

วันที่ 11 สิงหาคม 2569

- เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
- เรียน ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT)
- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 2. สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 3. สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 4. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 5. ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
 6. แบบรายงานการเพิ่มทุน
 7. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
 8. ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) และการมอบฉันทะ
 9. แบบฟอร์มลงทะเบียนสำหรับการเข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
 10. ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถเข้าร่วมการประชุมได้
 11. หนังสือมอบฉันทะ
 12. แบบแจ้งเกี่ยวกับการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์ FTREIT”) พิจารณาแล้วมีมติเห็นควรให้จัดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT ในวันที่ 26 สิงหาคม 2569 เวลา 10.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ บริษัทจึงขอเรียนเชิญผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมการประชุมตามวัน เวลา และวิธีการดังกล่าว เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ FTREIT ในการระดมเงินทุนไปซื้อหรือเช่า อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง และพัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ FTREIT และ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงตามที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2564 ของ กองทรัสต์ FTREIT ซึ่งได้อนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินสำหรับกองทรัสต์ FTREIT ในวงเงินกู้ยืม ระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนรวม ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ไม่เกิน 10,000 ล้านบาท (หนึ่งหมื่นล้านบาท) โดยมี ส่วนหนึ่งของวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT ในอนาคตนั้น

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่มีสิทธิ ออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในวาระที่เกี่ยวข้องกับการตกลงเช่าทำรายการดังกล่าว) พิจารณาแล้ว มีมติ เห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุน เพิ่มเติมในครั้งนี้ (**“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”**) ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์จากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) ในมูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อย แปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (**“ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”**)) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็น ผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการ จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โดยคาดว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะประกอบด้วย

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT

อสังหาริมทรัพย์จาก FPT ในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 414,000,000 บาท (สี่ร้อยสิบล้านบาท) (ไม่รวม ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ FPT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบ ภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

- (ก) กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 24 ไร่ 3 งาน 91.2 ตารางวา และ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานจำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วน ควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 15,650 ตาราง เมตร ซึ่งปัจจุบัน FPT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้มีสิทธิครอบครอง สำหรับโครงการดังต่อไปนี้

1. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต*
2. เขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองก่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 1 ยูนิต และ
3. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต

รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT”

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT

อสังหาริมทรัพย์จาก FPIT ในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 2,370,400,000 บาท (สองพันสามร้อยเจ็ดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

- (ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 111 ไร่ 1 งาน 25.3 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 114,986 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ สำหรับโครงการดังต่อไปนี้
 1. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 7 ยูนิต และ
 2. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 3 หลัง แบ่งเป็น 9 ยูนิต*
- (ข) กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งใช้เป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 25.8 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT”

*หมายเหตุ: ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางแปลงอยู่ระหว่างการดำเนินการแบ่งแยกที่ดิน ซึ่งภายหลังการแบ่งแยกที่ดิน อาจมีการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่รวมของที่ดินที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ใดๆก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการใดรายการหนึ่งโดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

โดยแหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ FTREIT เป็นจำนวนรวมไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ สำหรับโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงสถานะของตลาดเงินและตลาดทุนในปัจจุบัน

โดยกองทรัสต์ FTREIT มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT ดังกล่าวข้างต้น โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT (ซึ่งรวมถึงการเพิ่มทุนที่จะมีการนำเสนอเพื่อพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 2) และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ การกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ FTREIT ทั้งนี้ บริษัทจะมีการนำเสนอวิธีการจัดหาเงินทุนเพื่อการชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT (แล้วแต่กรณี ภายใต้กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) เพื่อการพิจารณาและอนุมัติก่อนวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อไป โดยการจัดหาเงินทุนในรูปแบบใด ๆ เพื่อดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการ ซึ่งได้แก่ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“CBRE”) และบริษัท เน็กซ์สพรอพอเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“NEXUS”) (รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการ โดยสรุปมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นไปตามที่ปรากฏในตารางด้านล่างนี้

มูลค่าที่จะลงทุนเปรียบเทียบกับมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

มูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและข้อมูลมูลค่าประเมินมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าที่จะลงทุน ของทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติม (บาท)	มูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ⁽¹⁾ (บาท)			อัตราส่วนความ แตกต่างระหว่าง มูลค่าที่จะลงทุนกับ มูลค่าประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)
		มูลค่าที่ประเมิน โดย CBRE	มูลค่าที่ประเมิน โดย NEXUS	มูลค่าประเมิน ต่ำสุดของ ทรัพย์สิน ⁽²⁾	
ทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมจาก FPT	414,000,000	428,500,000	414,000,000	414,000,000	-
ทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมจาก FPIT	2,370,400,000	2,418,800,000	2,370,700,000	2,370,400,000	-
รวม	2,784,400,000	2,847,300,000	2,784,700,000	2,784,400,000	-

หมายเหตุ:

- (1) มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณตามวิธีรายได้
- (2) คำนวณจากผลรวมของมูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้เลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach Method) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินว่า มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากโดยสภาพของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีแหล่งที่มาของรายได้มาจากค่าเช่าและค่าบริการ

โดยรายละเอียดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของมูลค่าที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุน กล่าวคือ สำหรับมูลค่างานสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งจะไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบสี่ล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) นั้นเป็นมูลค่าที่เท่ากับผลรวมของมูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี รวมถึงทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า ดังนั้น ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนและมูลค่าที่จะลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ FTREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นการเข้าลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในทรัพย์สินจาก FPT และ FPIT โดย FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นในบริษัทประมาณร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และ FPT

เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นใน FPIT ประมาณร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ FPIT ทั้งนี้ FPT และบริษัทในกลุ่มยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ FTREIT นอกจากนี้ FPIT ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT ดังนั้น FPT และ FPIT จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นจึงเป็นการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าประมาณร้อยละ 7.6 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ FTREIT จึงถือเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ FTREIT (โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ FTREIT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีมูลค่าประมาณ 36,848,345,761 บาท (สามหมื่นหกพันแปดร้อยสี่สิบแปดล้านสามแสนสี่พันห้าร้อยหกสิบเจ็ดบาท)) ซึ่งจำเป็นต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอรัปอเรท แอดไวซอรี เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการแก้ไข และ/หรือ เพิ่มเติมนายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ทั้งนี้ เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ขัดต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือก่อให้เกิดความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และไม่ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายใด ๆ มากเกินสมควรแก่กองทรัสต์ FTREIT รวมทั้งไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่มีหน้าที่ในการจ่ายเงินสำหรับหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น หรือทำให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ต้องรับภาระหน้าที่เพิ่มเติม อีกทั้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญอันกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นรายใหญ่แต่อย่างใด จึงสามารถดำเนินการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ในการนี้ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่พิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้ง FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อและเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ และการจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ FTREIT ได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ และ/หรือ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น

3) แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรืออสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิม หรือเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT

4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม 1) 2) และ/หรือ 3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ

5) ใช้ดุลยพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางรายการ และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ FTREIT ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ FTREIT เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องตามรายละเอียดที่น่าเสนอ โดยมีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของมูลค่าที่กองทรัสต์ FTREIT จะเข้าลงทุน กล่าวคือ สำหรับมูลค่าลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งจะไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบสี่ล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) นั้นเป็นมูลค่าที่เท่ากับผลรวมของมูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและตั้งอยู่ในทำเลที่ดี รวมถึงทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า

นอกจากนั้น การเข้าลงทุนในครั้งนี้สำหรับอาคารคลังสินค้าตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ (Built-to-Suit) ที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 1 หลัง ซึ่งมีข้อกำหนดเป็นภาระผูกพันในการเข้าลงทุนกับผู้ขาย โดยต้องให้สิทธิผู้ขายใช้พื้นที่บางส่วนของหลังคาของอาคารคลังสินค้านั้น เพื่อการติดตั้งเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) เพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์จำหน่ายให้ผู้เช่ารายย่อยในอาคารคลังสินค้านี้ดังกล่าว โดยไม่มีค่าตอบแทน เป็น

ระยะเวลาตามอายุการใช้งานของเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) ที่ติดตั้งอยู่แล้วในปัจจุบัน หรือตลอดเวลาที่ผู้จะขาย ยังคงประกอบธุรกิจการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อจำหน่ายให้ผู้เช่ารายย่อยในอาคารดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตามภายหลังจากการเข้าลงทุนทางกองทรัสต์ FTREIT ยังคงสงวนสิทธิในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่หลังคาส่วนที่เหลือที่ไม่ได้ติดตั้งเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) เพื่อประโยชน์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ FTREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาเงื่อนไขดังกล่าว ประกอบกับประโยชน์ที่กองทรัสต์ FTREIT คาดว่า จะได้รับจากเข้าลงทุนในอาคารหลังดังกล่าว เพื่อประกอบในการตัดสินใจเข้าลงทุน ซึ่งจะส่งผลให้ในภาพรวม กองทรัสต์ FTREIT จะได้รับทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง นอกจากนี้ กองทรัสต์ FTREIT จะได้รับผู้เช่าที่มีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง เป็นผู้นำในธุรกิจอีคอมเมิร์ซ (E-Commerce) ของประเทศไทย ซึ่งจะช่วยสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ FTREIT ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้พิจารณาเห็นสมควรให้ลงทุนในอาคารหลังนี้พร้อมกับเงื่อนไขดังกล่าว

