่มขึ้น 1.4% เทียบกับการปรับตัวลดลง 2.8% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยอัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายรวมในไตรมาส 2 ของปี 2563 อยู่ที่ 22.3% สูงกว่าอัตราเบิกจ่าย 19.7% ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า รวมครึ่งแรกของปี 2563 การบริโภคภาคเอกชนลดลง 2.1% และการใช้จ่ายของรัฐบาลลดลง 0.7%

#### การลงทุนและการส่งออกสินค้า

การลงทุนรวมปรับตัวลดลง 8.0% เทียบกับการลดลง 6.5% ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนภาคเอกชนปรับตัวลดลง 15.0% ต่อเนื่องจากการลดลงตัว 5.4% ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลมาจากการลดลงของการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักร และการลงทุนในสิ่งก่อสร้าง 18.4% และ 2.1% ตามลำดับ ส่วนการลงทุนภาครัฐเพิ่มขึ้น 12.5% โดยเป็นผลมาจากการลงทุนรัฐบาลเพิ่มขึ้น 21.0% ในขณะที่การลงทุนของรัฐบาลลดลง 0.8% สำหรับการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่าย



ลงทุนในไตรมาส 2 ปี 2563 อยู่ที่ 17.9% เพิ่มขึ้นจาก 16.8% ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า รวมครึ่งแรกของปี 2563 การลงทุนรวมลดลง 7.2% โดยการลงทุนภาคเอกชนหดตัวลดลง 10.2% และ การลงทุนภาครัฐขยายตัว 1.2%

การส่งออกสินค้าลดลง 17.8% เทียบกับการขยายตัว 1.4% ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการลดลงของการส่งออก และการชะลอตัวเป็นวงกว้างของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยกลุ่มสินค้าส่งออกที่มูลค่าลดลง เช่น ชิ้นส่วนและอุปกรณ์ ยานยนต์ เครื่องจักรและอุปกรณ์ และเคมีภัณฑ์ เป็นต้น กลุ่มสินค้าส่งออกที่มูลค่าเพิ่มขึ้น เช่น กลุ่มผลิตภัณฑ์อาหารแปรรูป ผลิตภัณฑ์ยาง และคอมพิวเตอร์ เป็นต้น การส่งออกสินค้าไปยังตลาดสหรัฐฯ และจีนกลับมาขยายตัว ขณะที่การส่งออกไปยังตลาดญี่ปุ่น อาเซียน (9) สหภาพยุโรป (15) ออสเตรเลีย และตะวันออกกลาง (15) ปรับตัวลดลง รวมครึ่งแรกของปี 2563 การส่งออกสินค้าคิดเป็นมูลค่า 1,592 พันล้านบาท ลดลง 16.8%

### แนวโน้มเศรษฐกิจของประเทศไทย

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2563 คาดว่าจะหดตัวในช่วง (-7.8)% - (-7.3)% โดยมีปัจจัยข้อจำกัดจาก

- (1) การปรับตัวลดลงมากของจำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ
- (2) ภาวะความถดถอยรุนแรงของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก
- (3) ผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด 19 ในประเทศ
- (4) ปัญหายากแล้ว

ทั้งนี้ คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะผ่านจุดต่ำสุดในไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 และปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะลดลง 10% การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมหดตัว 3.1% และ 5.8% ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วง (-1.2)% - (-0.7)% และบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 2.5% ของ GDP

(ที่มา: คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

## 3.2 ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า

### ลักษณะเฉพาะของคลังสินค้าในประเทศไทย

ตลาดคลังสินค้าในประเทศไทยมีการพัฒนาอย่างรวดเร็วในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา โดยเติบโตจากกลุ่มคลังสินค้าแบบดั้งเดิมที่ดำเนินการแบบครอบครัว มีความสูงจากพื้นอาคารถึงเพดานไม่เกิน 7 เมตร โดยที่พื้นของอาคารคลังสินค้าอยู่แนวเดียวกับพื้นราบ มีวิธีการขนส่งสินค้าโดยใช้รถบรรทุกเพื่อส่งมอบสินค้าตามความสูงของรถบรรทุก และต่อมาได้มีการพัฒนาคลังสินค้าโดยยกระดับความสูงพื้นอาคารให้สูงขึ้นจากพื้นราบอย่างน้อย 1.3 - 1.5 เมตร เพื่อให้อยู่ในระดับเดียวกันกับรถบรรทุก พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ประมาณ 3 - 5 ตัน และความสูงจากพื้นอาคารถึงเพดานของคลังสินค้าเพิ่มขึ้นเป็น 9 ถึง 12 เมตร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บผลิตภัณฑ์และระบายอากาศได้ดี ผู้พัฒนาคลังสินค้าให้เช่าในประเทศไทย ประกอบด้วย 2 กลุ่มหลัก คือ

(1) **ผู้พัฒนาคลังสินค้าขนาดใหญ่** ผู้พัฒนาคลังสินค้าประเภทต่างๆ เช่น คลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-Built) และคลังสินค้าที่สร้างตามความต้องการของผู้เช่า (Built-to-Suit) ส่วนใหญ่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ตัวอย่างเช่น

- **บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (WHA)**

ผู้พัฒนาที่มุ่งเน้นการพัฒนาศูนย์กลางโลจิสติกส์ โรงงาน โดยเฉพาะคลังสินค้าที่สร้างตามความต้องการของผู้เช่า และศูนย์กระจายสินค้าตามทำเลต่าง ๆ เช่น กรุงเทพฯ สมุทรปราการ ชลบุรี และระยอง ในเดือนธันวาคม 2557 WHA ได้จัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ชื่อว่า “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์” (WHAPF) เพื่อลงทุนในที่ดิน สิทธิการเช่า อาคาร อุปกรณ์ งานระบบ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง WHAPF ได้เพิ่มทุนครั้งที่ 1 และ 2 ในปี 2558 และ 2559 ตามลำดับ ในปี 2560 ถูกแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ชื่อว่า “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท” (WHART) และเพิ่มทุนเป็นครั้งที่ 3 ในปี 2561 ปัจจุบันทรัสต์แห่งนี้เป็นที่ประกอบด้วย 24 โครงการในทำเลที่สำคัญ เช่น บางนา-ตราด (เทพรัตน) ชลบุรี-ระยอง หรือเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก และอยุธยา-สระบุรี

- **บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (FPT)**

FPT ดำเนินการพัฒนาอาคารโรงงาน และคลังสินค้าให้เข้าคุณภาพสูง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในประเทศไทย ในปี 2557 ได้จัดตั้ง “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน” (TREIT) บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในทำเลต่าง ๆ เช่น ฉะเชิงเทรา สมุทรปราการ ชลบุรี ระยอง และอยุธยา ในปี 2560 ได้ทำการควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TFUND) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท (TGROWTH) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) เข้ากับกองทรัสต์ โดยภายหลังการควบรวมแล้ว TREIT กลายเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย ต่อมาในปี 2562 ได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้” (FTREIT)

**(2) ผู้พัฒนาคลังสินค้าขนาดเล็ก** ผู้พัฒนาที่เน้นการพัฒนากลังสินค้าขนาดเล็ก และขนาดกลางเป็นหลัก โดยเน้นทำเลเฉพาะ โดยมีรายชื่อต่อไปนี้

- **บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด**

ผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งโดยปกติพัฒนาที่ดินของตนเอง ลูกค้าส่วนใหญ่เป็นผู้ผลิตทั้งภายในประเทศและต่างประเทศในอุตสาหกรรมต่าง ๆ เช่น อุตสาหกรรมอากาศยาน ชิ้นส่วนรถยนต์ เสื้อผ้า เครื่องสำอางค์ อิเล็กทรอนิกส์ อาหารและเครื่องดื่ม เพอร์นิเจอร์ตกแต่งบ้าน โลจิสติกส์ และขนส่งสินค้า

- **บริษัท ศิริโกมล โฮลดิ้ง จำกัด**

ผู้พัฒนาในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งมีโรงงานและคลังสินค้าสร้างเสร็จรูป และแบบสร้างตามความต้องการของผู้เช่า

- **บริษัท โชติธนวัฒน์ จำกัด (กลุ่มบริษัท เค กรุ๊ป)**

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านคลังสินค้า และโรงงานสำเร็จรูปในทำเลต่าง ๆ เช่น บางนา-ตราด (เทพรัตน) พระราม 2 ลาดกระบัง (ฉลองกรุง) และระยอง

