

วันที่ 24 ธันวาคม 2568

เรื่อง ขอเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทางประจำปี 2569 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รายงานประจำปี 2568 ในรูปแบบ QR-Code
 2. หลักเกณฑ์ในการส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการสื่อสารสองทางประจำปี 2569 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 3. ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมการสื่อสารสองทางผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) และการมอบฉันทะ
 4. แบบฟอร์มลงทะเบียนสำหรับการสื่อสารสองทางผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
 5. หนังสือมอบฉันทะ
 6. แบบแจ้งเกี่ยวกับการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับการสื่อสารสองทาง

ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 และประกาศ รวมถึงหนังสือเวียนที่เกี่ยวข้องได้ยกเลิกเกณฑ์การจัดประชุมสามัญประจำปีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และปรับเปลี่ยนช่องทางการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านช่องทางการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีพบปะผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จากเดิมที่ต้องเปิดเผยข้อมูลในที่ประชุมสามัญประจำปี นั้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ FTREIT”) จึงเห็นสมควรให้มีการจัดการสื่อสารสองทางประจำปี 2569 ซึ่งเป็นข้อมูลของรอบปีบัญชี 2568 ของกองทรัสต์ FTREIT ในวันที่ 22 มกราคม 2569 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการสื่อสารสองทางผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ บริษัทจึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT เข้าร่วมการสื่อสารสองทางประจำปี 2569 ตามวัน เวลา และวิธีการดังกล่าว เพื่อรับทราบรายงานเรื่องต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 20/2561”) โดยเรื่องของบริษัทจะรายงานมีดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 **รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รอบระยะเวลาบัญชีระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 (“รอบปีบัญชี 2568”) และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต**

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผลการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญสำหรับรอบปีบัญชี 2568 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2568 **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับหนังสือเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทางฉบับนี้แล้ว โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

1. ผลการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ

1.1 การบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

จำนวน (ยูนิต)	พื้นที่อาคารให้ เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	อัตราการใช้ ถ้าวเฉลี่ยในรอบ ปีบัญชี 2568 (ร้อยละ)	อายุสัญญาเช่า คงเหลือ ถ้าวเฉลี่ย (ปี) ⁽¹⁾	สัดส่วน โรงงาน : คลังสินค้า (ร้อยละ) ⁽²⁾	สัดส่วน กรรมสิทธิ์ : สิทธิ การเช่า (ร้อยละ) ⁽²⁾
739	2,351,486	90.6	2.0	41.5 : 58.5	72.8 : 27.2 (อายุสิทธิการเช่า ทรัพย์สินเฉลี่ยถ่วง น้ำหนักคงเหลือ ประมาณ 19 ปี)

หมายเหตุ : (1) คำนวณจากรายได้ค่าเช่า และบริการ ตามวิธีเส้นตรง

(2) คำนวณจากพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ

1.2 การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในปี 2568

ในรอบปีบัญชี 2568 กองทรัสต์ FTREIT ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและคลังสินค้าจากกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำนวน 30 ยูนิต ประกอบด้วยอาคารโรงงาน จำนวน 4 หลังแบ่งเป็น 22 ยูนิต และอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลังแบ่งเป็น 8 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิประมาณ 59,875 ตารางเมตร โดยมีอัตราการใช้ร้อยละ 100 มูลค่าเงินลงทุนจำนวน 1,467 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว)

1.3 สรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2568

กองทรัสต์ FTREIT มีรายได้รวมจำนวน 4,242 ล้านบาท เติบโตขึ้นร้อยละ 6.9 จาก ณ สิ้นรอบปีบัญชี 2567 ซึ่งปัจจัยหลักมาจากผลประกอบการที่ดีขึ้นของทรัพย์สินภายใต้การจัดการของกองทรัสต์

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการมีจำนวน 446 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.7 จาก ณ สิ้นรอบปีบัญชี 2567 เนื่องจากการควบคุมและบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ต้นทุนทางการเงินมีจำนวน 454 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 จาก ณ สิ้นรอบปีบัญชี 2567 เป็นผลมาจากการกู้ยืมเพื่อชำระหนี้และลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