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ แม้พื้นที่บางส่วนจะไม่มีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน แต่ทรัพย์สินที่จะลงทุน อยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ของภาคการผลิตและโลจิสติกส์ของประเทศ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความมั่นใจในการที่จะหาผู้เช่า เข้ามาในภายหลังจากการเข้าลงทุน นอกจากนี้ผู้จะขายตกลงที่จะรับประกันการมีผู้เช่าให้กับกองทรัสต์ FTREIT ตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอแผนการตลาดที่ชัดเจนต่อทรัสต์สำหรับแต่ละ ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าว เพื่อให้มั่นใจว่ามีแผนที่จะหาผู้เช่าได้ ภายในระยะเวลาที่ผู้จะขายตกลงที่จะรับประกันการมี ผู้เช่าให้กับกองทรัสต์ FTREIT รวมทั้งการดำเนินการอื่น ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อที่จะจัดหาผู้เช่าเข้ามาในทรัพย์สิน ดังกล่าว

ดังนั้น ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนและมูลค่าที่จะ ลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

นอกจากนั้น เมื่อพิจารณาถึงผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รายละเอียดเป็นไป ตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ารายการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มี ความสมเหตุสมผลต่อการตัดสินใจในการลงทุนครั้งนี้

ความเห็นของทรัสต์

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอเพื่อให้พิจารณาลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ข้างต้นนั้น แม้จะมีลักษณะที่เป็นไปตามนโยบายการลงทุนและประเภทของทรัพย์สินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่มีทรัพย์สินที่เป็นอาคารคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 1 หลัง มีข้อกำหนดเป็นภาระผูกพันในการเข้าลงทุนกับ ผู้ จะขาย โดยต้องให้สิทธิผู้จะขายใช้พื้นที่บางส่วนของหลังคาของอาคารคลังสินค้านั้น เพื่อการติดตั้งเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) ผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์จำหน่ายให้ผู้เช่ารายย่อยในอาคารคลังสินค้านี้ดังกล่าว โดยไม่มี ค่าตอบแทน เป็นระยะเวลาตามอายุการใช้งานของเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) ที่ติดตั้งอยู่แล้วในปัจจุบัน หรือ ตลอดเวลาที่ผู้จะขายยังคงประกอบธุรกิจการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อจำหน่ายให้ผู้เช่ารายย่อยในอาคาร ดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ยังมีทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่ไม่มีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งก่อนการเข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องนำเสนอแผนการตลาดที่ชัดเจนต่อทรัสต์สำหรับแต่ละทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าเป็นการเฉพาะ เพื่อให้มี

ผู้เข้าภายในระยะเวลาที่ผู้ขายตกลงที่จะรับประกันการมีผู้เช่าให้กับกองทรัสต์ FTREIT รวมทั้งการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากแผนการตลาดดังกล่าว หากแผนไม่บรรลุผลด้วย

จากข้อกำหนดที่เป็นภาระผูกพันกับผู้ขายในการชำระเงินของทรัพย์สินบางส่วนตามที่กล่าวแล้วนั้น ประกอบกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้เป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงได้มีการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ กรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) ขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ FTREIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ซึ่งก็คือ FPT และกลุ่มบุคคลเดียวกัน จะไม่มีส่วนร่วมในการลงมติในวาระนี้

นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จำนวน 2 รายแล้ว อีกทั้งในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นี้ ได้ดำเนินการให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งจากกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์แสดงความเห็นประกอบไว้แล้วในหนังสือเชิญประชุม รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ซึ่งการดำเนินการต่าง ๆ ทั้งหมดที่กล่าวข้างต้นนั้นได้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT (Record Date) ในวันที่ 30 กรกฎาคม 2569) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

วาระที่ 2 และวาระที่ 3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน โดยเกี่ยวกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT

ดังนั้น หากวาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 3 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 พิจารณา

ทั้งนี้ หากวาระที่ 2 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 แต่วาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ให้ถือว่าวาระที่ 2 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 182,000,000 หน่วย เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน ที่ครบกำหนดในปี 2570 และ/หรือ เพื่อไถ่ถอนหุ้นบางส่วน ที่ครบกำหนดในปี 2570

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT โดยการใช้เงินดังกล่าวในการชำระหนี้เงินกู้ยืม เพื่อบริหารอัตราส่วนหนี้สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ อันจะส่งผลให้กองทรัสต์ FTREIT มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลดลง รวมถึงเป็นการส่งเสริมความสามารถในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาแล้วมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณานุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 182,000,000 หน่วย เพื่อ 1) ใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอเพื่อพิจารณานุมัติในวาระที่ 1) และ/หรือ 2) ใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ครบกำหนดในปี 2570 และ/หรือ 3) ไถ่ถอนหุ้นบางส่วนที่ครบกำหนดในปี 2570 โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิในการพิจารณากำหนดสัดส่วนการใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนสำหรับแต่ละวัตถุประสงค์ดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยรายละเอียดเพิ่มเติมจะเป็นไปตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT

โดยรายละเอียดประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ FTREIT ได้มีการเพิ่มทุนเพื่อนำมาชำระหนี้ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้นปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5

ทั้งนี้ การกำหนดจำนวนและราคาของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่จะออกและเสนอขายจะกำหนดจากภาวะหนี้ที่จะครบกำหนด และ/หรือ ภาวะหนี้ที่เกิดจากมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ 1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ 2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ 3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน 4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก 5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ 6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นจำนวนเงินทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยรายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน ทรัสต์เพื่อการลงทุน

ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 6

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนและราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น
- 2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

โดยเมื่อรวมจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ในปัจจุบันจำนวน 3,283,387,048 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ FTREIT มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,465,387,048 หน่วย

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT ดังกล่าว รวมถึงการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนตามที่จะมีการนำเสนอเพื่อพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 3 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมต่อไป

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT ตามที่เสนอทุกประการ เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT โดยการใช้เงินทุนดังกล่าวในการชำระหนี้ตามวัตถุประสงค์ข้างต้น เพื่อบริหารอัตราส่วนหนี้สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ อันจะส่งผลให้กองทรัสต์ FTREIT มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลดลง รวมถึงเป็นการส่งเสริมความสามารถในการเข้าถึงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

ความเห็นของทรัสต์

การเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องตามที่เสนอนี้สามารถดำเนินการได้ โดยจะต้องมีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2563 โดย

อนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนภายใต้กรอบของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่อนุญาตให้ดำเนินการ

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อวาระที่ 3 ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 ไม่ได้เป็นเงื่อนไขของกันและกันกับวาระที่ 1 ดังนั้น หากวาระที่ 1 ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 แต่วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 กองทรัสต์ FTREIT จะยังคงสามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ FTREIT ตามที่ได้มีการนำเสนอเพื่อพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 1 ได้ แต่กองทรัสต์ FTREIT จะไม่สามารถเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และ/หรือ เสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามวาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 ได้

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT ตามที่ได้นำเสนอเพื่อพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 2 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนรวมไม่เกิน 182,000,000 หน่วย (“หน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม”) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในจำนวนรวมไม่เกิน 182,000,000 หน่วย เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์ทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

โดยอ้างถึงหนังสือของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ กสท.จท-3.(ว) 34/2563 เรื่องแนวทางการเปิดเผยข้อมูลการจำกัดการรับสิทธิประโยชน์บางประเภทสำหรับผู้ถือหลักทรัพย์ในบางสัญชาติ (Restricted countries) ในกรณีที่มีการเสนอขายหลักทรัพย์แบบ Preferential Public Offering ฉบับลงวันที่ 13 กรกฎาคม 2563 นั้น ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์ทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ บริษัทอาจพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ หรือข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือจะทำให้้องค์ทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ

