

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

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

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงิน ของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2565 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565)	นางสาวยุวรุช เทพทรงวัจ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5371 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2564 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564)	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2563 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 - 30 กันยายน 2563)	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ ในระยะเวลาที่ผ่านมาสรุปได้ดังนี้

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2564 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2563 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 - 30 กันยายน 2563)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : พันบาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2563 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2564 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2565 ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	41,143,608	44,758,330	46,319,379
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	926,022	300,000	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	554,219	800,057	331,282
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	176,471	130,695	148,529
ดอกเบี้ยค้างรับ	995	920	352
ลูกหนี้อื่น	4,864	3,899	1,633
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	29,200	15,175	2,728
สินทรัพย์อื่น	34,390	56,952	87,456
รวมสินทรัพย์	42,869,769	46,066,028	46,891,359
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2,856,154	800,000	1,752,010
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	96,699	79,871	100,541
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	90,140	99,314	94,706
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	30,617	27,141	26,466
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,033,336	1,163,241	1,157,629
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	183,927	180,404
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,737,644	-
หุ้นกู้	8,638,266	9,034,419	10,331,788
ประมาณการหนี้สินรอจ่ายคืน	84,023	-	-
หนี้สินอื่น	65,885	29,539	40,331
รวมหนี้สิน	12,895,120	13,155,096	13,683,875
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	28,313,422	29,213,378	29,213,378
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	28,313,422	31,118,590	31,118,590
กำไรสะสม	1,661,227	1,792,342	2,088,894
สินทรัพย์สุทธิ	29,974,649	32,910,932	33,207,484
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	42,869,769	46,066,028	46,891,359
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.6203	10.7433	10.8401
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	2,822,387,048	3,063,387,048	3,063,387,048

13.3 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2562 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2564 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2565 ตรวจสอบ
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,883,820	3,239,355	3,594,487
รายได้ดอกเบี้ย	12,189	4,579	2,810
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	62,177	111,479	4,696
รายได้จากการยืมเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	1,567	15,214	20,933
รายได้อื่น	88,654	46,032	22,072
รวมรายได้	3,048,407	3,416,659	3,644,998
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	191,625	214,402	284,461
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	374,644	395,474	418,313
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	19,793	21,047	21,264
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,769	5,876	4,577
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,770	1,957	1,855
ค่าใช้จ่ายรูดบัตรเครดิตจ่าย	21,505	14,025	12,447
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	19,571	22,226	22,081
ต้นทุนทางการเงิน	314,738	370,666	361,103
รวมค่าใช้จ่าย	949,415	1,045,674	1,126,101
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,098,993	2,370,985	2,518,897
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	4,602
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(904,707)	(218,699)	(116,273)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,194,285	2,152,286	2,407,226

13.4 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2563 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2564 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2565 ตรวจสอบ
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,483,268)	(251,285)	1,499,398
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,732,327	497,123	(1,968,173)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	249,059	245,838	(468,775)
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	305,160	554,219	800,057
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	554,219	800,057	331,282

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 (“งวดบัญชีปี 2563”) งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 (“งวดบัญชีปี 2564”) และงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 (“งวดบัญชีปี 2565”)

14.1 ผลการดำเนินการของกองทรัสต์

14.1.1 สรุปผลการดำเนินงานในงวดบัญชีปี 2565

ในงวดบัญชีปี 2565 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม 4 ครั้ง ได้แก่ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนมิถุนายน เดือนสิงหาคม และจำนวน 2 ครั้ง ในเดือนกันยายน ปี 2565 ซึ่งเป็นทรัพย์สินจากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์สพร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 2,139,156 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงาน 906,385 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้า 1,232,771 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 42.4 และ 57.6 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ และแบ่งเป็นการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์ 1,570,168 ตารางเมตร และการลงทุนแบบสิทธิการเช่า 568,988 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 73.4 และ 26.6 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ

จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2565 ทำให้กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจาก 2,065,106 ตารางเมตร เป็น 2,139,156 ตารางเมตร หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.6 และจำนวนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก 642 ยูนิต เป็น 668 ยูนิต (ในงวดบัญชีปี 2565 กองทรัสต์มีการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารโรงงาน จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 2,625 ตารางเมตร) โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีอัตราการใช้ร้อยละ 86.1 ลดลงจากร้อยละ 86.4 ณ วันสิ้นสุดงวดบัญชีของปีก่อนหน้า และมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือประมาณ 1.9 ปี นอกจากนี้ กองทรัสต์มีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่า (Renewal Rate) และมีอัตราการเช่าเฉลี่ย ในรอบ 12 เดือน (1 ตุลาคม 2564 - 30 กันยายน 2565) ที่ผ่านมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 84.5 และประมาณร้อยละ 86.4 ตามลำดับ

ข้อมูลสำคัญเปรียบเทียบระหว่างงวดบัญชีปี 2564 และ 2565

	ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	เปลี่ยนแปลง (%)
จำนวนอสังหาริมทรัพย์ (ยูนิต)	642	668	+4.1
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	44,758	46,319	+3.5
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	2,065,106	2,139,156	+3.6
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	1,784,423	1,840,780	+3.2
อัตราการใช้ (ร้อยละ)	86.4	86.1	-0.3