กองทรัสต์ FTREIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 2,790 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 จาก ณ สิ้นรอบปีบัญชี 2567 จากผลประกอบการที่ดีขึ้นตามที่กล่าวข้างต้น และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 3,464 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 44 จาก ณ สิ้นรอบปีบัญชี 2567 เนื่องจากกองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 674 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากผลประกอบการที่ดีขึ้นของทรัพย์สินภายใต้การจัดการของกองทรัสต์

1.4 สถานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

กองทรัสต์ FTREIT มีสินทรัพย์รวมจำนวน 53,590 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 จาก ณ สิ้นรอบปีบัญชี 2567 โดยปัจจัยหลักมาจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม รวมมูลค่าประมาณ 1,467 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2568 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จากการสอบทานและประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ทั้งนี้ กองทรัสต์มีการจำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน 1 ยูนิต มูลค่ายุติธรรมประมาณ 36 ล้านบาท สำหรับด้านหนี้สิน กองทรัสต์มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 14,738 ล้านบาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้และส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง) เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.3 จาก ณ สิ้นรอบปีบัญชี 2567 โดยสาเหตุหลักมาจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อการชำระหนี้ที่ครบกำหนดและการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 36,815 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 11.2126 บาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 จาก ณ สิ้นรอบปีบัญชี 2567

1.5 การบริหารจัดการหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการโครงสร้างและต้นทุนทางการเงินอย่างระมัดระวัง เพื่อให้หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของกองทรัสต์ อยู่ในระดับที่เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ของตลาดการเงินในแต่ละช่วงเวลา โดย ณ สิ้นปีบัญชี 2568 กองทรัสต์ FTREIT มีสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมร้อยละ 28.0 (ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้และส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ต้นทุนการกู้ยืมของกองทรัสต์ FTREIT อยู่ที่ร้อยละ 3.22 อายุหนี้สินคงเหลือถัวเฉลี่ยเท่ากับ 3.07 ปี และอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) เท่ากับ 7.23 เท่า โดยปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ ณ วันที่ 26 สิงหาคม 2568 ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade)

1.6 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานปี 2568

กองทรัสต์ FTREIT มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามความในข้อ 17 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT โดยกองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการดำเนินงานปี 2568 ทั้งสิ้น 4 ครั้ง รวมเป็นอัตรา 0.7620 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นเงินประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายทั้งสิ้นจำนวน 2,502 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 จากปี 2567 ซึ่งจ่ายประโยชน์ตอบแทนทั้งสิ้น 4 ครั้ง รวมเป็นอัตรา 0.7480 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นเงินประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายทั้งสิ้นจำนวน 2,456 ล้านบาท โดยการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี 2568 สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2568 คิดเป็นร้อยละ 72.2 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี 2568 ตามเกณฑ์การปรับปรุงกำไรสุทธิของสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วดังกล่าวได้รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจาก

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 674 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ได้พิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสด จึงได้ปรับปรุงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นเพิ่มเติมตามแนวทางปฏิบัติของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3.(ว) 2/2564 เรื่องนำส่งประกาศเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน และชักชวนความเข้าใจเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งรายการที่กองทรัสต์นำมาปรับปรุงเพิ่มเติมประกอบด้วย

- (1) กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (2) ผลต่างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนกับรายได้ที่ได้รับจริงตามสัญญา
- (3) ผลต่างของค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมจ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน และค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมจ่ายที่ได้จ่ายจริงตามสัญญา
- (4) ผลต่างของบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ (Right-of-use asset: ROU) และหนี้สินตามสัญญาเช่า

ส่งผลให้ประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรอบปีบัญชี 2568 ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงเพิ่มเติมตามสถานะการดำรงเงินสดดังกล่าว ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ FTREIT โดยสามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานปี 2568 ดังนี้

รอบผลการดำเนินงาน	วันจ่ายเงิน ประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วยทรัสต์)
1 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567	11 มีนาคม 2568	0.1880
1 มกราคม 2568 – 31 มีนาคม 2568	6 มิถุนายน 2568	0.1880
1 เมษายน 2568 – 30 มิถุนายน 2568	9 กันยายน 2568	0.1930
1 กรกฎาคม 2568 – 30 กันยายน 2568	12 ธันวาคม 2568	0.1930
รวม		0.7620

2. แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ภาพรวมและแนวโน้มที่สำคัญ

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกเผชิญกับความท้าทายจากผลของนโยบายทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมของสหรัฐอเมริกา โดยเฉพาะมาตรการภาษีทางการค้าของสหรัฐอเมริกา (Reciprocal Tariff) ส่งผลให้ประเทศต่าง ๆ มีต้นทุนอัตราภาษี เพื่อส่งสินค้าไปยังสหรัฐอเมริกาในอัตราที่สูงขึ้น เพิ่มความเสี่ยงและความไม่แน่นอนต่อภาพรวมเศรษฐกิจของโลก โดยคาดว่าเศรษฐกิจโลกจะมีการเติบโตที่ชะลอตัวลงต่อเนื่องในปี 2569 จากภาษีนำเข้าที่สูงขึ้นและความไม่แน่นอนทางนโยบายซึ่งยังคงถ่วงน้ำหนักต่อการลงทุนและการค้าทั่วโลก รวมถึงอัตราเงินเฟ้อที่ลดลง และปัญหานี้สาหร่ายณะที่ยังคงสูง สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 คาดว่าจะมีทิศทางขยายตัวชะลอตัวลงจากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสำคัญจากการส่งออกที่หดตัวหลังสหรัฐอเมริกาเริ่มเก็บภาษีตอบโต้ (Reciprocal Tariff) ค่าเงินบาทที่แข็งค่า การท่องเที่ยวชะลอตัวลง และการลงทุนภาครัฐเบิกจ่ายช้ากว่าที่คาด ทั้งนี้ สหรัฐอเมริกาเก็บภาษีประเทศไทยที่อัตราร้อยละ 19 ซึ่งใกล้เคียงกับประเทศอื่น ๆ ในภูมิภาค ช่วยบรรเทาความเสี่ยงในการ

สูญเสียส่วนแบ่งตลาดลงได้ นอกจากนี้ นโยบายการกีดกันทางการค้าของสหรัฐอเมริกาต่อประเทศจีนจะยังหนุนให้เกิดการย้ายฐานการผลิตตามนโยบาย China Plus One ซึ่งยังคงเป็นมุมมองเชิงบวกต่อภาพรวมของเศรษฐกิจไทย และธุรกิจของ FTREIT ในอนาคต

กลยุทธ์ของกองทรัสต์ FTREIT สำหรับการดำเนินงานในอนาคต

สำหรับปีงบประมาณ 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์จะยังคงติดตามทิศทางเศรษฐกิจ และ ดำเนินกลยุทธ์เชิงรุกที่สอดคล้องกับสถานการณ์ในแต่ละขณะเพื่อสร้างการเติบโตของผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง อันได้แก่ การใช้ประโยชน์จากสถานการณ์การย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีน ในการดึงดูดผู้ประกอบการที่ย้ายฐานการผลิตให้มาเช่าโรงงานของกองทรัสต์ FTREIT ในทำเลยุทธศาสตร์ นอกจากนี้ ในส่วนของคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเพิ่มความยืดหยุ่นในการปล่อยเช่าให้สอดคล้องกับธุรกิจโลจิสติกส์ที่มีความผันผวนมากขึ้น เพื่อให้สามารถเพิ่มอัตราเช่าแก่ทรัพย์สินกองทรัสต์ได้ เช่น การปล่อยเช่าตามระยะเวลาโปรเจกต์ของผู้เช่า การให้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ภายในครั้งเดียว การให้เช่าอาคารคลังสินค้าเพื่อใช้เป็นโรงงานขนาดเล็กตามข้อกำหนดในใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น รวมถึงการบริหารต้นทุนให้เข้าของทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการต่อเนื่องในการปรับปรุงคุณภาพของทรัพย์สิน (Asset Enhancement Initiatives) และตอบสนองต่อแนวโน้มธุรกิจที่มุ่งเน้นทางด้านความยั่งยืน (Sustainability) ตลอดจนการมองหาโอกาสลงทุนพัฒนาอาคารใหม่ และการพิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินในทำเลยุทธศาสตร์ ที่ให้ผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวจากทั้งกลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส และกลุ่มบุคคลภายนอก นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีแผนจำหน่ายทรัพย์สินที่มีผลการดำเนินงานต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดในราคาที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์ FTREIT ซึ่งนอกจากจะช่วยเพิ่มอัตราการใช้ภาพรวมของพอร์ตโฟลิโอแล้วยังช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทรัพย์สิน โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมโดยการวางแผนโครงสร้างเงินทุนให้สอดคล้องกับสถานะตลาดเงินและตลาดทุน รองรับความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจ และเพื่อการเพิ่มการแข่งขันของกองทรัสต์ FTREIT ในธุรกิจการให้เช่าทรัพย์สินทางด้านอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ ต่อไป โดยแผนการดำเนินงานทั้งหมดข้างต้นนี้ จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารพอร์ตโฟลิโอให้มากขึ้น เพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ และสร้างประโยชน์ผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างสม่ำเสมอในระยะยาว

