

FIRM 003/2568

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568

เรื่อง สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบจากการจัดการสื่อสารสองทางประจำปี 2568 (Two-way Communication) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์ฯ”) ได้เปิดเผยข้อมูลประจำปี 2568 ซึ่งเป็นข้อมูลของรอบปีบัญชี 2567 ของกองทรัสต์ฯ ผ่านการสื่อสารสองทางในรูปแบบหนังสือรายงานข้อมูล (“รายงานข้อมูลฯ”) โดยการส่งรายงานข้อมูลฯ และเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้อง ทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ในวันที่ 12 ธันวาคม 2567 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ที่มีสิทธิได้รับรายงานข้อมูลฯ และมีสิทธิส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลฯ (“สิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง”) ประจำปี 2568 ของกองทรัสต์ฯ (Record Date) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมผ่านช่องทางที่กำหนดได้ ตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2568 นั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งให้ทราบว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รวบรวมคำถามจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง และคำตอบของผู้จัดการกองทรัสต์และจัดทำเป็นสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบโดยมีรายละเอียดดังนี้

เรื่องที่ 1 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รอบระยะเวลาบัญชีระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

คำถามที่ 1 กองทรัสต์ฯ มีแผนการเพิ่มทุนในปี 2568 และในระยะยาวอย่างไร รวมถึงกองทรัสต์ฯ มีแผนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมอย่างไร และมีมูลค่าการลงทุนเป็นจำนวนเท่าใด

คำตอบ กองทรัสต์ฯ มีแผนการลงทุนอย่างต่อเนื่องในทำเลอุตสาหกรรม และพื้นที่โลจิสติกส์ที่สำคัญ โดยครอบคลุมทั้งทรัพย์สินจากสปอนเซอร์ (กลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย) (“สปอนเซอร์”) และจากบุคคลภายนอก ทั้งนี้การลงทุนใดๆ ของกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่จะได้รับจากทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน และผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยในปีงบประมาณ 2568 กองทรัสต์ฯ มีแผนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจากสปอนเซอร์ และ/หรือ จากบุคคลภายนอก มีมูลค่าการลงทุนประมาณ 1,000 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในเดือนกันยายน 2568

ในเบื้องต้น กองทรัสต์ฯ จะลงทุนด้วยเงินจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินที่ได้จากการออก และเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ฯ โดยกองทรัสต์ฯ อาจพิจารณาเพิ่มทุนในภายหลัง เพื่อให้โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ฯ อยู่ในอัตราส่วนที่เหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

คำถามที่ 2 กองทรัสต์ฯ มีเป้าหมายสำหรับอัตราค่าเช่าในปี 2568 อย่างไร และกองทรัสต์ฯ คาดว่าจะสามารถปรับอัตราค่าเช่าได้หรือไม่ และเป็นอัตราเท่าใด

คำตอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ คาดว่าในปี 2568 กองทรัสต์ฯ จะมีอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าที่เติบโตสอดคล้องกับสถานะตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมและโลจิสติกส์

คำถามที่ 3 การปรับปรุงอาคารตามโครงการปรับปรุงคุณภาพอาคาร (Asset Enhancement Initiative: "AEI") มีผลให้อัตราค่าเช่าในอาคารดังกล่าวเพิ่มขึ้นหรือไม่ และเป็นอัตราเท่าใด

คำตอบ การปรับปรุงอาคารตามโครงการปรับปรุงคุณภาพอาคาร หรือ AEI เป็นการปรับปรุง และพัฒนาฟังก์ชันการใช้งานทั้งภายใน และ ภายนอกอาคาร เช่น การติดตั้งประตูอัตโนมัติ, การติดตั้งสะพานปรับระดับสำหรับขนถ่ายสินค้า (dock leveler) รวมถึงการติดตั้งหลอดไฟ LED และ สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีแนวทางในการเลือกอาคารในการทำ AEI จากทำเลที่ตั้งที่มีความต้องการเช่าสูง ซึ่งอาคารอาจต้องการการปรับปรุง และ พัฒนาฟังก์ชันก่อนการปล่อยเช่า ทั้งนี้ AEI มีวัตถุประสงค์หลัก 2 ประการ ดังนี้

- 1) ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพของอาคารเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของผู้เช่าให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น
- 2) เพื่อส่งเสริมการประหยัดพลังงานตามมาตรฐานอาคารเขียว (Green Building)

อนึ่ง การทำ AEI เป็นการเพิ่มโอกาสในการปล่อยเช่า รวมถึงโอกาสในการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าให้กับอาคารนั้น ๆ

เรื่องที่ 2 รับทราบงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของกองทรัสต์ สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2567

คำถามที่ 1 ตามที่หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 ระบุว่า กองทรัสต์ฯ ได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยร่วมในคดีแพ่งเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากความเสียหายที่เกิดขึ้นกับคลังสินค้าเป็นจำนวนเงินรวม 118.28 ล้านบาทนั้น เกิดจากสาเหตุใด และกองทรัสต์ฯ มีแนวทางป้องกันอย่างไรเพื่อไม่ให้เกิดเหตุการณ์ในลักษณะนี้ขึ้นในอนาคต

คำตอบ ค่าเสียหายจำนวน 118.28 ล้านบาทเป็นค่าเสียหายที่ฝ่ายโจทก์ฟ้องร้องกองทรัสต์ฯ จากความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ฝ่ายโจทก์ ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ฯ และจำเลยร่วม ร่วมกันชดเชยค่าเสียหายในคดีดังกล่าวประมาณ 54 ล้านบาท โดยปัจจุบันกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีวงเงินประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกรวมกันจำนวน 100 ล้านบาท กองทรัสต์ฯ จึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากคดีความดังกล่าว

ทั้งนี้ คดีความดังกล่าวอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ อีกทั้งรายละเอียดในคดีมีความซับซ้อน และเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย โดยการเปิดเผยข้อมูลอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อกระบวนการพิจารณาคดีในชั้นศาล อนึ่ง เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการไม่เปิดเผยรายละเอียดของคดีความดังกล่าวซึ่งอาจเป็นข้อมูลที่กระทบสิทธิของบุคคลอื่น

ทั้งนี้ ในส่วนของการป้องกันความเสียหายนั้น กองทรัสต์ฯ ได้จัดให้มีการทำประกันภัยทรัพย์สิน รวมถึงประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เหมาะสมอย่างต่อเนื่องในทุกปี เพื่อให้ครอบคลุมถึงความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น

เรื่องที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ฯ และค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568

- ไม่มีคำถามจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ -

เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

- ไม่มีคำถามจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ -

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

โดย บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายภูมิภากร อรุณธรรมกุล)

กรรมการผู้จัดการ