ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

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

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงิน ของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2564 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564)	นางวิไล บูรณกิตติโสภณ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2563 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 - 30 กันยายน 2563)	นางวิไล บูรณกิตติโสภณ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2562 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562)	นางสาวนิตยา เชษฐ์โชติรส	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4439 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ ในระยะเวลาที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2564 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2563 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 - 30 กันยายน 2563)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2562 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : พันบาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2562 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2563 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2564 ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	37,049,373	41,143,608	44,758,330
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	836,597	926,022	300,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	305,160	554,219	800,057
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	225,312	176,471	130,695
ดอกเบี้ยค้างรับ	2,188	995	920
ลูกหนี้อื่น	2,360	4,864	3,899
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	50,705	29,200	15,174
สินทรัพย์อื่น	23,244	34,390	56,953
รวมสินทรัพย์	**38,494,939**	**42,869,769**	**46,066,028**
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,302,000	2,856,154	800,000
ภาษีโรงเรือนค้างจ่าย	129,637	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	59,024	96,699	79,871
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	88,438	90,140	99,314
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	31,322	30,617	27,141
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	945,180	1,033,336	1,163,241
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	183,927
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	1,737,644
หุ้นกู้	8,438,242	8,638,266	9,034,419
ประมาณการหนี้สินรอจ่ายคืน	-	84,023	-
หนี้สินอื่น	11,917	65,885	29,539
รวมหนี้สิน	**11,005,760**	**12,895,120**	**13,155,096**
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	25,173,623	28,313,422	29,213,378
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	25,173,623	28,313,422	31,118,590
กำไรสะสม	2,315,556	1,661,227	1,792,342
สินทรัพย์สุทธิ	**27,489,179**	**29,974,649**	**32,910,932**
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	38,494,939	42,869,769	46,066,028
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.5630	10.6203	10.7433
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	2,602,387,048	2,822,387,048	3,063,387,048

13.3 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2562 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2563 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2564 ตรวจสอบ
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,745,471	2,883,820	3,239,355
รายได้ดอกเบี้ย	15,954	12,189	4,579
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	30,525	62,177	111,479
รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	11,227	1,567	15,214
รายได้อื่น	3,961	88,654	46,032
รวมรายได้	**2,807,138**	**3,048,407**	**3,416,659**
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	349,115	191,625	214,402
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	337,804	374,644	395,474
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	18,598	19,793	21,047
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	6,157	5,769	5,876
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,520	1,770	1,957
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	43,287	19,571	22,226
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	29,978	21,505	14,025
ต้นทุนทางการเงิน	271,257	314,738	370,666
รวมค่าใช้จ่าย	**1,057,716**	**949,415**	**1,045,674**
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**1,749,422**	**2,098,993**	**2,370,985**
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	37,916	-	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	60,078	(904,707)	(218,699)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**1,847,416**	**1,194,285**	**2,152,286**

13.4 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2562 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2563 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2564 ตรวจสอบ
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(766,640)	(2,483,268)	(260,187)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	838,358	2,732,327	506,025
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**71,718**	**249,059**	**245,838**
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	233,442	305,160	554,219
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	**305,160**	**554,219**	**800,057**

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562 (“**งวดบัญชีปี 2562**”) งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 (“**งวดบัญชีปี 2563**”) และงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 (“**งวดบัญชีปี 2564**”)

14.1 ผลการดำเนินการของกองทรัสต์

14.1.1 สรุปผลการดำเนินงานในงวดบัญชีปี 2564

ในงวดบัญชีปี 2564 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม 5 ครั้ง ได้แก่ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนตุลาคม 2563 และในปี 2564 เดือนมกราคม เดือนกุมภาพันธ์ และในเดือนกันยายน จำนวน 2 ครั้ง ซึ่งเป็นทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และจากบุคคลภายนอก ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 2,065,106 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงาน 876,285 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้า 1,188,821 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 42.4 และ 57.6 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ และแบ่งเป็นการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์ 1,496,118 ตารางเมตร และการลงทุนแบบสิทธิการเช่า 568,988 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 72.4 และ 27.6 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ

จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2564 ทำให้กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจาก 1,871,012 ตารางเมตร เป็น 2,065,106 ตารางเมตร หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10.4 และจำนวนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก 615 ยูนิต เป็น 642 ยูนิต โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีอัตราการเช่าร้อยละ 86.4 เพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 82.2 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของปีก่อนหน้า และมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือประมาณ 1.9 ปี นอกจากนี้ กองทรัสต์มีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่า (Renewal Rate) และมีอัตราการเช่าเฉลี่ย ในรอบ 12 เดือน (1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564) ที่ผ่านมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 77.8 และประมาณร้อยละ 85.4 ตามลำดับ

ข้อมูลสำคัญเปรียบเทียบระหว่างงวดบัญชีปี 2563 และ 2564

	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	เปลี่ยนแปลง (%)
จำนวนอสังหาริมทรัพย์ (ยูนิต)	615	642	+4.4
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	41,144	44,758	+8.8
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	1,871,012	2,065,106	+10.4
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	1,538,444	1,784,423	+16.0
อัตราการเช่า (ร้อยละ)	82.2	86.4	+5.1

14.1.2 รายได้

ในงวดบัญชีปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวม 3,416.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 368.25 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.08 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีรายได้หลักที่เกิดจากรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวนประมาณ 3,239.36 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย จำนวนประมาณ 4.58 ล้านบาท รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า จำนวนประมาณ

111.48 ล้านบาท และรายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวนประมาณ 15.21 ล้านบาท รวมถึงรายได้อื่น จำนวนประมาณ 46.03 ล้านบาท

สำหรับรายได้ค่าเช่าและบริการในงวดบัญชีปี 2563 และปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 2,883.82 ล้านบาท และ 3,239.36 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นประมาณ 355.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.33 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการ จากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าของทรัพย์สินเดิม และจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรวม 5 ครั้ง ในปี 2564 ตามที่กล่าวข้างต้น นอกจากนี้ ในงวดบัญชีปี 2564 กองทรัสต์มีรายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่าจำนวน 111.48 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนจากบริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สหไทย) ในงวดบัญชีปี 2563 และทรัพย์สินที่ลงทุนจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (FPT) ในงวดบัญชีปี 2563 และ 2564 ทั้งนี้ สหไทย และ FPT มีเงื่อนไขของการชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ตามพื้นที่เช่าที่ว่างที่เกิดขึ้นจริงภายในระยะเวลาที่ชดเชย ตามที่ระบุในสัญญาลงทุน

14.1.3 ค่าใช้จ่าย

ในงวดบัญชีปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 1,045.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 96.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.14 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการเช่าและบริการ ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการ และจำนวนทรัพย์สินที่มากขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม นอกจากนั้น การเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินมีสาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ดังกล่าว โดยในงวดบัญชีปี 2563 และปี 2564 กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 314.74 ล้านบาท และ 370.67 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 55.93 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.77

14.1.4 กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในงวดบัญชีปี 2564 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 271.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.96 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ FTREIT มีรายได้ค่าเช่าและบริการ รวมทั้งรายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า เพิ่มขึ้น ตามที่กล่าวข้างต้น

อนึ่ง ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 218.70 ล้านบาท เกิดจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี โดยมีผลขาดทุนลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่เป็นผลขาดทุนสุทธิจำนวน 904.71 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2564 FTREIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 2,152.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 958.00 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.22

14.1.5 เงินลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม มีมูลค่าทั้งสิ้น 44,758.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งมีมูลค่า 41,143.61 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจำนวน 5 ครั้ง ในปี 2564 ตามที่กล่าวข้างต้น

สำหรับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีอยู่ทั้งสิ้น 300.00 ล้านบาท ลดลงประมาณ 626.02 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นการลงทุนในหลักทรัพย์ ประเภทเงินฝากประจำ

14.1.6 เงินกู้ยืม และหุ้นกู้

ในงวดบัญชีปี 2564 กองทรัสต์มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 2,500 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดและชำระคืนเงินกู้ และมีการเบิกใช้เงินกู้ยืมระยะยาว และระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,442.70 ล้านบาท และจำนวน 800.00 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้สุทธิรวมทั้งสิ้น 11,572.06 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 77.64 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ทั้งนี้ อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 อยู่ที่ร้อยละ 26.81 และร้อยละ 25.12 ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ร้อยละ 35 (สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน) และร้อยละ 60 (สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน) อนึ่ง การดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้สำหรับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขของการกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมที่กองทรัสต์ได้ทำกับสถาบันการเงิน