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญในรอบปีบัญชี 2568 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT และประกาศ ทจ. 20/2561

เรื่องที่ 2 รับทราบงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของกองทรัสต์ สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2568

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี 2568 ซึ่งได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีและผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2568 สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับหนังสือเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทางฉบับนี้แล้ว โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

งบฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2567 ตรวจสอบ	2568 ตรวจสอบ
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	50,573,551	52,686,384
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	351,334	562,112
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	146,428	182,163
ดอกเบี้ยค้างรับ	1,030	823
ลูกหนี้อื่น	8	193
สินทรัพย์อื่น	125,377	157,824
รวมสินทรัพย์	51,197,728	53,589,499
หนี้สิน		
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2,078,000	200,000
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	168,038	157,435
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	102,158	98,962
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	33,086	34,544
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,356,630	1,525,023
หนี้สินตามสัญญาเช่า	172,083	167,221
หุ้นกู้	11,407,849	14,538,174
หนี้สินอื่น	46,535	52,685
รวมหนี้สิน	15,364,379	16,774,044
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนจดทะเบียน	31,311,364	31,311,364
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	33,196,673	33,196,673
กำไรสะสม	2,636,676	3,618,782
สินทรัพย์สุทธิ	35,833,349	36,815,455
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.9135	11.2126
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	3,283,387,048	3,283,387,048

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2567 ตรวจสอบ	2568 ตรวจสอบ
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,908,370	4,199,439
รายได้ดอกเบี้ย	3,703	3,647
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	16,297	191
รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	29,942	18,737
รายได้อื่น	10,356	19,969
รวมรายได้	3,968,668	4,241,983

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2567 ตรวจสอบ	2568 ตรวจสอบ
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนการเช่าและบริการ	453,583	445,924
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	468,350	507,463
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	22,758	23,140
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,393	5,205
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,951	2,025
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	19,004	14,020
ต้นทุนทางการเงิน	439,563	454,290
รวมค่าใช้จ่าย	1,410,602	1,452,067
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,558,066	2,789,916
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10,049	796
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(166,123)	673,634
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,401,992	3,464,346

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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี 2568 เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT และประกาศ ทจ. 20/2561

เรื่องที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2569

ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 ได้พิจารณาและมีความเห็นว่าผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด มีคุณสมบัติและประสบการณ์เหมาะสม เป็นที่ยอมรับ อีกทั้งมีมาตรฐานการทำงานที่ดี เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. และมีประสบการณ์สูงในการตรวจสอบทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีที่เสนอมามีความเหมาะสมกับขอบเขตการสอบบัญชี จึงได้มีมติอนุมัติ ดังนี้

(1) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2569 โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชีดังต่อไปนี้

<u>ชื่อ-สกุล</u>		<u>จำนวนปีที่เป็นผู้สอบ</u> <u>บัญชีของกองทรัสต์</u>	<u>เลขทะเบียน</u>
- นางสาวนิตยา	เชษฐโชติรส	2 (2561, 2562)	เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 4439 หรือ
- นางสาวยุวณัฐ	เทพทรงวัจจ	4 (2565 - 2568)	เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 5371 หรือ
- นางสาวกนกอร	ภูมิปัญญานิซ	1 (2561)	เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 10512 หรือ
- นางสาวนาฏศิน	วัฒนไพศาล	-	เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 10767 หรือ
- นางสาวสุกัญญา	รอดเคราะห์	-	เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 12089