## ทิศทางตลาดครึ่งแรกของปี 2563 และแนวโน้ม

ผลกระทบที่สำคัญของตลาดอาคารคลังสินค้าให้เช่า ขึ้นอยู่กับการเติบโตของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ โดยผู้พัฒนาหลายรายได้พัฒนาและจัดตั้ง Logistics Park เพื่อเป็นพื้นที่โมสต์สุดท้ายในการจัดส่งสินค้า (Last Mile Delivery) และความก้าวหน้าในการจัดตั้งระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออกหรือ EEC โดยผู้พัฒนาชั้นนำหลายรายให้ความสนใจในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งในพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดซึ่งครอบคลุมจังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา นอกจากนี้ ภาคธุรกิจต่าง ๆ ก็จะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจากประโยชน์ที่ได้รับจากการจัดตั้งระเบียงเศรษฐกิจ เช่น ธุรกิจโลจิสติกส์ ธุรกิจโครงสร้างพื้นฐาน ดังนั้นจึงส่งผลดีต่อตลาดคลังสินค้าให้เช่าซึ่งตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของกรุงเทพฯ สุวรรณภูมิ-บางปะกง จนถึงพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ด

โครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและโลจิสติกส์ต่าง ๆ ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ได้แก่

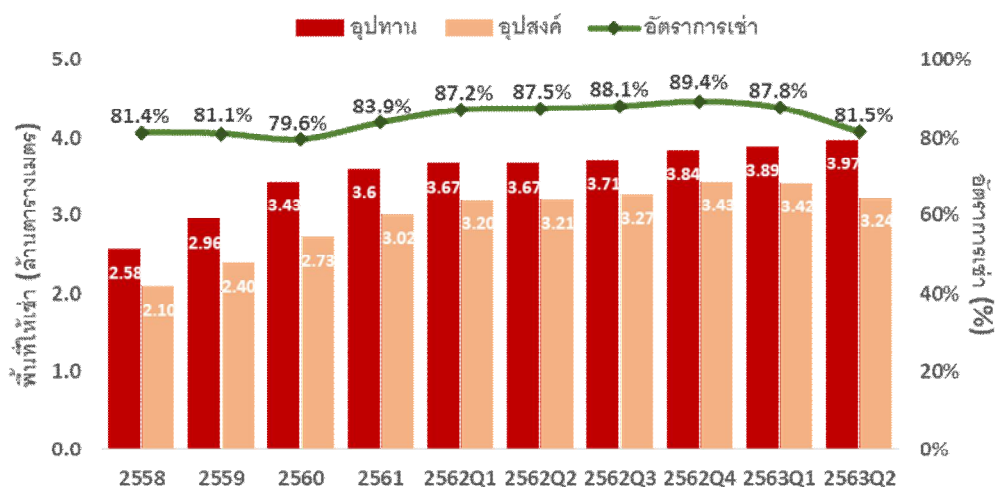
- โครงการพัฒนารถไฟ 3 เส้นทาง คือ กรุงเทพฯ-ชลบุรี พัทยา-มาบตาพุด และแหลมฉบัง-นครราชสีมา
- การพัฒนาในพื้นที่อู่ตะเภา มาบตาพุด และถนนเลียบชายหาด (ระยอง-ชลบุรี)
- โครงการรถไฟ : การพัฒนารถไฟรางคู่ (ฉะเชิงเทรา-คลอง 19-แก่งคอย) รถไฟความเร็วสูง (กรุงเทพฯ-ชลบุรี-ระยอง)

การก่อสร้างสถานีรถไฟอู่ตะเภา

- โครงการสนามบิน : การพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาให้เป็นสนามบินพาณิชย์แห่งที่ 3 และเป็นศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยาน ศูนย์บริการขนส่งสินค้าทางอากาศ และศูนย์โลจิสติกส์
- โครงการท่าเรือ : การพัฒนาท่าเรือสัตหีบให้เป็นท่าเรือข้ามฟากที่เชื่อมต่อจากทะเลในอ่าวไทย การขยายท่าเรือแหลมฉบัง

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 อุปสงค์รวมของอาคารคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มลดลง โดยสาเหตุหลักเกิดจากการหดตัวของสภาพเศรษฐกิจ และผลกระทบจากการหยุดชะงักของโซ่อุปทานจากการระบาดของโรคโควิด 19 ส่งผลให้การนำเข้า-ส่งออกลดลง รวมถึงการชะลอการลงทุนของภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม คาดการณ์ว่าในครึ่งปีหลังของปี 2563 อุปทานจะค่อย ๆ เพิ่มขึ้นอีกครั้ง อันเป็นผลมาจากการการฟื้นตัวของสภาพเศรษฐกิจ

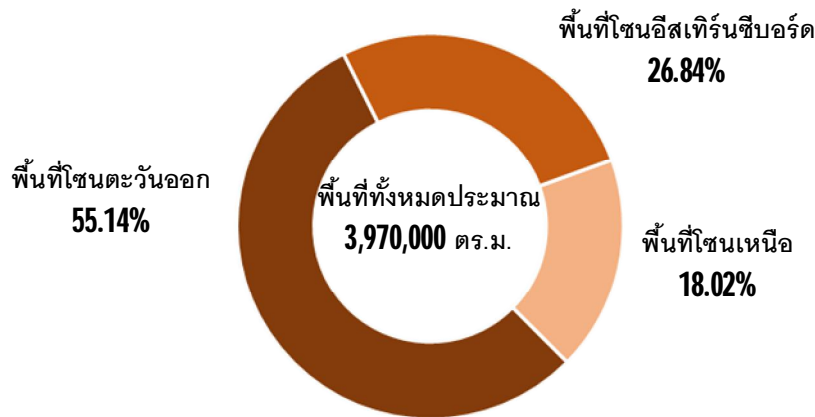
## อุปทานและอุปสงค์คลังสินค้าให้เช่า



### อุปทานคลังสินค้าให้เช่า

อุปทานคลังสินค้าให้เช่า ณ ไตรมาส 2 ของปี 2563 มีพื้นที่ประมาณ 3,970,000 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 130,000 ตารางเมตร จากสิ้นปี 2562 ซึ่งมีอุปทานการเช่าพื้นที่ประมาณ 3,840,000 ตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้น 3.4% โดยอุปทานที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากผู้พัฒนารายใหญ่ เช่น FPIT และ WHA

### จำแนกตามพื้นที่



อุปทานส่วนใหญ่อยู่บริเวณพื้นที่โซนตะวันออกได้แก่ พื้นที่บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดชลบุรี และจังหวัดฉะเชิงเทรา มีพื้นที่ประมาณ 2,190,000 ตารางเมตร หรือ 55.14% ของพื้นที่ทั้งหมด เป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่หลายแห่งที่บริษัทข้ามชาติชั้นนำของโลกหลายแห่งตั้งโรงงานผลิตสินค้าจำหน่ายทั้งตลาดในประเทศและต่างประเทศ สิ่งดึงดูดที่สำคัญ คือ เป็นพื้นที่อยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานครมาก และมีโครงสร้างพื้นฐานซึ่งสะดวกต่อการคมนาคมขนส่งไป และกลับจากท่าเรือ สนามบิน และรถไฟที่สำคัญ ๆ อุปทานอันดับที่ 2 ตั้งอยู่ในพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดได้แก่ พื้นที่บริเวณแหลมฉบัง และจังหวัดระยอง มีอุปทานรวมประมาณ 1,070,000 ตารางเมตร หรือ 26.84% ของพื้นที่ทั้งหมด พื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดเป็นพื้นที่ที่กำลังพัฒนาเติบโตอย่างมั่งคั่งโดยเฉพาะในอุตสาหกรรมยานยนต์ อีกทั้งยังเป็นที่ตั้งของผู้ผลิตรายใหญ่ในอุตสาหกรรมปิโตรเคมี อิเล็กทรอนิกส์ อาหาร เครื่องใช้ไฟฟ้าขนาดใหญ่ในครัวเรือน และภาคส่วนที่มีมูลค่าสูงอื่น ๆ รวมถึงมีท่าเรือน้ำลึก (แหลมฉบัง) เพื่อการนำเข้า-ส่งออก สินค้าระหว่างประเทศ อุปทานอันดับที่ 3 ตั้งอยู่ในพื้นที่โซนเหนือได้แก่ จังหวัดปทุมธานี จังหวัดอยุธยา และจังหวัดสระบุรี มีพื้นที่ประมาณ 710,000 ตารางเมตร หรือ 18.02% ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งอุปสงค์ส่วนใหญ่มาจากผู้ค้าปลีก สินค้าอุปโภคและบริโภคสำหรับตลาดภายในประเทศ รวมถึงผู้ผลิตคอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์