ทั้งนี้ สัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญชาติอเมริกัน สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติเบลเยียม สัญชาติบริติช สัญชาติแคนาดา สัญชาติจีน สัญชาติเดนมาร์ก สัญชาติดอยช์ สัญชาติดัตช์ สัญชาติฟิลิปปินส์ สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติเยอรมัน สัญชาติฮอลแลนด์ สัญชาติฮ่องกง สัญชาติอินเดีย สัญชาติอินโดนีเซีย สัญชาติอิสราเอล สัญชาติอิตาลี สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติเกาหลีใต้ สัญชาติมาเลเซีย สัญชาตินิวซีแลนด์ สัญชาติรัสเซีย สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิส และ สัญชาติไต้หวัน (อ้างอิงตามข้อมูลจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2569) ทั้งนี้ บริษัทขอสงวนสิทธิในการประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว หากมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด โดยบริษัทจะประกาศผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้ทราบอีกครั้งภายในระยะเวลาก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีสัญชาติต่างชาติหรือมีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจะต้องเป็นผู้รับภาระในการปฏิบัติตามข้อกำหนด กฎระเบียบ และกฎหมายต่างประเทศของประเทศนั้น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายดังกล่าว และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ได้แสดงความจำนงค์ในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรก่อนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 อย่างไรก็ตาม บริษัทขอสงวนสิทธิในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 หรือยกเลิกการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ตามที่เห็นสมควร

โดยในกรณีที่มีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 และจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ได้แสดงความจำนงในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทสงวนสิทธิในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทบ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทบ. 27/2559”) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ได้แสดงความจำนงในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรก่อนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 ทุกราย บริษัทสงวนสิทธิในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 หรือยกเลิกการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 (หากมี) ดังกล่าวข้างต้น จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ FTREIT โดยให้ถือนิยาม “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT ดังกล่าว รวมถึงการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยจะดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมต่อไป และภายหลังจากที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามรายละเอียดข้างต้น รวมถึงดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และการจัดสรรหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุน ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอเพื่อพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการแก้ไข

และ/หรือ เพิ่มเติมรายละเอียดต่าง ๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เมื่อมีการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และการจัดสรรหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ขัดต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือก่อให้เกิดความรับผิดชอบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์มากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และไม่ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายใด ๆ มากเกินสมควรแก่กองทรัสต์ FTREIT รวมทั้งไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีหน้าที่ในการจ่ายเงินสำหรับหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น หรือทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องรับภาระหน้าที่เพิ่มเติม อีกทั้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญอันกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด จึงสามารถดำเนินการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) พิจารณากำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงวัตถุประสงค์ วันและเวลาที่เสนอขาย ราคาเสนอขาย ระยะเวลาเสนอขาย วิธีการจัดสรรและเสนอขาย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ บุคคลที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม (Record Date) รวมถึงรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากการออกและเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นการกระทำที่ขัดต่อประกาศ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นใดที่มีใช้สัญชาติไทย หากการเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ หรือข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศตามสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควรแก่กองทรัสต์ FTREIT

2) เจรจา ต่อรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม ตกลง และลงนามในสัญญาและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่о และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่าง ๆ และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ มอบหมายอำนาจให้บุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ

3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามที่ได้นำเสนอข้างต้น เพื่อให้การเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT ดำเนินการสำเร็จลุล่วงได้อย่างครบถ้วนตามกระบวนการที่เกี่ยวข้อง อันจะนำมาซึ่งประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT

ความเห็นของทรัสต์

หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และการมอบอำนาจให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามที่เสนอนี้สามารถดำเนินการได้ โดยได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้ว จะต้องมีการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทจะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อวาระที่ 2 ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 ไม่ได้เป็นเงื่อนไขของกันและกันกับวาระที่ 1 ดังนั้น หากวาระที่ 1 ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 แต่วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 กองทรัสต์ FTREIT จะยังคงสามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ FTREIT ตามที่ได้มีการนำเสนอเพื่อพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 1 ได้ แต่กองทรัสต์ FTREIT จะไม่สามารถเพิ่มทุนครั้งที่ 5 และ/หรือเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามวาระที่ 2 และ/หรือวาระที่ 3 ได้

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมการประชุมตามวัน เวลา และวิธีการที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้โดยพร้อมเพรียงกัน โดยบริษัทจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 10.00 น. ทั้งนี้ หากท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประสงค์จะเข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะนำส่งแบบฟอร์มลงทะเบียนสำหรับการเข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 และสำเนาหลักฐานแสดงตัวตน ตามที่ได้ระบุไว้ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 มายังบริษัท ภายในวันที่ 21 สิงหาคม 2569 ที่อีเมล freit.comsec@frasersproperty.com หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนมายังที่อยู่ของบริษัทตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 โดยเมื่อบริษัทได้ตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT (Record Date) ในวันที่ 30 กรกฎาคม 2569 แล้วนั้น บริษัทจะจัดส่งชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผ่าน (Password) สำหรับการเข้าใช้โปรแกรมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านทางอีเมลที่ได้ส่งมาแจ้งบริษัทต่อไป โดยหากท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวด้วยตนเองได้ และมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นให้เข้าร่วมการประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ กรุณากรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 บาท ให้ถูกต้องเรียบร้อย ในการนี้ ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทเข้าร่วมการประชุมแทนได้ โดยข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัทที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถเข้าร่วมการประชุมได้มีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 10

ทั้งนี้ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน กรุณาศึกษารายละเอียดและข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 โดยหากท่านมีข้อสงสัยหรือคำถามที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) หรือการมอบฉันทะ ท่านสามารถสอบถามได้ที่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด โทร. 02-483-0000 ต่อ 1805 ในวันและเวลาทำการ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

โดย บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายภูมิภากร อรุณธรรมกุล)

กรรมการผู้จัดการ

สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ FTREIT”) จะจัดหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ FTREIT เป็นจำนวนรวมไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างต่อเนื่อง (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์จากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) ในมูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”)) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบไปด้วย (ก) ที่ดินและอาคารโรงงาน รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว จำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต มีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 15,650 ตารางเมตร และ (ข) ที่ดินและอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว จำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต มีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 114,986 ตารางเมตร ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมคิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 9 หลัง แบ่งเป็น 21 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมทั้งสิ้น ประมาณ 130,636 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่รวมประมาณ 143 ไร่ 3 งาน 42.3 ตารางวา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT

อสังหาริมทรัพย์จาก FPT ในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 414,000,000 บาท (สี่ร้อยสิบสี่ล้านบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ FPT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

(ก) กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 24 ไร่ 3 งาน 91.2 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานจำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 15,650 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบัน FPT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และผู้มีสิทธิครอบครอง สำหรับโครงการดังต่อไปนี้

1. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอบางพลี จังหวัดระยอง จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต*
2. เขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองก่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 1 ยูนิต และ

3. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัด ปราจีนบุรี จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต

รวมเรียกว่า “**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT**”

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT

อสังหาริมทรัพย์จาก FPIT ในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 2,370,400,000 บาท (สองพันสามร้อยเจ็ดสิบล้านสี่แสน บาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

- (ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 111 ไร่ 1 งาน 25.3 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 114,986 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ สำหรับโครงการดังต่อไปนี้

1. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 7 ยูนิต และ
2. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอ วังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 3 หลัง แบ่งเป็น 9 ยูนิต*

- (ข) กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งใช้เป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 25.8 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ใน โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

รวมเรียกว่า “**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT**”

*หมายเหตุ: ภายหลังจากการแบ่งแยกที่ดิน อาจมีการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่รวมของที่ดิน

ตารางสรุปทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT: ประเภทอาคารโรงงาน

ลำดับ	โครงการ	อาคาร เลขที่	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ให้เช่าสุทธิ โดยประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดิน/ น.ส. 3 ก. เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน	
							ไร่	งาน	ตร.ว.	ที่ดิน	อาคาร
1.	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ระยอง (ตำบลมาบยางพร อำเภอบลวกแดง จังหวัดระยอง)	A2.2/1	A488/3	2,500	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	บางส่วนของ ฉ. 43531 ^{/1}	4	1	4	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
2.		B2.8/2	A488/5	3,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	ฉ. 64892	4	3	55.2	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
3.	เขตประกอบการ อุตสาหกรรมกบินทร์บุรี (ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี)	L2.4	396/1	2,800	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	น. 1839	4	3	22	สิทธิ ครอบครอง	กรรมสิทธิ์
4.	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี (ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี)	L2.8/1	22	3,200	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	บางส่วนของ	5	1	62.3	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
5.		L3.6/1		4,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	ฉ. 71494	5	2	47.7	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์

หมายเหตุ

/1 ภายหลังการแบ่งแยกที่ดิน อาจมีการเปลี่ยนแปลงเลขที่โฉนดที่ดินและเนื้อที่รวมของที่ดิน