14.1.2 รายได้

ในงวดบัญชีปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวม 3,645.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 228.34 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.68 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีรายได้หลักที่เกิดจากรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวนประมาณ 3,594.49 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย จำนวนประมาณ 2.81 ล้านบาท รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า จำนวนประมาณ 4.70

ล้านบาท และรายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวนประมาณ 20.93 ล้านบาท รวมถึงรายได้อื่น จำนวนประมาณ 22.07 ล้านบาท

สำหรับรายได้ค่าเช่าและบริการในงวดบัญชีปี 2564 และปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 3,239.36 ล้านบาท และ 3,594.49 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นประมาณ 355.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.96 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการ จากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินเดิม และจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรวม 4 ครั้ง ในปี 2565 ตามที่กล่าวข้างต้น

14.1.3 ค่าใช้จ่าย

ในงวดบัญชีปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 1,126.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 80.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.69 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการเช่าและบริการ ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการ และจำนวนทรัพย์สินที่มากขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

14.1.4 กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในงวดบัญชีปี 2565 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 147.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.24 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ FTREIT มีรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น ตามที่กล่าวข้างต้น

อนึ่ง ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายการการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 116.27 ล้านบาท เกิดจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี โดยมีผลขาดทุนลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่เป็นผลขาดทุนสุทธิจำนวน 218.70 ล้านบาท นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4.60 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2565 FTREIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 2,407.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 254.94 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.85

14.1.5 เงินลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม มีมูลค่าทั้งสิ้น 46,319.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งมีมูลค่า 44,758.33 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจำนวน 4 ครั้ง ในปี 2565 ตามที่กล่าวข้างต้น

14.1.6 เงินกู้ยืม และหุ้นกู้

ในงวดบัญชีปี 2565 กองทรัสต์มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 2,600 ล้านบาท และมีการเบิกใช้เงินกู้ยืมต้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 4,002.01 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ระยะยาวก่อนกำหนด ชำระคืนหนี้สินระยะสั้นที่ครบกำหนด และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้สุทธิรวมทั้งสิ้น 12,083.80 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 511.74 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ทั้งนี้ อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 อยู่ที่ร้อยละ 25.12 และ

ร้อยละ 25.77 ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ร้อยละ 35 (สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน) และร้อยละ 60 (สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน) อนึ่ง การดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้สำหรับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขของการกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมที่กองทรัสต์ได้ทำกับสถาบันการเงิน

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทรัสเรตติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2565

อัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมที่สำคัญ

อัตราส่วน	ณ 30 กันยายน	
	2564	2565
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (เท่า)	0.42	0.44
อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (ร้อยละ) ^{(1) (2)}	25.12	25.77
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.20	4.18
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	18.15	18.64
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า) ⁽³⁾	7.43	8.01

หมายเหตุ :

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

14.2 แนวโน้มในอนาคต

เศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลกได้เผชิญกับความท้าทายอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน ต้นทุนพลังงานที่มีความผันผวน ซึ่งกระทบต่ออัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโลกตลอด 1-2 ปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามภายหลังการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบเพื่อฟื้นฟูสภาพเศรษฐกิจของแต่ละประเทศให้กลับมาสู่สภาวะปกติ กิจกรรมทางเศรษฐกิจก็มีแนวโน้มที่ดีมากขึ้น การบริโภคภาคเอกชน การลงทุน การขยายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติ การท่องเที่ยวและการให้บริการ รวมถึงการส่งออกปรับตัวดีขึ้นสอดคล้องการมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่าง ๆ ของภาครัฐ นอกจากนี้มาตรการทางด้านภาษีต่าง ๆ เพื่อส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมรถยนต์ EV และอุตสาหกรรมเป้าหมายทั้ง 12 อุตสาหกรรม จะเป็นมุมมองเชิงบวกต่อทรัพย์สินของ FTREIT ในอนาคต

สำหรับปีงบประมาณ 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีแผนการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องทั้งจากกลุ่มบริษัท เพอร์เซปส์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และภายนอกกลุ่ม ทั้งยังเตรียมความพร้อมรองรับความต้องการเช่าทรัพย์สินด้วยการปรับปรุงและดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมให้เช่า และตอบสนองต่อแนวโน้มธุรกิจที่

มุ่งเน้นทางด้านความยั่งยืน (Sustainability) การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่าเดิมอย่างต่อเนื่อง การร่วมเป็นพันธมิตรกับผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพและมั่นคง การวางแผนโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อรองรับโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมถึงวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ในการรองรับความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันในตลาดของการให้เช่าทรัพย์สินที่สูงขึ้น

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ความเห็นของทรัสต์

8 พฤศจิกายน 2565

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้แต่งตั้ง บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงาน
ในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

(นายรัชชัย เหลืองสุรังษี)

ผู้อำนวยการอาวุโส

(นายชูเกียรติ วิริยะก่อกิจกุล)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