### อุปสงค์คลังสินค้าให้เช่าและอัตราการใช้

ในช่วงปี 2558 อุปสงค์และอัตราการใช้เช่าอยู่ที่ 81.4% และเพิ่มขึ้นเป็น 89.4% ในปี 2562 เหตุผลหลักคืออุปทานใหม่ที่จำกัด ผู้ประกอบการส่วนใหญ่พยายามที่จะรักษาลูกค้าเดิมไว้ ประกอบกับการขยายตัวของธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค ธุรกิจอีคอมเมิร์ซ และโลจิสติกส์ ส่งผลให้อัตราการใช้เช่าเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ในช่วงปลายปี 2562 พื้นที่คลังสินค้าที่มีการเช่ามีประมาณ 3,430,000 ตารางเมตร จากพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 3,840,000 ตารางเมตร หรือ คิดเป็นอัตราการใช้เช่าประมาณ 89.4% เนื่องจากอุปทานใหม่ที่มีจำกัด และอุปสงค์ที่มากกว่าอุปทานนำไปสู่การเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้เช่า โดยพื้นที่โซนตะวันออก ยังคงเป็นพื้นที่ที่มีความต้องการสูงอย่างต่อเนื่อง มีอัตราการใช้เช่าพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 92.8% พื้นที่โซนเหนือ และพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ด มีอัตราการใช้เช่า

พื้นที่เฉลี่ยประมาณ 91.1% และ 76.8% ตามลำดับ ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2563 อยู่ที่ประมาณ 81.5% ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 ที่ 89.4% เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจที่หดตัวในช่วงครึ่งปีแรก การหยุดชะงักของโซ่อุปทาน การชะลอการผลิตและการลงทุนในภาคอุตสาหกรรม และการส่งออกสินค้าที่ลดลง ส่งผลให้ อุปทานสำหรับคลังสินค้าให้เช่าในตลาดลดลง

### 3.3 ภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (RBF : Ready Built factory)

#### ทำเลที่สำคัญ สำหรับตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (RBF)

พื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดตั้งอยู่ชายฝั่งตะวันออกของประเทศไทยใกล้กับท่าเรือน้ำลึกรวม 2 จังหวัด ได้แก่ ชลบุรีและระยอง จังหวัดชลบุรีตั้งอยู่ติดกับจังหวัดฉะเชิงเทรา อุตสาหกรรมหลักของจังหวัดชลบุรี ได้แก่ ผลิตภัณฑ์อิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์ ชลบุรีเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครและนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง จังหวัดระยองตั้งอยู่ติดกับจังหวัดชลบุรี อุตสาหกรรมหลักคือปิโตรเคมี ก๊าซธรรมชาติ และโรงกลั่นน้ำมัน นิคมอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในจังหวัดนี้ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ และ WHA (เหมราช) นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด

#### ผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ารายใหญ่ในประเทศไทย

- (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เชี่ยวชาญทางด้านการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม สาธารณูปโภค และอสังหาริมทรัพย์ WHA พัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่ครบครัน ซึ่งรวมถึง ไฟฟ้าและน้ำประปา โทรศัพท์ การกำจัดสิ่งปฏิกูลและของเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ภายในนิคม บริษัทยังให้บริการหลังการขายแก่ผู้ประกอบการทั้งไทยและต่างชาติในจังหวัดชลบุรี ระยอง และสระบุรี
- (2) บริษัท อมตะคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมโดยเน้นจังหวัดชลบุรีและระยองเป็นหลัก บริษัทพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่ครบครันตามมาตรฐานของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ได้แก่ ไฟฟ้าและน้ำประปา โทรศัพท์ การกำจัดสิ่งปฏิกูลและของเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ภายในนิคมฯ
- (3) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (FPT) ดำเนินการพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าคุณภาพสูง ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในประเทศไทย ในปี 2557 ได้จัดตั้ง “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน” (TREIT) ในปี 2560 ได้ทำการควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND TGROWTH และ TLOGIS เข้ากับกองทรัสต์ โดยภายหลังการควบรวมแล้ว TREIT กลายเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย ต่อมาในปี 2562 ได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้” (FTREIT)
- (4) บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองที่สามารถรองรับการทำงานได้อย่างครบครันในอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภค

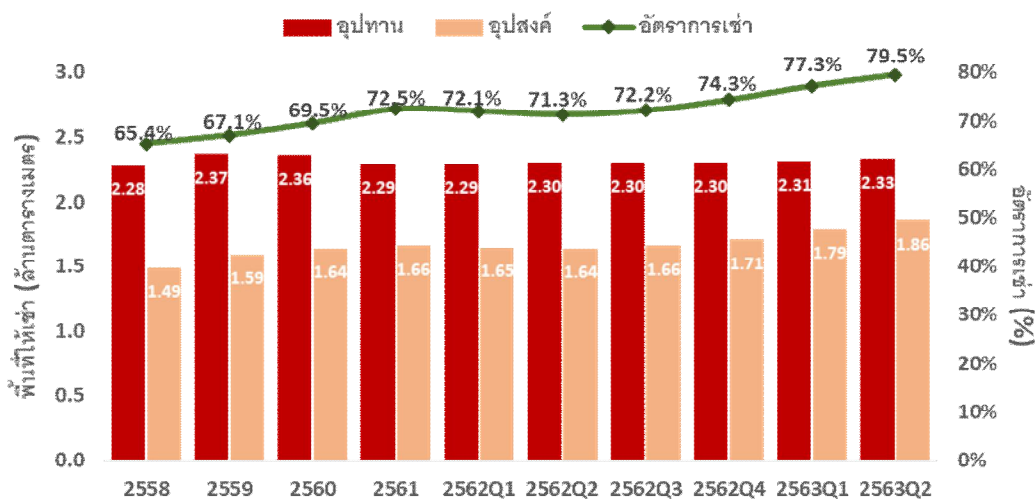
## ทิศทางตลาดครึ่งหลังของปี 2563 และแนวโน้ม

เช่นเดียวกับตลาดอาคารคลังสินค้าให้เช่า ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าขึ้นอยู่กับความก้าวหน้าในการจัดตั้งระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออกหรือ EEC เช่นกัน ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าสนใจที่จะสร้างโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมที่อีสเทิร์นซีบอร์ดซึ่งครอบคลุมจังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา รวมถึงการออกมาตรการส่งเสริมการลงทุน EEC อย่างจริงจังโดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ยังช่วยส่งผลในเชิงบวกต่อตลาดการให้เช่าพื้นที่โรงงานในพื้นที่

แนวโน้มความต้องการเช่าพื้นที่โรงงานมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยประเทศไทยยังคงเป็นจุดหมายปลายทางลำดับแรก ๆ สำหรับนักลงทุนต่างชาติเนื่องจากที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ที่เป็นศูนย์กลางของภูมิภาคซึ่งทำให้เชื่อมต่อได้ดีกับกัมพูชา ลาว พม่า และมาเลเซีย อย่างไรก็ตาม มีความเสี่ยงที่ผู้พัฒนาอุตสาหกรรมต้องคำนึงถึง เช่น การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ความไม่แน่นอนทางการเมืองซึ่งส่งผลกระทบอย่างมากต่อตลาดดังที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2557 อีกทั้งภาวะเศรษฐกิจโลกยังคงมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของนักลงทุนต่างชาติ ประเทศไทยยังคงเป็นจุดหมายปลายทางการลงทุนที่ดึงดูดใจด้วยโครงสร้างพื้นฐานระดับสูง สภาพภูมิศาสตร์ที่เอื้ออำนวย แรงงานที่มีความสามารถ และระบบการเงินที่มั่นคง นโยบายสิทธิประโยชน์ใหม่ของ BOI เรียกว่า 'Thailand Plus' มีการบังคับใช้เมื่อเร็ว ๆ นี้ คาดว่าจะให้ผลสนับสนุนการเติบโตของอุตสาหกรรมตามที่รัฐบาลมุ่งหวัง

ด้วยเหตุดังกล่าว จึงคาดการณ์ว่าในครึ่งปีหลังของปี 2563 อุปทานจะยังคงเดิม ขณะที่อัตราการเช่ามีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นอย่างช้า ๆ ท่าทีที่มุ่งเน้นจะเป็นพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดสืบเนื่องมาจากการดำเนินการอย่างยั่งยืนของระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) โดยอาจมีปัจจัยกระทบที่สำคัญจากการสภาพเศรษฐกิจโลก และการย้ายฐานการผลิตซึ่งเป็นผลมาจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน

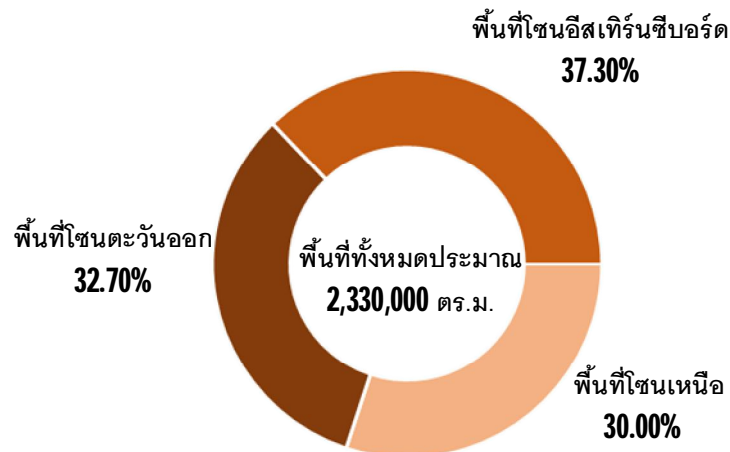
## อุปสงค์และอุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า