- อนึ่ง หาก ณ วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ หรือหากสัญญาเช่าและสัญญาบริการลูกค้า (รวมเรียกว่า “**สัญญาบริการลูกค้า**”) กับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุนจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน แต่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว และยังไม่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ FPT ตกลงที่จะรับประกันการมีผู้เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ FTREIT ในอัตราตามที่ได้ตกลงกันและระบุไว้ในสัญญา (“**อัตราขาดเซยการมีผู้เช่า**”) จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน หรือจนถึงวันที่กองทรัสต์ FTREIT ได้เข้าทำสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ หรือผู้เช่ารายย่อยรายเดิมได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้า (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) (“**ระยะเวลาการขาดเซยการมีผู้เช่า**”) ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาที่จะเข้าทำระหว่างกองทรัสต์และ FPT

ที่มา FPT

ตารางสรุปทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT: ประเภทอาคารคลังสินค้า¹

ลำดับ	โครงการ	อาคาร เลขที่	พื้นที่อาคาร ให้เช่าสุทธิ โดยประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน		
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ที่ดิน	อาคาร	
1.	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) (ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี) ²	M1/1	1,500	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 7 ยูนิต	ฉ. 173736	12	0	64.8	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
2.		M1/2	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
3.		M1/3	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
4.		M1/4	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
5.		M1/5	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
6.		M1/6	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
7.		M1/7	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
8.	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) (ตำบลพยอม อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา) ³	W8/1	1,500	อาคารโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต	ฉ. 35035	8	0	53	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
9.		W8/2	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
10.		W8/3	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
11.		W8/4	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
12.		W16/1	7,560	อาคารโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต	บางส่วนขอ ฉ. 30008 ⁴	17	2	8.5	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
13.		W16/2	5,940						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
14.		W16/3	5,940						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
15.		W16/4	5,940						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
16.			W17 ⁵	73,106 ⁶	อาคารโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	บางส่วนขอ ฉ. 30008 ⁴	73	1	99	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
						บางส่วนขอ ฉ. 30033 ⁴					

ลำดับ	โครงการ	อาคาร เลขที่	พื้นที่อาคาร ให้เช่าสุทธิ โดยประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ที่ดิน	อาคาร
					บางส่วนของ ฉ. 35336 ⁴					

หมายเหตุ

- /1 อาคารคลังสินค้า หมายถึง อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการเก็บสินค้า
- /2 ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะของที่ดินและอาคารดังกล่าวจะต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ FPIT โดยที่ดินแปลงทางเข้าออกของ FPIT ดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้
- /3 FPIT ตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการจำนองให้แก่ที่ดินซึ่งกองทรัสต์จะลงทุนดังกล่าว เพื่อเป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ
- /4 ภายหลังการแบ่งแยกที่ดิน อาจมีการเปลี่ยนแปลงเลขที่โฉนดที่ดินและเนื้อที่รวมของที่ดิน
- /5 พื้นที่บางส่วนของหลังคาของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีข้อผูกพันในการให้ FPIT ใช้พื้นที่ส่วนหลังคดังกล่าวเพื่อรองรับการติดตั้งเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) ตลอดจนอายุการใช้งานของเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) ที่มีการติดตั้งอยู่บนหลังคาในปัจจุบัน หรือตลอดระยะเวลาที่ FPIT ยังคงประกอบธุรกิจการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อจำหน่ายให้ผู้เช่ารายย่อยในอาคารดังกล่าว โดยไม่คิดค่าตอบแทนกับ FPIT
- /6 อาคารดังกล่าวมีลักษณะเป็น Built-to-Suit ซึ่งผู้เช่ารายย่อยได้เช่าพื้นที่อาคารทั้งหมดภายใต้สัญญาเดียวกัน จึงนับรวมพื้นที่ทุกส่วนเป็นพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ ได้แก่ อาคารโครงสร้างเหล็กชั้นเดียวจำนวน 1 หลัง พื้นที่ประมาณ 72,291 ตร.ม. เพื่อใช้เป็นสำนักงานและคลังสินค้า และอาคารโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 3 หลัง พื้นที่ประมาณ 217 ตร.ม. 238 ตร.ม. และ 360 ตร.ม. ตามลำดับ เพื่อใช้เป็นห้องพักพนักงานขับรถ
- อนึ่ง หาก ณ วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ หรือมีพื้นที่ให้เช่าที่สัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุนจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน แต่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว และยังไม่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ FPIT ตกลงที่จะชดเชยพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ FTREIT ในอัตราชดเชยการมีผู้เช่าจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาที่จะเข้าทำระหว่างกองทรัสต์และ FPIT

ที่มา FPIT

ตารางสรุปทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT: ประเภทที่ดินเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ

ลำดับ	โครงการ	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน
			ไร่	งาน	ตร.ว.	
1.	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฉฉิติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) (ตำบลหนองขาม อำเภอสัตราษา จังหวัดชลบุรี)	ฉ. 76544	7	2	25.8	กรรมสิทธิ์

ที่มา FPIT

ลักษณะของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1. อาคารโรงงาน

อาคารโรงงานซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้น ส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอย สำหรับใช้เป็นสำนักงาน มีรั้วกันรอบอาคารโรงงานเพื่อแบ่งพื้นที่ระหว่างผู้เช่าให้มีความชัดเจน มีพื้นที่ภายในบริเวณโรงงาน ซึ่งประกอบด้วยบ่อน้ำยวม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติมส่วนใหญ่จะเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้ โดยพื้นที่อาคารโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร และตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้อาคารโรงงานมีพื้นที่ใช้สอยได้สูงสุด

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงาน



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงาน



ที่มา FPT

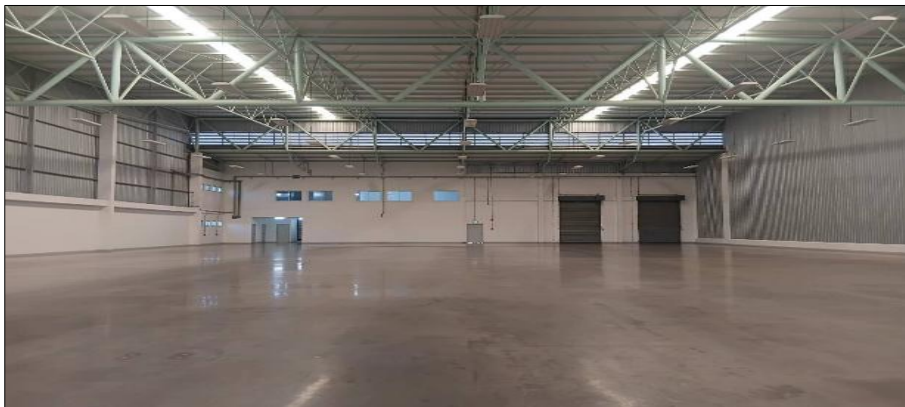
2. อาคารคลังสินค้า

อาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้นจะมีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-Built) และคลังสินค้าตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ (Built-to-Suit) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การใช้งานเป็นศูนย์กระจายสินค้า โดยตัวอาคารถูกออกแบบให้สามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าแบบสมัยใหม่ โดยมีการคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร และจำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้สูงสุดจากพื้นที่ นอกจากนี้ อาคารคลังสินค้ายังมีการติดตั้งอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนสินค้าซึ่งช่วยอำนวยความสะดวกในการขนถ่ายสินค้า

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า Ready-Built



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้า Ready-Built



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า Built-to-Suit



ที่มา FPIT

ลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT สามารถสรุปได้ดังตารางต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	อาคารโรงงาน				อาคารคลังสินค้า ¹			
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ (ภาพรวม)	กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน				กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า			
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ (แยกตามโครงการ)	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ระยอง	จำนวน 2 ยูนิต	กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดิน	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน	โครงการเฟรเซอร์ส หรือเพอร์ดี โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	จำนวน 7 ยูนิต	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน	กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า
	เขตประกอบการอุตสาหกรรม กบินทร์บุรี	จำนวน 1 ยูนิต			โครงการเฟรเซอร์ส หรือเพอร์ดี โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	จำนวน 9 ยูนิต		
	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี	จำนวน 2 ยูนิต						
รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	ที่ดิน	กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 24 ไร่ 3 งาน 91.2 ตารางวา			ที่ดิน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 111 ไร่ 1 งาน 25.3 ตารางวา		
	สิ่งปลูกสร้าง	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 15,650 ตารางเมตร			สิ่งปลูกสร้าง	กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 114,986 ตารางเมตร		
มูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุน	ไม่เกิน 414,000,000 บาท				ไม่เกิน 2,370,400,000 บาท			

หมายเหตุ

/1 อาคารคลังสินค้า หมายถึง อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการเก็บสินค้า