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2564

อัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมที่สำคัญ

อัตราส่วน	ณ 30 กันยายน	
	2563	2564
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (เท่า)	0.46	0.42
อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (ร้อยละ) [(1) (2)]	26.81	25.12
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.72	4.20
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	43.12	18.15
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า) [(3)]	7.74	7.43

หมายเหตุ :

(1) การกู้ยืมเงิน หมายความรวมถึง การออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาที่มีสาระ (Substance) ที่เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน โดยไม่นับรวมภาระหนี้สินอื่น ๆ

(2) ผู้ออกหุ้นกู้ (FTREIT) จะดำรงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้

(3) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย = (กำไรจากการลงทุนสุทธิ + ต้นทุนทางการเงิน + ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย) / ต้นทุนทางการเงิน

14.2 แนวโน้มในอนาคต

เนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในช่วงระยะเวลา 1-2 ปีที่ผ่านมา อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกลดลงตามการหยุดชะงักของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม ภายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดคลี่คลาย การคาดการณ์อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกและประเทศไทย มีแนวโน้มในทิศทางการขยายตัวเพิ่มมากขึ้น จากการที่หลายประเทศทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทย เริ่มดำเนินนโยบายต่าง ๆ เช่น การผ่อนคลายมาตรการหรือข้อบังคับที่เข้มงวดที่จำกัดการเดินทาง ปฏิสัมพันธ์ทางสังคมและการเข้าถึงพื้นที่สาธารณะ (Lockdown) การออกมาตรการเยียวยาและฟื้นฟูเศรษฐกิจในอุตสาหกรรมการผลิต และการบริการ รวมทั้งการจ้างงาน นโยบายกระตุ้นการบริโภคของประชาชน การเปิดประเทศเพื่อรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ เป็นต้น เพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลดีต่อการเพิ่มขึ้นของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ และการเพิ่มขึ้นของการลงทุนทั้งในประเทศและจากต่างประเทศไม่ว่าจะเป็น การลงทุนในการผลิตสินค้าเพื่ออุปโภคและบริโภค การขนส่งสินค้า การให้บริการ การนำเข้า-ส่งออก การท่องเที่ยว เป็นต้น ซึ่งจะเป็นปัจจัยที่ช่วยเพิ่มอัตราการเช่าทรัพย์สินของ FTREIT ในอนาคต

ในปีงบประมาณ 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีแผนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง ทั้งยังเตรียมความพร้อมรองรับความต้องการเช่าทรัพย์สินด้วยการปรับปรุงและดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมให้เช่า การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่าเดิม การหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพ การวางแผนจัดหาเงินทุนเพื่อรองรับโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมถึงวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ในการรองรับความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจ และการแข่งขันในตลาดของการให้เช่าทรัพย์สินที่สูงขึ้น ทั้งนี้ เพื่อมุ่งเน้นสร้างผลตอบแทนจากการให้เช่าทรัพย์สินและจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างสม่ำเสมอและยั่งยืนต่อไป

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้มีแนวคิดในเรื่องการปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สิน (Asset Enhancement Initiative: AEI) เพื่อเพิ่มผลตอบแทนให้กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยใส่แนวความคิดในเรื่องอาคารเขียว อาทิเช่น การใช้หลอดไฟประหยัดพลังงาน การใช้สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ซึ่งกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารความยั่งยืนควบคู่ไปกับการเติบโตทางด้านธุรกิจ โดยในรอบปี 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการพัฒนาด้านความยั่งยืนตามมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการจัดทำแผนแม่บทด้านการลดก๊าซเรือนกระจกที่เหมาะสมกับธุรกิจของกองทรัสต์เพื่อกำหนดแนวทางการลดก๊าซเรือนกระจกอย่างยั่งยืนต่อไปในอนาคต

15. ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ความเห็นของทรัสตี

10 พฤศจิกายน 2564

เรียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้แต่งตั้ง บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เห็นว่า บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

(นายธวัชชัย เหลืองสุรรังษี) ผู้อำนวยการอาวุโส

(นายชูเกียรติ วิริยะก่อกิจกุล) ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

175 SATHORN CITY TOWER, 7 TH 21ST AND 26TH FLOORS, SOUTH SATHORN ROAD, SATHORN, BANGKOK 10120, THAILAND. TEL. (662) 674-6488 FAX: (662) 679-5995-6