การเปลี่ยนแปลงของอุปทานรวมทั้งหมดในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2563 เพิ่มขึ้นประมาณ 30,000 ตารางเมตร จากสิ้นปี 2562 ส่วนใหญ่มาจากผู้พัฒนารายใหญ่ เช่น อมตะ ชัมมิท, เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และ WHA โดยเฉลี่ยในช่วง 2 - 3 ปีที่ผ่านมา อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามีการเติบโตในอัตราที่ต่ำเฉลี่ยประมาณ 0.6% ต่อปี สอดคล้องกับการเติบโตทางเศรษฐกิจ และการ

ขยายตัวอย่างช้า ๆ ของการส่งออก เราคาดการณ์ว่าผู้พัฒนาอุตสาหกรรมจะยังคงได้รับแรงกดดันจากสถานการณ์เศรษฐกิจและอุปทานส่วนเกิน ซึ่งส่งผลต่อการขยายตัวของอุปทานต่อไปในอนาคต

#### อุปทานจำแนกตามพื้นที่



จากการจำแนกอุปทานตามพื้นที่เป็น 3 พื้นที่หลัก โดยพื้นที่ที่มีอุปทานมากที่สุดคือ พื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดได้แก่ พื้นที่บริเวณแหลมฉบัง และจังหวัดระยอง มีขนาดพื้นที่เช่าประมาณ 860,000 ตารางเมตร หรือ 37.05% อีสเทิร์นซีบอร์ดเป็นพื้นที่ที่กำลังพัฒนาเติบโตทั้งด้านความมั่นคงและยานยนต์ อีกทั้งยังเป็นที่ตั้งของผู้ผลิตรายใหญ่ในอุตสาหกรรมปิโตรเคมี อีเล็กทรอนิกส์ อาหาร เครื่องใช้ไฟฟ้าขนาดใหญ่ภายในครัวเรือน และภาคส่วนที่มีมูลค่าสูงอื่น ๆ และมีท่าเรือน้ำลึกตั้งอยู่ (แหลมฉบัง) อันดับที่สองและสาม คือ พื้นที่โซนตะวันตกได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดชลบุรี และจังหวัดฉะเชิงเทรา และพื้นที่โซนเหนือได้แก่ จังหวัดปทุมธานี จังหวัดอยุธยา และจังหวัดสระบุรี มีอุปทานรวมทั้งสิ้นประมาณ 760,000 ตารางเมตร (32.70%) และ 710,000 ตารางเมตร (30.00%) ตามลำดับ

#### อุปสงค์โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าและอัตราเช่า

ในปี 2558 อุปสงค์และอัตราเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 65.4% และเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 4-5 ปีที่ผ่านมา โดย เพิ่มขึ้นเป็น 79.5% ในครึ่งปีแรกของปี 2563 ซึ่งมีอุปสงค์รวมของโรงงานให้เช่าอยู่ที่ 1,860,000 ตารางเมตร พื้นที่โซนตะวันตกเป็นพื้นที่ที่มีอัตราเช่าเฉลี่ยสูงที่สุดประมาณ 89.7% พื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ด และพื้นที่โซนเหนือ มีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 82.1% และ 63.7% ตามลำดับ ด้วยการเข้าสู่ทศวรรษที่เพิ่มขึ้นชี้ให้เห็นว่าโรงงานให้เช่ายังคงเป็นที่ต้องการในตลาด และคาดการณ์ว่าการเติบโตยังคงดำเนินต่อไปในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2563 อุปสงค์จะยังคงมีการเติบโตเนื่องจากการสนับสนุนของรัฐบาลในการให้ประโยชน์แก่ผู้ประกอบการผ่านการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ EEC โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) รวมถึงประโยชน์จากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน ที่ส่งผลให้โรงงานย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนไปยังประเทศอื่น ๆ ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งประเทศไทยถือเป็นประเทศทางเลือกที่นักลงทุนให้ความสนใจ เนื่องจากมีระบบโครงสร้างพื้นฐาน และเป็นจุดเชื่อมต่อระบบขนส่งไป และกลับจากท่าเรือ และสนามบินในภูมิภาค

ที่มา: แผนวิจัยและให้คำปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด, บริษัท เน็กซ์ต พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด, บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ไจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด

### ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ส่งผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ขยายตัว 0.4% ชะลอลงจาก 1.7% ในไตรมาสก่อนหน้า สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทเชิงอุตสาหกรรมได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ส่งผลกระทบโดยตรงจากการนำเข้า-ส่งออกสินค้าและความต้องการสินค้าภายในประเทศ ผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบส่วนใหญ่ลดฐานการผลิตและจำนวนสินค้าลง อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 อสังหาริมทรัพย์ประเภทเชิงอุตสาหกรรมยังไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเนื่องจากสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญาระยะยาว โดยมีอุปสงค์เฉลี่ยอยู่ที่ 80% และค่าเช่าเฉลี่ยที่ 148 บาทต่อตารางเมตร คงที่จากปลายปี 2562



## 4. ปัจจัยความเสี่ยง

### 4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### 4.1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือ ผิดสัญญา หรือ เกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิก หรือ ผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ ในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง กองทรัสต์อาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้องซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายและใช้เวลาในการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการรวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อนึ่ง ในการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้มีการกำหนดค่าเสียหายที่กองทรัสต์จะได้รับในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสมและเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ดังกล่าว อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยมูลค่าทางเศรษฐกิจของความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากการผิดสัญญาและอาจจะน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

#### 4.1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

เนื่องจากทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมีช่วงระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ถึง 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าซึ่งกองทรัสต์จะสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้ในระหว่างช่วงระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่ารายย่อยในการทำสัญญาเช่าคลังสินค้าและโรงงาน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเพียงเท่านั้น นอกจากนี้

เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานระยะสั้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าที่มีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าได้

#### 4.1.3 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ FPT และ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่ได้ลงทุนในปัจจุบัน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว อาทิเช่น การหาผู้เช่ารายใหม่ การต่อสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลางกับผู้เช่าปัจจุบัน การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหารดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หาก FPT และ FPIT ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทรัสต์ได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของ FPT และ FPIT ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการฐานการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถครบทุกหน้าที่งาน สามารถบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แทนได้ในระหว่างสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

#### 4.1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ FPT และ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่ได้ลงทุนตามลำดับ ในขณะที่เดียวกัน FPT และ FPIT ก็ยังคงเป็นเจ้าของโรงงานและคลังสินค้าในโครงการ นิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน นอกจากนี้ FPT และ FPIT ยังเป็นผู้เสนอขายโรงงานและคลังสินค้าให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งบทบาทต่าง ๆ ของ FPT และ FPIT ที่มีต่อกองทรัสต์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกโรงงานและคลังสินค้านำเสนอขายให้กับกองทรัสต์ และการจัดหาผู้เช่าใหม่ ประกอบกับการที่ FPIT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จึงอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และหาผู้เช่าให้ทรัพย์สินที่เป็นของกองทรัสต์ FPT และ FPIT

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้อโรงงานและคลังสินค้า และบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ FPT และ FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบและระมัดระวัง ดังนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลโดยจัดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการนำเสนอข้อมูลโรงงานหรือคลังสินค้าที่เป็นกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองของ FPT และ FPIT หรือ กองทรัสต์ อย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอค่าเช่าของโรงงานและคลังสินค้าที่สามารถเทียบเคียงกันได้เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ท่าเลที่ตั้ง และรูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง โดยจะกำหนดให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน

เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเพื่อให้ลูกค้ายแต่ละรายมีข้อมูลของโรงงานหรือคลังสินค้าที่สามารถให้เข้าได้ในเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน

- ทั้งนี้ ในการนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้แก่ลูกค้าที่สนใจจะเช่าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอข้อมูลอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่ว่างอยู่ โดยไม่ระบุความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้น ๆ ซึ่ง มาตรการดังกล่าวจะช่วยให้การนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินทั้งหมดมีความเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงานหรือนำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจจะเช่าทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นรายเดือนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในรายงานดังกล่าวจะระบุทำเลที่ตั้งพื้นที่ใช้สอย และรายละเอียดของอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถตรวจสอบความโปร่งใสในการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้านการหาผู้เช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ FPT และ FPIT จะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้มีรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมที่เหมาะสม

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดแนวทางการพิจารณาการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย และ

- กรณีอัตราเช่าทรัพย์สินที่บริหารโดย FPT และ FPIT ต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลา 3 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย

ทั้งนี้ ในบางกรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาดำเนินการซ่อมแซมด้วยตัวเอง และเบิกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมเล็กน้อย หรือ เป็นงานที่จะต้องใช้เวลาในการซ่อมแซม หรือ งานที่จะต้องทำในเวลาจำกัด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การซ่อมแซมดังกล่าวมีมูลค่าสูง ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะพิจารณาให้ผู้เชี่ยวชาญทำการถอดแบบราคาประกอบประกอบการพิจารณาเบื้องต้น

#### 4.15 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 26.81 โดยเงินกู้ยืมจากธนาคารและหุ้นกู้ (ไม่หักค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้) มีมูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,497.99 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยหุ้นกู้ 8,640 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นประมาณ 2,857.99 ล้านบาท

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน เกี่ยวกับการชำระคืนดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด อันเป็นเหตุให้ผิดสัญญาเงินกู้ และ/หรือ ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจนำไปสู่

เหตุการณ์ที่ทำให้เกิดเหตุผิดนัดในสัญญาอื่นได้ (Cross Default) เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ พ.ร.บ. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 ที่จะต้องจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีสภาพคล่อง หรือมีเงินสำรองไม่เพียงพอสำหรับการชำระหนี้กู้ยืมและหุ้นกู้ของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมธนาคาร และ/หรือ เงินต้นของหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบัน (Refinancing) อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ ไม่ได้ตกลงทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ หรือได้ ข้อเสนอในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ได้ แต่มีเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ หุ้นกู้ชุดใหม่ที่ไม่ดีเท่ากับข้อตกลงหรือเงื่อนไขเดิม

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินกู้ยืมธนาคาร (บางส่วน) และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ที่มีในปัจจุบัน (Refinancing) เนื่องจากสาเหตุจากเหตุการณ์ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาทางเลือกอื่น ๆ ในการหาแหล่งเงินทุนมาชำระหนี้ และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นดังกล่าว อาทิ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงการขาย ทรัพย์สินบางส่วนของกองทรัสต์เพื่อชำระหนี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ โดยจะพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน เช่น อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าวอยู่ในระดับที่ต่ำ

## 4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

### 4.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง

ปัจจุบันการแข่งขันในธุรกิจระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น ทั้งในเรื่องของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจจะมีแหล่งเงินทุน และปัจจัยสนับสนุนอื่น ๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทำให้อัตราการเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าที่ทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่าลดลง

อย่างไรก็ตาม บุคลากรของ FIRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของ FPT และ FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เข้ามาเป็นเวลานาน รวมทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพมาตรฐานสูง และมีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ ทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการของผู้เช่าใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี

## 4.2.2 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ

การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและภาพรวมเศรษฐกิจของโลก รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ นโยบายของรัฐบาลในด้านการค้าการลงทุน และการต่างประเทศ นโยบายทางการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย และนโยบายด้านการคลังของรัฐบาล ราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ มูลค่าของการอุปโภคและบริโภคภายในประเทศ และความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ เป็นปัจจัยที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจเช่าคลังสินค้าและโรงงานของผู้เช่ารายย่อยในปัจจุบันและผู้สนใจจะเช่าในอนาคต โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการจากต่างประเทศซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมทั้งความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย และปัจจัยมหภาคอื่น ๆ รวมทั้งความไม่แน่นอนทางการเมืองเป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเสริมสร้างจุดแข็งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้เป็นທີ່ประจักษ์แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทั้งที่เป็นบริษัทในประเทศและต่างประเทศ อาทิ การเลือกทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง การให้บริการประเภทต่าง ๆ อย่างครบวงจรที่ช่วยให้การดำเนินธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยมีความต่อเนื่องเป็นต้นเพื่อสร้างความได้เปรียบและสามารถรักษารฐานลูกค้าไว้ได้ในยามที่เศรษฐกิจถดถอย นอกจากนี้ ภาครัฐและหน่วยงานต่าง ๆ ยังมีการสนับสนุนภาคอุตสาหกรรมและการลงทุนในประเทศไทยด้วยมาตรการต่าง ๆ อาทิ การขอส่งเสริมการลงทุนผ่านสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยเฉพาะการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจากต่างประเทศ ย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม หากเศรษฐกิจโลกหรือเศรษฐกิจในภูมิภาคได้รับผลกระทบและเข้าสู่ภาวะถดถอย หรือมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพ์ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่ออุปสงค์ของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อยสถานะทางการเงินของกองทรัสต์และราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพ์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมปัจจัยทางเศรษฐกิจดังกล่าว และไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและผลการดำเนินกิจการของผู้เช่ารายย่อยที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

## 4.2.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

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

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทประกันภัยจำกัดขอบเขตความรับผิดชอบสำหรับการทำประกันภัยคุ้มครองความเสียหายจากอุทกภัย ดังนั้น มูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จึงอาจลดลงได้หากมีความเสียหายส่วนที่การทำประกันภัย

ไม่คุ้มครอง นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถที่จะจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาซ่อมแซม หรือทำการก่อสร้างเพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เสียหายส่วนที่ประกันภัยไม่คุ้มครองได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดการประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์ อนึ่ง ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์บางส่วนตั้งอยู่ในทำเลที่เคยได้รับผลกระทบจากอุทกภัยในปี 2554 ซึ่งมีพื้นที่ให้เข้าคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 24.23 ของพื้นที่ให้เข้าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักทั้งหมดของกองทรัสต์ และมีสัดส่วนรายได้คิดเป็นประมาณร้อยละ 23.80 ของรายได้กองทรัสต์ได้รับทั้งหมด ผลกระทบจากภัยธรรมชาติเป็นเหตุการณ์ที่ไม่ปกติและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เช่นอุทกภัยที่เกิดขึ้นในปี 2554 ทั้งนี้ ภาครัฐและผู้ประกอบการแต่ละนิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรมที่เคยได้รับผลกระทบได้มีกาวางแผน การบริหารจัดการ และการดำเนินการป้องกันอย่างเหมาะสม ซึ่งปัจจุบันไม่มีผลกระทบในพื้นที่ดังกล่าว และคาดว่าจะมีโอกาสค่อนข้างน้อยที่จะเกิดผลกระทบดังกล่าวในอนาคต

#### 4.2.4 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไข้หวัดใหญ่สายพันธุ์ A ที่เกิดขึ้นในสัตว์ปีก หรือไข้หวัดนก (Influenza A H5N1) โรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (Severe Acute Respiratory Syndrome “SARS”) โรคทางเดินหายใจตะวันออกกลาง (“Middle East Respiratory Syndrome “MERS”) โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต โรคติดต่อ หรือโรคระบาดรุนแรง ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกเกิดการชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในบางอุตสาหกรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ที่ผ่านมา FPIT และ FPT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้รับแจ้งจากผู้เช่าบางราย ที่ขอให้กองทรัสต์พิจารณาความช่วยเหลือจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้หารือร่วมกับ FPT และ FPIT เพื่อพิจารณาแนวทางการให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งมุ่งเน้นให้แนวทางหรือมาตรการดังกล่าวเป็นไปในทิศทางเดียวกัน เพื่อให้เกิดประโยชน์ในการบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าในภาพรวม โดยมีมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบที่ผ่านมา แบ่งได้เป็น 2 มาตรการหลัก ได้แก่ การลดค่าเช่า และการเลื่อนชำระค่าเช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีผู้เช่าที่ได้รับการพิจารณาให้ความช่วยเหลือจากกองทรัสต์ รวม 93 ราย แบ่งเป็นการลดค่าเช่าจำนวน 87 ราย และการผ่อนชำระค่าเช่าจำนวน 6 ราย คิดเป็นพื้นที่เช่าทั้งหมดรวม 606,541 ตารางเมตร หรือ ร้อยละ 32.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563) และจำนวนค่าเช่าที่ปรับลดชั่วคราวต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 2.6 ของรายได้รวมของกองทรัสต์เฉลี่ยต่อเดือน (อ้างอิงรายได้รวมของกองทรัสต์ตามงบการเงินรวมของกองทรัสต์ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563)

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2563 นั้นทางกองทรัสต์ FPT และ FPIT ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการสำหรับมาตรการชดเชยการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการเนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ลงวันที่ 24 สิงหาคม 2563 โดย FPT และ FPIT ตกลงจะชดเชยการปรับลดค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน รวมเป็นจำนวนสูงสุดไม่เกิน 130 ล้านบาท สำหรับ



ทรัสต์สินที่ได้มีการอนุมัติการปรับลดค่าเช่าภายในวันที่ 31 มีนาคม 2564 อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในอนาคตหากจำนวนผู้เช่าที่ขอปรับลดค่าเช่าอาจเพิ่มสูงขึ้น ทำให้จำนวนเงินชดเชยค่าเช่าจากการปรับลดค่าเช่าทั้งหมดตามที่ FPT และ FPIT ตกลงที่จะชดเชยอาจมีจำนวนเกินกว่าจำนวนเงินชดเชย (130 ล้านบาท) โดย จำนวนเงินชดเชยค่าเช่าดังกล่าวนี้ จะไม่รวมถึงการชดเชยสำหรับระยะเวลาการปรับลดค่าเช่าในส่วนที่เกินกว่า 6 เดือน ด้วยเหตุดังกล่าวนี้อาจจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์ลดลง