ที่มา FPT และ FPIT

มูลค่าที่จะลงทุนเปรียบเทียบกับมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และข้อมูลมูลค่าประเมินมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าที่จะลงทุน ของทรัพย์สินที่ จะลงทุนเพิ่มเติม (บาท)	มูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ⁽¹⁾ (บาท)			อัตราส่วนความ แตกต่างระหว่าง มูลค่าที่จะลงทุนกับ มูลค่าประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)
		มูลค่าที่ประเมิน โดย CBRE	มูลค่าที่ประเมิน โดย NEXUS	มูลค่าประเมิน ต่ำสุดของ ทรัพย์สิน ⁽²⁾	
ทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมจาก FPT	414,000,000	428,500,000	414,000,000	414,000,000	-
ทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมจาก FPIT	2,370,400,000	2,418,800,000	2,370,700,000	2,370,400,000	-
รวม	2,784,400,000	2,847,300,000	2,784,700,000	2,784,400,000	-

หมายเหตุ:

- (1) มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณตามวิธีรายได้
- (2) คำนวณจากผลรวมของมูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทั้งนี้ มูลค่าที่จะลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งเป็นมูลค่าที่เท่ากับผลรวมของมูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทำเลที่ตั้ง

อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ รวมทั้งสิ้น 5 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน

นิคมอุตสาหกรรม	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง
ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	FPT
สถานที่ตั้ง	ตำบลมาบยางพร อำเภอบลุกแดง จังหวัดระยอง
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร ประมาณ 114 กิโลเมตร - สนามบินดอนเมือง ประมาณ 150 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ ประมาณ 108 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง ประมาณ 27 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	อาคารโรงงานจำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต

เขตประกอบการอุตสาหกรรม	เขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี
ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	FPT
สถานที่ตั้ง	ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร ประมาณ 187 กิโลเมตร - สนามบินดอนเมือง ประมาณ 172 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ ประมาณ 157 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง ประมาณ 180 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	อาคารโรงงานจำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 1 ยูนิต

สวนอุตสาหกรรม	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี
ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	FPT
สถานที่ตั้ง	ตำบลหัวหว้า อำเภอสรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร ประมาณ 139 กิโลเมตร - สนามบินดอนเมือง ประมาณ 127 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ ประมาณ 111 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง ประมาณ 130 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	อาคารโรงงานจำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต

ที่มา FPT

ทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า

โครงการ	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)
ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	FPIT
สถานที่ตั้ง	ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร ประมาณ 120 กิโลเมตร - สนามบินดอนเมือง ประมาณ 131 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ ประมาณ 90 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง ประมาณ 14 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	อาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 7 ยูนิต

โครงการ	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)
ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	FPIT
สถานที่ตั้ง	ตำบลพยอม อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร ประมาณ 58 กิโลเมตร - สนามบินดอนเมือง ประมาณ 34 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ ประมาณ 66 กิโลเมตร - ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) ประมาณ 68 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	อาคารคลังสินค้าจำนวน 3 หลัง แบ่งเป็น 9 ยูนิต

ที่มา FPIT

สรุปข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ตารางสรุปข้อมูลของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าให้เช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยจำแนกตามที่ตั้ง

ข้อมูลของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าให้เช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจำแนกตามที่ตั้งสามารถสรุปได้ ดังนี้

โครงการ	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคาร ให้เช่าสุทธิ ประมาณ (ตร.ม.)
อาคารโรงงาน		
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	2	5,650
เขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	1	2,800
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี	2	7,200
รวมอาคารโรงงาน	5	15,650
อาคารคลังสินค้า		
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	7	10,500
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	9	104,486
รวมอาคารคลังสินค้า	16	114,986
รวมอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า	21	130,636

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดการครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าในแต่ละปีของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า ดังต่อไปนี้

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ตามสัญญาเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)		
	อาคารโรงงาน	อาคารคลังสินค้า	รวม
ภายในปี 2569	4.5	-	4.5
ภายในปี 2570	-	62.3	62.3
ปี 2571 เป็นต้นไป	8.0	25.2	33.2
รวม	12.5	87.5	100.0

หมายเหตุ

คำนวณจากพื้นที่เช่าจริงที่ระบุในสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยข้อมูลที่แสดงตามตารางดังกล่าวไม่รวมถึงพื้นที่ให้เช่าที่มีการรับประกันการมีผู้เช่า

ที่มา FPT และ FPIT

ข้อมูลผู้เช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า จำแนกตามประเภทธุรกิจ (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

อัตราส่วนพื้นที่เช่าแบ่งตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า					
ผู้เช่า (อาคารโรงงาน)		ผู้เช่า (อาคารคลังสินค้า)		ผู้เช่า (อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า)	
- ยานยนต์ (Automotive)	4.5%	- ยานยนต์ (Automotive)	21.6%	- ยานยนต์ (Automotive)	26.1%
- อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics)	8.0%	- อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics)	2.4%	- อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics)	10.4%
- โลจิสติกส์ (Logistics)	-	- โลจิสติกส์ (Logistics)	2.4%	- โลจิสติกส์ (Logistics)	2.4%
- อีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)	-	- อีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)	58.7%	- อีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)	58.7%
- อื่น ๆ (Other)	-	- อื่น ๆ (Other)	2.4%	- อื่น ๆ (Other)	2.4%

หมายเหตุ

คำนวณจากพื้นที่เช่าจริงที่ระบุในสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยข้อมูลที่แสดงตามตารางดังกล่าวไม่รวมถึงพื้นที่ให้เช่าที่มีการรับประกันการมีผู้เช่า

ที่มา FPT และ FPIT

ข้อมูลผู้เข้ารายใหญ่ 5 อันดับแรกของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

อาคารโรงงาน

ลำดับ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วนรายได้ ต่อรายได้รวม* (ร้อยละ)	ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ
1	อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics)	44.8	2571 - 2572	จีน
2	ยานยนต์ (Automotive)	22.4	2569	จีน
3	ยานยนต์ (Automotive)	18.3	2569	ญี่ปุ่น
4	อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics)	14.5	2571	จีน
5	-	-	-	-
รวม		100.0		

หมายเหตุ * คำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่ารายดังกล่าว เปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทอาคารโรงงาน โดยข้อมูลที่แสดงตามตารางดังกล่าวไม่รวมถึงรายได้จากพื้นที่ให้เช่าที่มีการรับประกันการมีผู้เช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

ที่มา FPT

อาคารคลังสินค้า

ลำดับ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วนรายได้ ต่อรายได้รวม* (ร้อยละ)	ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ
1	อีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)	67.7	2570	สิงคโปร์
2	ยานยนต์ (Automotive)	22.5	2574	ฝรั่งเศส
3	ยานยนต์ (Automotive)	1.5	2570	จีน
4	โลจิสติกส์ (Logistics)	1.4	2572	ไทย
5	อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics)	1.4	2573	ญี่ปุ่น
รวม		94.5		

หมายเหตุ * คำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่ารายดังกล่าว เปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทอาคารคลังสินค้า โดยข้อมูลที่แสดงตามตารางดังกล่าวไม่รวมถึงรายได้จากพื้นที่ให้เช่าที่มีการรับประกันการมีผู้เช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

ที่มา FPIT

ทรัพย์สินรวม (อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า)

ลำดับ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วนรายได้ ต่อรายได้รวม* (ร้อยละ)	ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ
1	อีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)	57.1	2570	สิงคโปร์
2	ยานยนต์ (Automotive)	19.0	2574	ฝรั่งเศส
3	อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics)	7.0	2571 - 2572	จีน
4	ยานยนต์ (Automotive)	3.5	2569	จีน
5	ยานยนต์ (Automotive)	2.9	2569	ญี่ปุ่น
รวม		89.5		

หมายเหตุ * คำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่ารายดังกล่าว เปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด โดยข้อมูลที่แสดงตามตารางดังกล่าวไม่รวมถึงรายได้จากพื้นที่ให้เช่าที่มีการรับประกันการมีผู้เช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

ที่มา FPT และ FPIT

ผลการดำเนินงานในอดีต

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประกอบด้วยอาคารโรงงานจำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต และอาคารคลังสินค้าจำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต ซึ่งมีข้อมูลในอดีตเกี่ยวกับอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย อัตราค่าเช่าเฉลี่ย พื้นที่ให้เช่าอาคาร และจำนวนรวมอาคารที่ก่อสร้างเสร็จ ดังต่อไปนี้

ข้อมูลในอดีต			
รวมอาคารโรงงานและ อาคารคลังสินค้าทั้งหมด	ปี 2567 (ต.ค 66 - ก.ย. 67)	ปี 2568 (ต.ค 67 - ก.ย. 68)	ปี 2569 (ต.ค 68 - มิ.ย. 69)
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ^{1/} (ร้อยละ)	87.8	86.0	90.9
พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม (ตร.ม.)	130,636	130,636	130,636
จำนวนรวมของอาคารโรงงานและอาคาร คลังสินค้าที่ก่อสร้างเสร็จ (ยูนิต)	21	21	21
อาคารโรงงาน	ปี 2567 (ต.ค 66 - ก.ย. 67)	ปี 2568 (ต.ค 67 - ก.ย. 68)	ปี 2569 (ต.ค 68 - มิ.ย. 69)
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ^{1/} (ร้อยละ)	36.1	43.8	83.0
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ^{2/} (บาท/ตร.ม./เดือน)	198	185	167
พื้นที่ให้เช่าอาคาร (ตร.ม.)	15,650	15,650	15,650
จำนวนรวมของอาคารโรงงานที่ก่อสร้างเสร็จ (ยูนิต)	5	5	5
อาคารคลังสินค้า	ปี 2567 (ต.ค 66 - ก.ย. 67)	ปี 2568 (ต.ค 67 - ก.ย. 68)	ปี 2569 (ต.ค 68 - มิ.ย. 69)

อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ¹ (ร้อยละ)	94.9	91.7	92.0
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ² (บาท/ตร.ม./เดือน)	130	130	140
พื้นที่ให้เช่าอาคาร (ตร.ม.)	114,986	114,986	114,986
จำนวนรวมของอาคารคลังสินค้าที่สร้างเสร็จ (ยูนิต)	16	16	16

หมายเหตุ /1 อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย คำนวณจากผลรวมของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ สิ้นเดือนสำหรับแต่ละช่วงเวลา หาดด้วยผลรวมของพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้สำหรับแต่ละช่วงเวลา

/2 อัตราค่าเช่าเฉลี่ย คำนวณจากค่าเช่าตามสัญญาที่มีการปรับปรุง โดยหักค่าเช่าสำหรับระยะเวลาปลอดค่าเช่าออก (Rent-Free Period) และถ่วงน้ำหนักด้วยขนาดของพื้นที่เช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริง ณ วันสิ้นงวด หรือวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าของช่วงเวลาที่ยังอิงตามตารางอัตราค่าเช่าพื้นที่

การวิเคราะห์โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าก่อนการเข้าลงทุนโดย กองทรัสต์ FTREIT

ผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่แสดงอยู่ในเอกสารฉบับนี้ อาจมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ FTREIT เนื่องจากโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของอุตสาหกรรมให้เช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้ามีลักษณะธุรกิจเฉพาะ โดยผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะก่อสร้างอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าขึ้นใหม่ จากนั้นจึงจัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จดังกล่าว และระดมเงินทุนโดยการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและมีผู้เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ FTREIT เพื่อนำเงินลงทุนที่ได้รับไปพัฒนาอาคารโรงงาน และ/หรือ อาคารคลังสินค้าให้เช่าเพิ่มเติมในอนาคต

อาคารโรงงาน

รายได้หลักของอาคารโรงงานซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าหลักและรายได้ค่าบริการ โดยทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 5 ยูนิต ซึ่งมีอายุอาคารเฉลี่ย 10.9 ปี สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย¹ ในอดีตระหว่างปีงบประมาณ 2567 ถึงเดือนมิถุนายน 2569 พบว่าอาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นทุกปี โดยมีอัตราเฉลี่ยประมาณร้อยละ 36.1 ในปีงบประมาณ 2567 และเพิ่มเป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 83.0 สำหรับผลประกอบการ 9 เดือนแรกของปีงบประมาณ 2569 ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราค่าเช่าปัจจุบันของอาคารโรงงาน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ร้อยละ 100.0

ทั้งนี้ หาก ณ วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทอาคารโรงงานนั้นไม่มีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ หรือมีพื้นที่ให้เช่าที่สัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุนจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน แต่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว และยังไม่มีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ FPT ตกลงที่จะรับประกันการมีผู้เช่า ดังกล่าวให้แก่

¹ อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย คำนวณจากผลรวมของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ สิ้นเดือนสำหรับแต่ละช่วงเวลา หาดด้วยผลรวมของพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้สำหรับแต่ละช่วงเวลา

กองทรัสต์ FTREIT ในอัตราขาดเชยการมีผู้เช่าจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการขาดเชยการมีผู้เช่า ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาที่จะเข้าทำระหว่างกองทรัสต์และ FPT

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติม สำหรับรอบผลประกอบการปีงบประมาณ 2567 รอบผลประกอบการปีงบประมาณ 2568 และรอบผลประกอบการ 9 เดือนแรกของปีงบประมาณ 2569 พบว่ามีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 167 ถึง 198 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารโรงงานในแต่ละปีมิได้บ่งบอกถึงแนวโน้มอัตราค่าเช่าอาคารโรงงานในตลาด หรือแนวโน้มอัตราค่าเช่าของอาคารโรงงานในอนาคต เนื่องจากอาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีทำเลที่ตั้งที่มีอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารโรงงานที่แตกต่างกัน ดังนั้น แนวโน้มอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารโรงงานในแต่ละปีจะขึ้นอยู่กับจำนวนอาคารโรงงานที่ก่อสร้างเสร็จและมีผู้เช่าในแต่ละปีว่าตั้งอยู่บนทำเลที่ตั้งใดเป็นหลัก รวมถึงว่าค่าเช่าอาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรมที่ก่อสร้างเสร็จและมีผู้เช่าในแต่ละปีมีอัตราสูงหรือต่ำกว่าอาคารโรงงานหลังอื่น ๆ นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดอัตราค่าเช่า อาทิ ระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่า เงื่อนไขในการเช่า หรือแนวโน้มในการขยายพื้นที่เช่าของผู้เช่า เป็นต้น

อาคารคลังสินค้า

รายได้หลักของอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าหลัก รายได้ค่าบริการ และรายได้ค่าบริการส่วนกลาง หรือรายได้ค่าเช่าอุปกรณ์ (หากมี) โดยทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 16 ยูนิต ซึ่งมีอายุอาคารโดยเฉลี่ย 6.5 ปี ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย² ในอดีตระหว่างปีงบประมาณ 2567 ถึงเดือนมิถุนายน 2569 พบว่าอาคารคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยประมาณร้อยละ 91.7 ถึงร้อยละ 94.9 ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราการเช่าปัจจุบันของอาคารคลังสินค้า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อาคารคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 94.8

ทั้งนี้ หาก ณ วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทอาคารคลังสินค้านั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ หรือมีพื้นที่ให้เช่าที่สัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน จะครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน แต่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว และยังไม่มีการเช่ารายย่อยรายใหม่ FPIT ตกลงที่จะรับประกันการมีผู้เช่า ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ FTREIT ในอัตราขาดเชยการมีผู้เช่าจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการขาดเชยการมีผู้เช่า ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาที่จะเข้าทำระหว่างกองทรัสต์และ FPIT

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติม สำหรับรอบผลประกอบการปีงบประมาณ 2567 รอบผลประกอบการปีงบประมาณ 2568 และรอบผลประกอบการ 9 เดือนแรกของปีงบประมาณ 2569 พบว่ามีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 130 ถึง 140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าในแต่ละปีมิได้บ่งบอกถึงแนวโน้มอัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้าในตลาด หรือแนวโน้มอัตราค่าเช่าของอาคารคลังสินค้าในอนาคต เนื่องจากอาคารคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีทำเลที่ตั้งที่มีอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่แตกต่างกัน ดังนั้น แนวโน้มอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารคลังสินค้าในแต่ละปีจะขึ้นอยู่กับจำนวนอาคารคลังสินค้าที่ก่อสร้างเสร็จและมีผู้เช่าในแต่ละปีว่าตั้งอยู่บนทำเลที่ตั้งใดเป็นหลัก รวมถึงว่าค่าเช่าอาคารคลังสินค้าใน

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย คำนวณจากผลรวมของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ สิ้นเดือนสำหรับแต่ละช่วงเวลา หารด้วยผลรวมของพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้สำหรับแต่ละช่วงเวลา

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค ที่ก่อสร้างเสร็จและมีผู้เช่าในแต่ละปีมีอัตราสูงหรือต่ำกว่าอาคารคลังสินค้าชนิดอื่น ๆ อีกทั้งอัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้ายังแตกต่างกันระหว่างอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-Built) และอาคารคลังสินค้าที่ก่อสร้างขึ้นตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ (Built-to-Suit) นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดอัตราค่าเช่า อาทิ ระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่า เงื่อนไขในการเช่า หรือแนวโน้มในการขยายพื้นที่เช่าของผู้เช่า เป็นต้น

สรุปภาพรวมของทรัพย์สินปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ FTREIT ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้แก่ (1) ทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิจาก FPIT และกลุ่มบุคคลอื่น จำนวน 353 ยูนิต มีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 1,386,936 ตารางเมตร (2) ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานจาก FPT และกลุ่มบุคคลอื่น จำนวน 392 ยูนิต มีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 982,813 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามที่กล่าวถึงนั้นรวมถึงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT ได้รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (TGROWTH) (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินปัจจุบัน”)

สรุปภาพรวมของทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประมาณการอายุคงเหลือของสัญญาเช่าภายใต้การลงทุนเพิ่มเติม (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

ภาพรวมของทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายใต้การเข้าลงทุนมีรายละเอียดการครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าในแต่ละปีของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า ดังต่อไปนี้

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ตามสัญญาเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)		
	อาคารโรงงาน	อาคารคลังสินค้า	รวม
ภายในปี 2569	8.3	21.1	29.4
ภายในปี 2570	12.2	15.7	27.9
ปี 2571 เป็นต้นไป	21.5	21.2	42.7
รวม	42.0	58.0	100.0

หมายเหตุ

1. ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมคำนวณจากพื้นที่เช่าจริงที่ระบุในสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยข้อมูลที่แสดงตามตารางดังกล่าวไม่รวมถึงพื้นที่ให้เช่าที่มีการรับประกันการมีผู้เช่า
2. ทรัพย์สินปัจจุบันประมาณการจากข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพื่อการประมาณการภาพรวมทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายใต้การเข้าลงทุน ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

ที่มา FPT และ FPIT

ประมาณการข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่ 5 อันดับแรกภายใต้การเข้าลงทุนเพิ่มเติม (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

อาคารโรงงาน

ลำดับ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วนรายได้ ต่อรายได้รวม* (ร้อยละ)	ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ
1	อื่น ๆ (Other) **	2.6	2569 - 2571	สิงคโปร์
2	อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics)	2.5	2571	ไต้หวัน
3	ยานยนต์ (Automotive)	2.1	2575 - 2576	ญี่ปุ่น
4	ยานยนต์ (Automotive)	2.1	2570	เยอรมัน
5	ยานยนต์ (Automotive)	2.0	2576	สวีเดน
รวม		11.3		

หมายเหตุ * ททรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่ารายดังกล่าว เปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทอาคารโรงงาน โดยข้อมูลที่แสดงตามตารางดังกล่าวไม่รวมถึงรายได้จากพื้นที่ให้เช่าที่มีการรับประกันการมีผู้เช่า ทั้งนี้ ทรัพย์สินปัจจุบันประมาณการจากข้อมูลภายในบริษัท ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพื่อการประมาณการภาพรวมของทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการเช่าลงทุน ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

****** ประเภทธุรกิจอื่น ๆ หมายถึง ธุรกิจอื่นที่ไม่รวมถึงธุรกิจประเภทยานยนต์ (Automotive) อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics) โลจิสติกส์ (Logistics) และอีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)

ที่มา FPT

อาคารคลังสินค้า

ลำดับ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วนรายได้ ต่อรายได้รวม* (ร้อยละ)	ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ
1	โลจิสติกส์ (Logistics)	10.5	2569 - 2579	เยอรมัน
2	อื่น ๆ (Other) **	6.6	2569 - 2570	ไทย
3	อีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)	5.2	2569 - 2570	อินโดนีเซีย
4	อีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)	5.2	2570	สิงคโปร์
5	โลจิสติกส์ (Logistics)	4.2	2569 - 2572	ญี่ปุ่น
รวม		31.7		

หมายเหตุ * ททรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่ารายดังกล่าว เปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทอาคารคลังสินค้า โดยข้อมูลที่แสดงตามตารางดังกล่าวไม่รวมถึงรายได้จากพื้นที่ให้เช่าที่มีการรับประกันการมีผู้เช่า ทั้งนี้ ทรัพย์สินปัจจุบันประมาณการจากข้อมูลภายในบริษัท ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพื่อการประมาณการภาพรวมของทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการเช่าลงทุน ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

****** ประเภทธุรกิจอื่น ๆ หมายถึง ธุรกิจอื่นที่ไม่รวมถึงธุรกิจประเภทยานยนต์ (Automotive) อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics) โลจิสติกส์ (Logistics) และอีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)

ที่มา FPIT

ทรัพย์สินรวม (อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า)

ลำดับ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วนรายได้ ต่อรายได้รวม* (ร้อยละ)	ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ
1	โลจิสติกส์ (Logistics)	5.5	2569 - 2579	เยอรมัน
2	อื่น ๆ (Other) **	3.5	2569 - 2570	ไทย
3	อีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)	2.7	2569 - 2570	อินโดนีเซีย
4	อีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)	2.7	2570	สิงคโปร์
5	โลจิสติกส์ (Logistics)	2.2	2569 - 2572	ญี่ปุ่น
รวม		16.6		

หมายเหตุ * ทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่ารายดังกล่าว เปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการ พื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด โดยข้อมูลที่แสดง ตามตารางดังกล่าวไม่รวมถึงรายได้จากพื้นที่ให้เช่าที่มีการรับประกันการมีผู้เช่า ทั้งนี้ ทรัพย์สินปัจจุบันประมาณการจากข้อมูลภายใน บริษัท ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพื่อการประมาณการภาพรวมของทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ภายหลังจากการเช่าลงทุน ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

****** ประเภทธุรกิจอื่น ๆ หมายถึง ธุรกิจอื่นที่ไม่รวมถึงธุรกิจประเภทยานยนต์ (Automotive) อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics) โลจิสติกส์ (Logistics) และอีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)

ที่มา FPT และFPIT

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

Nexus Property Consultants Co., Ltd.

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.

25 South Sathorn Road, Thungmahamek

Sathorn, Bangkok 10120, Thailand

Tel : (662) 286 8899

Fax : (662) 286 2863

Website: www.nexus.co.th

nexus
innovative real estate solutions

9 กรกฎาคม 2569

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท

แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8

ถนนวิญญู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน “เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี”

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 โรง ตั้งอยู่ภายในเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ถนนสายกบินทร์บุรี-นครราชสีมา (ทล.304) ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการกำหนดการซื้อทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 โรง พื้นที่อาคารประมาณ 2,800 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 4 ไร่ 3 งาน 22 ตารางวา (1,922 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ถนนสายกบินทร์บุรี-นครราชสีมา (ทล.304) ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

60,200,000 บาท
(หกสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

Nexus Property Consultants Co., Ltd.

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.

25 South Sathorn Road, Thungmahamek

Sathorn, Bangkok 10120, Thailand

Tel : (662) 286 8899

Fax : (662) 286 2863

Website: www.nexus.co.th

nexus
innovative real estate solutions

9 กรกฎาคม 2569

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท

แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8

ถนนวิญญู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน “สวนอุตสาหกรรมโรจนะ
ปราจีนบุรี”

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 2 โรง ตั้งอยู่ภายในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ถนนสายจะเข้เกราะ-กบินทร์บุรี (ทล.304) ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการกำหนดการซื้อขายทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 2 โรง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 7,200 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินประมาณ 11 ไร่ 10 ตารางวา (4,410 ตารางวา) ตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ถนนสายจะเชิงเทรา-กบินทร์บุรี (ทล.304) ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

183,400,000 บาท

(หนึ่งร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

Nexus Property Consultants Co., Ltd.

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.

25 South Sathorn Road, Thungmahamek

Sathorn, Bangkok 10120, Thailand

Tel : (662) 286 8899

Fax : (662) 286 2863

Website: www.nexus.co.th

nexus
innovative real estate solutions

9 กรกฎาคม 2569

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท

แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8

ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารโรงงานภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง”

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 2 โรง ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายชะเงว่น-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการกำหนดการซื้อขายทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 2 โรง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 5,650 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินรวมสุทธิประมาณเท่ากับ 9 ไร่ 59.2 ตารางวา (3,659.2 ตารางวา) ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) ตำบลมาบยางพร อำเภอบางพลี จังหวัดระยอง ณ วันที่ 1 มกราคม 2570 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

170,400,000 บาท
(หนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด



บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

Nexus Property Consultants Co., Ltd.

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.

25 South Sathorn Road, Thungmahamek

Sathorn, Bangkok 10120, Thailand

Tel : (662) 286 8899

Fax : (662) 286 2863

Website: www.nexus.co.th

nexus
innovative real estate solutions

9 กรกฎาคม 2569

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท

แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8

ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าภายใน “โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)”

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (7 ไร่) ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซอยบ่อหิน-บ่อทราย แยกจากถนนทางคู่ขนานทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (ทล.3611) ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการกำหนดการซื้อขายทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคาร คลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (7 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 10,500 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 19 ไร่ 2 งาน 90.6 ตารางวา (7,890.6 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซอยบ่อหิน-บ่อยาง แยกจากถนนทางคู่ขนานทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (ทล.3611) ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2569 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

217,700,000 บาท

(สองร้อยสิบเจ็ดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด



บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co.,Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

Nexus Property Consultants Co., Ltd.

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.