โดยผู้สอบบัญชีและบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว

(2) กำหนดจำนวนเงินค่าตอบแทนประจำปีบัญชี 2569 สำหรับการสอบบัญชี เป็นจำนวนเงิน 2,025,000 บาท (ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เบิกตามจริง (Out-of-pocket Expenses)) และไม่มีค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) ทั้งนี้ ค่าตอบแทนประจำปีบัญชี 2569 เท่ากับปีบัญชี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ FTREIT และค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี สำหรับปีบัญชี 2569 เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT และประกาศ ทจ. 20/2561

ความเห็นของทรัสต์

ตามความในข้อ 26.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ที่กำหนดให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ตามกฎหมาย และประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และความในข้อ 11 และข้อ 18 แห่งประกาศ ทจ. 20/2561 ที่ได้กำหนดให้งบการเงินของกองทรัสต์จะต้องมีการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศดังกล่าวกำหนด ซึ่ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด นั้นเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด ตามรายละเอียดที่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบ ดังนั้น การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ จึงเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

จากการรายงานข้อมูลของกองทรัสต์ FTREIT ดังกล่าวข้างต้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องล่วงหน้า ได้ตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 16 มกราคม 2569 และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถ้อยแถลงคำถามในเบื้องต้นตามเกณฑ์ที่กำหนดและจะดำเนินการตอบคำถาม ในการสื่อสารสองทางประจำปี 2569 ของกองทรัสต์ FTREIT ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 22 มกราคม 2569 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมการสื่อสารสองทางประจำปี 2569 ตามวัน เวลา และวิธีการ ตามที่ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทางฉบับนี้โดยพร้อมเพรียงกัน ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นทรัสต์ประสงค์จะเข้าร่วมการสื่อสารสองทางผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-

Meeting) ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะส่งแบบฟอร์มลงทะเบียนสำหรับการเข้าร่วมการสื่อสารสองทางผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ของหนังสือฉบับนี้ และสำเนาหลักฐานแสดงตัวตนตามรายละเอียดที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ของหนังสือฉบับนี้ มายังบริษัท ภายในวันที่ 16 มกราคม 2569 ที่ Email: ftreit.comsec@frasersproperty.com หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนมายังที่อยู่ของบริษัทตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 โดยเมื่อบริษัทได้ตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ที่มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทางประจำปี 2569 ของกองทรัสต์ FTREIT (Record Date) (ซึ่งได้กำหนดให้เป็นวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568) แล้ว บริษัทจะจัดส่งชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผ่าน (Password) สำหรับการเข้าใช้โปรแกรมเพื่อเข้าร่วมการสื่อสารสองทางผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านทางอีเมลที่ได้แจ้งมาที่บริษัท ซึ่งหากท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่สะดวกที่จะเข้าร่วมการสื่อสารสองทางผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าว และมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมการสื่อสารสองทางในครั้งนี้ กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่แนบมากับหนังสือเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทางฉบับนี้ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 บาท ให้ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่ตอบคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 หรือในกรณีที่การตอบคำถามหรือข้อสงสัยนั้นจะเกี่ยวข้องกับข้อมูลที่เป็นการลับที่ไม่อาจเปิดเผยได้ หรือเป็นข้อมูลที่กระทบสิทธิของบุคคลอื่น ดังนั้น เพื่อรักษาสภาพประโยชน์ของ ท่าน กรุณาศึกษาหลักเกณฑ์ในการส่งคำถามหรือข้อสงสัยเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการสื่อสารสองทาง ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับหนังสือเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทางฉบับนี้แล้ว หากท่านมีคำถามหรือข้อสงสัยเกี่ยวกับการสื่อสารสองทางหรือหลักเกณฑ์ในการส่งคำถามหรือข้อสงสัย สามารถสอบถามได้ที่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด โทร. 02-483-0525 ในวันและเวลาทำการ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

โดย บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายภูมิกมล อรุณธรรมกุล)

กรรมการผู้จัดการ