#### 4.2.5 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่ออายุสัญญาของผู้เช่ารายย่อย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยบางรายอาจไม่ต่ออายุสัญญา หรือ ผู้เช่ารายย่อยบางรายเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง ซึ่งเอื้อประโยชน์ต่อกองทรัสต์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญา และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายย่อยเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานปกติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะหารือกับผู้เช่ารายย่อยล่วงหน้าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ทำให้สามารถดำเนินการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

นอกจากนี้กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวกับ บริษัท ซีที ศูนย์กระจายสินค้า จำกัด ("CTD") เป็นเวลา 12 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) จาก CTD โดยหากไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาแล้ว หรือ ไม่สามารถจัดหาผู้เช่า หรือมีการยกเลิกสัญญาเช่า ก่อนครบกำหนดอายุสัญญา กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ที่ตกลงเงื่อนไขการเช่าที่ดีเทียบเคียงกับสัญญาเช่าได้ อันทำให้กองทรัสต์จะได้รับรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายใหม่ลดลง

อย่างไรก็ตามเงื่อนไขที่ได้มีการตกลงในสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ และ CTD เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หาก CTD มีความประสงค์จะขอต่ออายุสัญญาเช่า CTD จะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า และจะต้องทำสัญญาเช่าที่ต่ออายุกับกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าระยะเวลาดังกล่าวเพียงพอในการที่กองทรัสต์จะหาผู้เช่ารายใหม่ ประกอบกับทรัสต์สินโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และความต้องการเช่าคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิในพื้นที่เขตจังหวัดอยุธยามีค่อนข้างสูง

#### 4.2.6 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย

ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือสัญญาบริการส่วนกลาง (แล้วแต่กรณี) จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น ฐานะการเงินของผู้เช่ารายย่อยอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์ ทั้งนี้ โดยปกติผู้เช่ารายย่อยจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางประมาณ 3 ถึง 6 เดือน (ตามแต่เงื่อนไขในแต่ละสัญญา) ซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออกจากทรัสต์สินที่เช่าตามกฎหมายเนื่องจากผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลาง หรือ ผิดสัญญานั้น ระยะเวลาในทางปฏิบัติที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออก และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่อาจมากกว่า 6 เดือนขึ้นไป ในสถานการณ์

ปัจจุบัน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในสภาวะปกติจะใช้เวลาประมาณ 3 ถึง 6 เดือน ซึ่งใกล้เคียงกับระยะเวลาการวางเงินประกันการเช่าของผู้เช่ารายย่อย

#### 4.2.7 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่ารายย่อย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ผู้เช่ารายย่อยที่มีมูลค่าการเช่าสูงสุด 10 อันดับแรก ของทรัพย์สินปัจจุบัน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.15 ของรายได้ทั้งหมดของทรัพย์สินปัจจุบัน โดยสัดส่วนรายได้ของผู้เช่ารายย่อยอันดับแรกคิดเป็นประมาณร้อยละ 4.27 ของรายได้ทั้งหมดของทรัพย์สินปัจจุบัน ซึ่งกองทรัสต์มีการกระจายตัวของรายได้จากผู้เช่ามากขึ้น (Well - Diversified) หรือ การกระจายรายได้ของผู้เช่า 10 อันดับแรกมีการกระจายตัวที่ดีขึ้น ดังนั้นความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยรายสำคัญที่ไม่สามารถชำระค่าเช่า ตลอดจนการยกเลิกสัญญา หรือ ไม่ต่อสัญญาจึงลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาก่อนการควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่กองทรัสต์ ที่มีการกระจุกตัวของรายได้จากผู้เช่า 10 รายแรกถึงร้อยละ 55 ของรายได้ทั้งหมด

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

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

#### 4.2.8 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด

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

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์สามารถนำซากที่ได้จากการรื้อถอนอาคารคลังสินค้าไปจำหน่ายเพื่อนำมาชดเชยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนได้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีเวลาในการดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนตามสัญญาถึง 180 วัน ในการดำเนินการดังกล่าว จึงอยู่ในวิสัยที่ทรัสต์สามารถดำเนินการได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ การรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเพิ่มขึ้นและอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในปีที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลง



#### 4.2.9 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ("กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน") กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าว หรือ กองทรัสต์อาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่าเงินที่กองทรัสต์ลงทุนซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประเภทสิทธิการเช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน FPIT ตกลงจะคืนค่าเช่าบางส่วนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ FPIT ได้รับเงินที่ได้รับจากการเวนคืนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง

สำหรับทรัพย์สินปัจจุบัน สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยที่ยังมีผลอยู่ในปัจจุบันของคลังสินค้าจำนวน 1 ยูนิต พื้นที่คลังสินค้าประมาณ 24,043 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่คลังสินค้าไม่เกินร้อยละ 1.3 ของพื้นที่ให้เชารวมของทรัพย์สินปัจจุบัน มีเงื่อนไขกำหนดให้ผู้ให้เช่าชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายตามจริงและเหมาะสม และใช้ความสามารถอย่างดีที่สุดในการจัดหาสถานที่เช่าใหม่ และ/หรือ ก่อสร้างคลังสินค้าให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในกรณีทรัพย์สินถูกเวนคืน เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์จะมีภาระในการดำเนินการตามข้อสัญญาดังกล่าวไปตลอดอายุของสัญญาเช่าฉบับนี้อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับ FPIT เพื่อกำหนดให้ FPIT มีหน้าที่ดำเนินการตามข้อกำหนดดังกล่าวให้แก่ผู้เช่ารายย่อยโดย FPIT จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดแทนกองทรัสต์ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวถูกเวนคืน

#### 4.2.10 ความเสี่ยงจากการใช้สิทธิยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา (Option to Early Termination) ของผู้เช่าพื้นที่

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในปัจจุบันบางรายการ มีสัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งมีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ อาคารคลังสินค้า และ/หรือ สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ("สัญญาบริการลูกค้า") ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้ เมื่อถึงระยะเวลาการใช้สิทธิที่กำหนดโดยผู้เช่าพื้นที่ไม่ถูกปรับเงินประกัน หรือโดยผู้เช่าพื้นที่ไม่ถูกปรับเงินประกัน แต่ต้องชำระค่าปรับ ซึ่งค่าปรับดังกล่าวมีจำนวนน้อยกว่าเงินประกันตามสัญญาบริการลูกค้า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนจาก FPIT และ/หรือ FPT มีสัญญาบริการลูกค้าที่มีเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น และผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้นภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่าปัจจุบัน FPIT และ/หรือ FPT (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหรือเป็นจำนวนเท่ากับส่วนต่างของเงินประกันการเช่ากับค่าปรับตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า (แล้วแต่กรณี) ดังนั้น กองทรัสต์จะไม่ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาดังกล่าว

สำหรับโครงการคลังสินค้า FPIT มีข้อสัญญาให้สิทธิแก่ผู้เช่าพื้นที่ในการยกเลิกสัญญาบริการลูกค้า ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา (Option to Early Termination) โดยผู้เช่าพื้นที่มีสิทธินำเงินประกันตามสัญญาเช่ามารวมคำนวณเป็นส่วนหนึ่งของค่าปรับในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วว่า การที่กองทรัสต์จะได้รับค่าปรับในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา

ก่อนครบกำหนดระยะเวลา แต่อาจไม่ได้รับเงินประกันตามสัญญานั้นเพียงพอในการลดผลกระทบที่อาจเกิดจากการใช้สิทธิยกเลิกสัญญา ก่อนครบกำหนดระยะเวลาแล้ว

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิดังกล่าวและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่ใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่เดิมได้ในเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้ หรือผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ที่จัดหาทดแทนนั้นมีระยะเวลาของสัญญาเช่าสั้นกว่าผู้เช่าพื้นที่เดิม กรณีดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าพื้นที่ต้องการต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุลง ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) แก่ผู้เช่าในสัญญาเช่าฉบับใหม่ต่อไป เพื่อจูงใจให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่า ซึ่งในกรณีนี้หากผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าวภายหลังการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปนั้น กองทรัสต์จะมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับการชดเชยเงินประกันการเช่าจาก FPIT และ/หรือ FPT ทั้งนี้ ในการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเจรจากับผู้เช่าพื้นที่ หรือมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจรจากับผู้เช่าพื้นที่เพื่อขอปรับเปลี่ยนเงื่อนไขดังกล่าว โดยไม่ให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลา (Option to Early Terminate) แก่ผู้เช่า หรือผู้จัดการกองทรัสต์อาจเจรจากับ FPIT และ FPT เพื่อให้ FPIT และ FPT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ให้เช่าเดิม ให้ชดเชยเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับใหม่ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวได้ โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นยวทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 4.2.11 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในเขตปลอดอากร

กองทรัสต์ได้ลงทุนใน โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3) (เดิมชื่อ โครงการคลังสินค้าสหไทย 9) ซึ่งมีพื้นที่บางส่วนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวเป็นเขตปลอดอากร (Free zone) โดยในการจัดตั้งเขตปลอดอากรดังกล่าว จะต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและผู้ขอรับใบอนุญาตจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด แต่เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีคุณสมบัติเป็นนิติบุคคลตามที่กฎหมายกำหนด กองทรัสต์จึงไม่สามารถเป็นผู้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากรได้โดยตรงภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3) ซึ่งหากไม่มีการอนุญาตในการจัดตั้งเขตปลอดอากร กองทรัสต์จะไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ในพื้นที่บางส่วนของโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3) ในลักษณะเขตปลอดอากรได้ อันอาจกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากสหไทยซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเดิมและเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งเขตปลอดอากรในปัจจุบันว่า สหไทยตกลงที่จะเข้ารับหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เขตปลอดอากรสำหรับบริเวณเขตปลอดอากรในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3) เพื่อให้มีสิทธิบริหารจัดการในพื้นที่ดังกล่าวในอันที่จะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งเขตปลอดอากร ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ยังคงจัดหาประโยชน์ในพื้นที่บางส่วนโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3) ในลักษณะเขตปลอดอากรต่อไปได้

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3) กองทรัสต์อาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงผู้ได้รับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร จากสหไทยเป็น FPIT และ/หรือ บุคคลภายนอกอื่น โดยกระบวนการในการเปลี่ยนแปลงผู้ได้รับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากรดังกล่าวจะเป็นไปตามที่

กฎหมายกำหนด กล่าวคือ จะต้องยื่นขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและผู้ขอรับใบอนุญาตจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วน โดยจะมีระยะเวลาตามกฎหมายในการดำเนินการขอยกเลิกใบอนุญาตเดิมและขอรับใบอนุญาตฉบับใหม่ ในการนี้ กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงผู้ได้รับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร เกี่ยวกับขั้นตอนและระยะเวลาในการดำเนินการขออนุญาต รวมไปถึงการดำรงไว้ซึ่งสถานะของการเป็นเขตปลอดอากรของพื้นที่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3) ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำรงไว้ซึ่งสถานะของเขตปลอดอากร หรือมีระยะเวลาที่ต้องหยุดการดำเนินการเขตปลอดอากรชั่วคราว อาจกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้รับข้อตกลงกระทำการจากสหไทยซึ่งเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งเขตปลอดอากรในปัจจุบัน โดยสหไทยตกลงจะให้ความร่วมมือและดำเนินการใด ๆ ในการขอเปลี่ยนแปลงผู้ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งเขตปลอดอากร ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจัดทำเอกสารและการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น เพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จโดยเร็ว ดังนั้น กรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำรงไว้ซึ่งสถานะของเขตปลอดอากรต่อไปจึงมีความเป็นไปได้น้อย

ทั้งนี้ คลังสินค้าให้เช่าที่ตั้งอยู่ในเขตปลอดอากร (Free zone) จะมีอัตราค่าเช่าสูงกว่าอัตราค่าเช่าสำหรับเขตประกอบกิจการทั่วไป (General Zone) โดยอัตราค่าเช่าตลาดของคลังสินค้าให้เช่าที่ตั้งอยู่ในเขตปลอดอากร (Free zone) และคลังสินค้าให้เช่าที่ตั้งอยู่ในเขตประกอบกิจการทั่วไป (General Zone) อยู่ที่ประมาณ 160 และ 150 บาท ต่อตารางเมตร ตามลำดับ (อ้างอิงข้อมูลตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3) จัดทำโดยบริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ณ วันที่ประเมิน 1 กันยายน 2562) อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาพื้นที่ให้เช่าในเขตปลอดอากรที่เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3) ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 49,064 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนเพียงประมาณร้อยละ 2.6 ของพื้นที่ให้เช่าคลังสินค้าและโรงงานทั้งหมดของกองทรัสต์และมีสัดส่วนรายได้คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.5 ของรายได้ของกองทรัสต์เท่านั้น

อนึ่ง หากเกิดกรณีที่สถานะของเขตปลอดอากรสิ้นสุดลงและกองทรัสต์ต้องจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ในลักษณะของคลังสินค้าทั่วไป กองทรัสต์อาจหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนได้ไม่ยากนักและมีอัตราค่าเช่าไม่ต่างจากเดิมมากนัก เนื่องจากสถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นี้ ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีเส้นทางคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการอื่นเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อเป็นการทดแทนได้เป็นอย่างดีในอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม

#### 4.2.12 ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์บางส่วนอยู่ภายใต้บังคับแห่งภาระจำยอม

เนื่องจากภายหลังการแบ่งแยกโฉนดที่ดินออกเป็นที่ดินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทำให้ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์จาก CTD บางแปลงจำเป็นต้องใช้บางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ และระบบไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ และเพื่อการวางและปักเสาพาดสายไฟฟ้าบนดิน โดยในการเข้าลงทุนในโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) กองทรัสต์ได้เช่าทำบันทึกข้อตกลงกับ CTD เพื่อก่อตั้งภาระจำยอมให้แก่ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ CTD โดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีการกำหนดระยะเวลา (“บันทึกข้อตกลงก่อตั้งภาระจำยอม”) และจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าว โดยภาระจำยอมที่กองทรัสต์ตกลงยินยอมก่อตั้งให้แก่ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ CTD นั้น ประกอบด้วย

- บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 28852 ตำบลชะแมบ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา กว้างประมาณ 15.2 เมตร ยาวประมาณ 409 เมตร รวมเนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 3 งาน 54.2 ตารางวา (ด้านทิศตะวันออก) โดยไม่มีพื้นที่ที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมล้ำเข้าไปในส่วนที่เป็นอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น) ในโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) (รวมเรียกว่า “ที่ดินนายทรัพย์สำหรับเป็นทางเข้าออก”) มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ และระบบไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 48197 ตำบลชะแมบ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (“ที่ดินสามยทรัพย์”)
- บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 28852 ตำบลชะแมบ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา กว้างประมาณ 3 เมตร ยาวประมาณ 381 เมตร รวมเนื้อที่ประมาณ 0 ไร่ 2 งาน 85.75 ตารางวา (ด้านทิศตะวันตก) โดยไม่มีพื้นที่ที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมล้ำเข้าไปในส่วนที่เป็นอาคารคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) ในโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) (รวมเรียกว่า “ที่ดินนายทรัพย์สำหรับตั้งเสาไฟฟ้า”) ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมให้ใช้ประโยชน์ในการปักเสาพาดสายไฟฟ้าบนดิน รวมถึงการวางปักเสาไฟฟ้า ของที่ดินสามยทรัพย์

โดยกองทรัสต์ยังคงใช้ที่ดินนายทรัพย์เป็นทางเข้าออก และเป็นที่ตั้งเสาไฟฟ้าได้เช่นเดิม ไม่ได้รับผลกระทบจากการให้ภาระจำยอมดังกล่าวแก่ที่ดินสามยทรัพย์ อีกทั้ง CTD ในฐานะผู้ได้สิทธิในภาระจำยอมดังกล่าวจะใช้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมเกินความจำเป็นไม่ได้ และไม่มีสิทธิเปลี่ยนแปลงประโยชน์ที่ดินที่ได้รับตามที่ได้ตกลงกันไว้ซึ่งได้กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม

ทั้งนี้ ในบันทึกข้อตกลงก่อตั้งภาระจำยอมมีข้อกำหนดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเกิดจากการดูแลรักษา ปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซม รวมถึงค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือภาษีอื่นใดในลักษณะเดียวกัน (“ค่าซ่อมบำรุง”) ของที่ดินนายทรัพย์สำหรับทางเข้าออกและที่ดินนายทรัพย์สำหรับตั้งเสาไฟฟ้า (รวมเรียกว่า “ที่ดินนายทรัพย์”) โดย CTD และกองทรัสต์ตกลงจะร่วมกันรับผิดชอบค่าซ่อมบำรุงของที่ดินนายทรัพย์ อันอาจทำให้กองทรัสต์มีภาระค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ที่ได้ตั้งไว้ อย่างไรก็ตาม แม้กองทรัสต์อาจมีภาระค่าซ่อมบำรุงนอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ที่ได้ตั้งไว้ แต่เนื่องจากพื้นที่ที่ดินนายทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนที่มีใช้สอยสำคัญต่อการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) ดังนั้น ภาระค่าซ่อมบำรุงดังกล่าวจะไม่ใช่อำนาจที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหุ้นทรัสต์

อนึ่ง ในกรณีที่ CTD จะก่อสร้างโครงการในอนาคตซึ่งต้องมีการใช้ที่ดินนายทรัพย์สำหรับทางเข้าออก เพื่อให้รถเข้าออกในการดำเนินการโครงการก่อสร้างดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลให้ที่ดินนายทรัพย์สำหรับทางเข้าออกชำรุด บกพร่อง มากกว่าการใช้เพื่อเป็นทางเข้าออกตามปกติ CTD และ กองทรัสต์ตกลงให้ CTD รับผิดชอบชำระค่าซ่อมบำรุงและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการดูแลรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมที่ดินนายทรัพย์และค่าเสียหายจากการใช้ประโยชน์เพื่อทำ

การก่อสร้างดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว รวมทั้งค่าซ่อมบำรุงที่ดินภวทรัพย์ทั้งหมดที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาการก่อสร้างดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นค่าซ่อมบำรุงจากการใช้งานตามปกติหรือไม่ก็ตาม

ทั้งนี้ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์ และ CTD ได้ระบุให้ CTD ในฐานะผู้เช่าพื้นที่โครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) ตกลงรับทราบทรัพย์สินที่เช่ามีการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินสามยทรัพย์ เพื่อเป็นทางเข้าออกและสาธารณูปโภค (รวมถึงการวาง บักเสไฟฟ้า และบักเสพาดสายไฟฟ้า) และตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าซ่อมบำรุงที่ดินภวทรัพย์ตลอดระยะเวลาเช่า อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์ และ CTD สิ้นสุดลงและ CTD มิได้เป็นผู้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) อีกต่อไป กองทรัสต์อาจไม่สามารถเจรจาตกลงให้ผู้สัญญาขายใหม่ในสัญญาเช่าฉบับใหม่รับผิดชอบค่าซ่อมบำรุงที่ดินภวทรัพย์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และอาจทำให้กองทรัสต์มีภาระค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทรัสต์ที่ตั้งไว้

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาแล้วและมีความเห็นว่า การให้สิทธิภาระจำยอมในที่ดินภวทรัพย์แก่ที่ดินสามยทรัพย์นั้น ไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) และเงื่อนไขการได้มาซึ่งโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) ยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เนื่องจากภาระจำยอมดังกล่าวสอดคล้องกับลักษณะการใช้งานตามปกติของที่ดินก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุน และไม่กระทบต่อการดำเนินการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สินหลักในโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) อย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด กล่าวคือ กองทรัสต์ยังคงนำที่ดินและอาคารในโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) ออกให้ผู้เช่าพื้นที่เช่าได้ อีกทั้ง การจดทะเบียนดังกล่าวได้มีการกำหนดให้ CTD ในฐานะเจ้าของที่ดินสามยทรัพย์ กับกองทรัสต์ ในฐานะเจ้าของที่ดินภวทรัพย์ รับผิดชอบค่าดูแลบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายในการใช้พื้นที่ภาระจำยอมตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในที่ดินสามยทรัพย์ดังกล่าว ในกรณีที่ CTD มีความประสงค์จะขาย ให้เช่า จำหน่าย โอน ทั้งหมดหรือบางส่วนของที่ดินดังกล่าว ที่ไม่ใช่การประกอบธุรกิจปกติไม่ว่าขณะใด หรือ CTD ได้รับข้อเสนอจากบุคคลภายนอกและ CTD มีความประสงค์จะตอบรับข้อเสนอ นั้น

#### 4.2.13 ความเสี่ยงจากการใช้ที่ดินของบุคคลภายนอกเป็นทางผ่านสายไฟฟ้า

สำหรับการลงทุนในโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) นั้น กองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 48198 เลขที่ดิน 159 และที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 29052 เลขที่ดิน 145 ตำบลชะแมบ อำเภอรังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อันเป็นทางพาดผ่านสายไฟฟ้า รวมถึงการวาง บัก เสไฟฟ้า และการวางวางระบายน้ำ (“ที่ดินที่ตั้งสาธารณูปโภค”) สำหรับโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) ซึ่งที่ดินที่ตั้งสาธารณูปโภคดังกล่าวมี CTD เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสิทธิการใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ตั้งเสไฟฟ้า ทางพาดผ่านสายไฟฟ้า และวางวางระบายน้ำ เพื่อใช้ประโยชน์ในโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD)

อย่างไรก็ดี ณ วันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) นั้น CTD ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งสาธารณูปโภค ได้ดำเนินการจดทะเบียนให้ที่ดินที่ตั้งสาธารณูปโภคเป็นภาระทรัพย์สิน โดยอยู่ในบังคับภาระจำยอม เพื่อใช้เป็นทางพาดผ่านสายไฟฟ้า รวมถึงการวาง บัก เสาไฟฟ้าและการวางรางระบายน้ำที่ดินโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) ที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) ได้ โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาและไม่มีค่าตอบแทน

#### **4.2.14 ความเสี่ยงจากข้อกำหนดในสัญญากับผู้เช่าพื้นที่บางรายที่กองทรัสต์ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า**

กองทรัสต์ตกลงเช่าผูกพันกับ CTD ตามสัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งกำหนดให้กรณีกองทรัสต์ประสงค์ที่จะขาย หรือ ให้เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วนของทรัพย์สินหลักในโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) ที่ไม่ใช่การประกอบธุรกิจปกติของกองทรัสต์ หรือมีผู้สนใจเสนอซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินในโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) และกองทรัสต์ประสงค์จะขาย หรือ ให้เช่าทรัพย์สินในโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) กองทรัสต์ให้สิทธิ CTD ที่จะซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินในโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) ฉะนั้น หากกองทรัสต์ต้องการขายทรัพย์สินในโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน กองทรัสต์จะต้องดำเนินการเสนอขายให้แก่ CTD เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน และกองทรัสต์จะขาย หรือ ให้เช่าทรัพย์สินในโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) ให้แก่นักกลางภายนอกได้ ก็ต่อเมื่อ CTD ปฏิเสธไม่ใช้สิทธิภายใต้ข้อสัญญาดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะมีเงื่อนไขในการใช้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการดังกล่าว แต่ข้อสัญญาก็ได้กำหนดให้กองทรัสต์ และ CTD ตกลงรายละเอียดของราคาการลงทุน ข้อกำหนด และเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญในการลงทุนในโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) รวมทั้งดำเนินการต่าง ๆ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์กฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

#### **4.2.15 ความเสี่ยงจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์บางโครงการมีการให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายเดียว**

เนื่องจากในโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) มีการให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายเดียว ("ผู้เช่าพื้นที่หลัก") ซึ่งรายได้จากการให้ผู้เช่าพื้นที่หลักเช่าในโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) ดังกล่าว คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่ให้เช่าประมาณร้อยละ 1.00 ของพื้นที่เข้าร่วมของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้งหมด ดังนั้น หากผู้เช่าพื้นที่หลักดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาครบกำหนด และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่หลักรายดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และพบว่าผู้เช่าพื้นที่โดยส่วนใหญ่ของกองทรัสต์เป็นผู้เช่าที่มีศักยภาพและมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จัก อีกทั้ง สัญญาเช่าที่กองทรัสต์จะเช่าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่หลักนั้นเป็นสัญญาเช่าระยะยาวและได้มีการจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน และทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีผู้เช่าพื้นที่รายเดียวก็มีเพียง 1 ยูนิต ได้แก่ โครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) ดังนั้น ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า การยกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่าพื้นที่หลัก อันอาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์จึงน่าจะเป็นไปไม่ได้ไม่สูงมากนัก ประกอบกับโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) ตั้งอยู่ในทำเลที่

เหมาะสม มีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก และเป็นที่น่าสนใจแก่ผู้ประกอบการ ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาแทนผู้เช่าพื้นที่หลัก กองทรัสต์จึงน่าจะจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนได้ไม่ยากนัก

นอกจากนี้ ตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าพื้นที่หลักในโครงการคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD) กำหนดว่าในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดโดยเกิดจากความผิดของผู้เช่าพื้นที่ กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า มีสิทธิริบเงินมัดจำการปฏิบัติตามสัญญาได้โดยดำเนินการหารือกับผู้เช่าพื้นที่และพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลในการริบเงินมัดจำ และกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาเพื่อเป็นการชดเชยความเสียหายในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทน

#### 4.3 ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ประกอบด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า

##### - ทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า

มูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือจากสาเหตุอื่นนอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และจะเท่ากับศูนย์เมื่อหมดระยะเวลาการเช่า ปัจจุบันกองทรัสต์มีทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่ารวม 444,354 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 23.75 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

##### - ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์

มูลค่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากการประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์

#### 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### 6. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