25 South Sathorn Road, Thungmahamek

Sathorn, Bangkok 10120, Thailand

Tel : (662) 286 8899

Fax : (662) 286 2863

Website: www.nexus.co.th

nexus
innovative real estate solutions

9 กรกฎาคม 2569

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท

แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8

ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าภายใน "โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)"

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (9 ยูนิต) ตั้งอยู่ภายใน โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณ กม.57 ตำบลพยอม อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้ว เบื้องต้น ให้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการกำหนดการซื้อขายทรัพย์สินของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ ไม่อาจใช้ได้อย่างสมบูรณ์สำหรับ วัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่ามีมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ของที่ดินพร้อมอาคาร คลังสินค้า จำนวน 3 หลัง (9 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 104,486 ตารางเมตร มีขนาดเนื้อที่ดินรวมสุทธิประมาณเท่ากับ 99 ไร่ 60.5 ตารางวา (39,660.5 ตารางวา) ตั้งอยู่ภายในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณ กม.57 ตำบลพยอม อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 และ 1 ธันวาคม 2569 มีมูลค่ารวมเท่ากับ

2,153,000,000 บาท
(สองพันหนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วย การแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

 บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่า

C266062001-1

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงงานและสำนักงาน L2.4)
เลขที่ 510/7 หมู่ที่ 9 เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี
ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 ตำบลหนองกี่
อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ประเทศไทย



CBRE (Thailand) Co., Ltd.

548 One City Centre
Floor 46 and 45 (Unit 01-02)
Ploenchit Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330 ThailandT 66 2 119 1500
F 66 2 119 1501

cbre.co.th

By Hand/Mail/E-Mail

เลขที่อ้างอิง C266062001-1

วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 175 อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26
ถนนสารคดี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ
10120

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจ
मेंท์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 6-8
ถนนวิภาวดี แขวงจตุรัส เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
10330

เรียน ผู้จัดการกองคริสต์

RE: หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงงานและสำนักงาน L2.4) เลขที่ 510/7 หมู่ที่ 9 เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ประเทศไทย (“ทรัพย์สิน”)

คำสั่งว่าจ้าง

ตามที่บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีอาร์อี” หรือ “บริษัทฯ”) ได้รับการว่าจ้างจากคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หรือ “ผู้ว่าจ้าง” หรือ “ลูกค้า” ให้จัดทำรายงานความเห็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ณ วันที่คาดการณ์การเข้าลงทุนในอนาคต วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569 (“วันที่ประเมิน”) โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“วัตถุประสงค์”) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นนี้ บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ที่ครอบครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้เข้าใช้ประโยชน์ที่รวมไปถึงภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินได้นำมาพิจารณาประกอบเป็นส่วนหนึ่งในการประเมินฯ ครั้งนี้

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ได้ถูกจัดทำ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต โดยอ้างอิงจากการคาดการณ์การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569 (“วันที่ประเมิน”) โดยอิงจากข้อมูลที่มีอยู่และสามารถเข้าถึงได้ ณ วันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2569 (“วันที่จัดทำการประเมินมูลค่า”) พร้อมกับข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาด รวมถึง อัตราผลตอบแทน อัตราการเติบโต สภาวะตลาดในอนาคต และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) โดยปกติจะมีระดับความไม่แน่นอนสูงกว่า เนื่องจากจะไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบที่สามารถนำมาใช้อ้างอิงได้โดยตรง

จากคำสั่งว่าจ้าง บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ เลขที่อ้างอิง C266062001-1 “รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ” ตามวัตถุประสงค์การประเมินที่ระบุไว้ข้างต้น โดยหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อนำไปใช้ประกอบการหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยคริสต์ (“หนังสือเชิญประชุม”) สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายนี้เท่านั้น ส่วนรายละเอียดทรัพย์สิน ข้อสมมติฐานการประเมินพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569 การสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในรายงานนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ประเมินที่ส่วนร่วมในการประเมินทรัพย์สินดังกล่าวได้รับทราบ รวมถึง

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน สภาวะตลาด และข้อมูลที่สามารถเข้าถึงและตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปฉบับนี้มีได้แสดงข้อมูล รายละเอียด ที่ได้รับไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าฉบับสมบูรณ์ ทั้งนี้ หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้จะต้องพิจารณาพร้อมกับรายงานการประเมินมูลค่าอย่างเป็นทางการ และอยู่ภายใต้สมมติฐาน ข้อจำกัด ข้อสงวนสิทธิ์ และเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในรายงานฉบับดังกล่าว รวมถึงการอ้างอิงมูลค่าใด ๆ ที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่าฉบับนี้จะต้องได้รับการอ่านและพิจารณาประกอบร่วมกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับดังกล่าว ซึ่ง สำเนารายงานการประเมินมูลค่าครอบคลุมสำหรับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (Fraser's Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT)

การขยายขอบเขตความรับผิดชอบและการรักษาความลับ

หนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อาจจะถูกใช้เป็นเอกสารอ้างอิงโดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ผู้ว่าจ้างรับทราบและตกลงที่จะแจ้งให้บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ทราบล่วงหน้า และต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากซีบีอาร์อี ก่อนทำการเปิดเผย เผยแพร่ การทำซ้ำ หรือ ตีพิมพ์ เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของหนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินฯ ซีบีอาร์อี ขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ หรือบุคคลภายนอกที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์

ทั้งนี้ ซีบีอาร์อี ได้ให้ความยินยอมให้ทำการเปิดเผยหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ ในหนังสือเชิญประชุม เฉพาะวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลประกอบการพิจารณาแก่ นักลงทุน นักลงทุนที่สนใจและบุคคลที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

ความผันผวนของตลาด

การยกระดับความรุนแรงของความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางในช่วงที่ผ่านมาได้ก่อให้เกิดความผันผวนและความไม่แน่นอนอย่างมีนัยสำคัญต่อเศรษฐกิจและตลาดการเงินทั่วโลก หลายประเทศในภูมิภาคได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว โดยความขัดแย้งได้ส่งผลกระทบต่อระบบการขนส่งและเส้นทางโลจิสติกส์ในภูมิภาคอย่างกว้างขวาง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อราคาพลังงาน ตลาดการเงินโลก ตลอดจนห่วงโซ่อุปทานระหว่างประเทศและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ สถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความผันผวนที่เพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นความเป็นไปได้ของการยกระดับทางทหาร การเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์ทางการทูต หรือการเปลี่ยนแปลงมาตรการคว่ำบาตรระหว่างประเทศ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ยากต่อการคาดการณ์

โดยผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ ยังคงไม่แน่นอน โดยมีความเป็นไปได้ที่จะเกิดความผันผวนของตลาดโลกที่เพิ่มมากขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งในระยะสั้นถึงปานกลาง

ทั้งนี้จากประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา บริษัทฯ พบว่าพฤติกรรมของผู้บริโภคและนักลงทุนสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็วในช่วงเวลาของความผันผวนที่เพิ่มขึ้น การตัดสินใจให้สินเชื่อหรือการลงทุนควรคำนึงถึงระดับความผันผวนที่เพิ่มขึ้นนี้ และศักยภาพที่สภาพตลาดทั้งในและต่างประเทศจะเลวร้ายลง ขอแนะนำให้ใช้ความระมัดระวังในการลงทุน

เป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องทราบว่าข้อสรุปที่ระบุไว้ในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้ รวมถึงข้อสรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") อ้างอิงจากข้อมูล สภาวะตลาด และข้อสมมติฐานที่มีอยู่ ณ วันที่ประเมิน ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสภาวะตลาด สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ การพัฒนาทางภูมิรัฐศาสตร์ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ประเมินมูลค่า อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อข้อสมมติฐานที่นำมาใช้และข้อสรุปมูลค่าที่คาดการณ์ไว้ที่ได้ ขอแนะนำให้ติดตามการประเมินมูลค่าอย่างใกล้ชิดตามความเหมาะสม โดยบริษัทฯ ยังคงติดตามการตอบสนองต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากผู้ที่อยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและข้อสมมติฐาน

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการประเมินมูลค่า - มาตรฐานสากลของสถาบัน Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") และมาตรฐานการประเมินมูลค่าระหว่างประเทศของ IVSC ("IVS") ฉบับล่าสุด ตามความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด

การประเมินมูลค่าครั้งนี้ดำเนินการโดยอิงตาม มูลค่าตลาด โดยมูลค่าที่สรุปและรายงานมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ซึ่งเป็นความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ วันที่กำหนดไว้อนาคต ทั้งนี้ การประมาณการดังกล่าวจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากสภาวะตลาดที่มีอยู่ปัจจุบัน ณ วันที่ประเมิน และอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของตลาดในอนาคต ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด คำจำกัดความของมูลค่าตลาดมีดังนี้:

"มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินโดยประมาณที่ทรัพย์สินหรือหนี้สินควรมีการใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ในการทำธุรกรรมแบบอิสระ ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน"

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า เจ้าของทรัพย์สินจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในตลาด ณ สภาพปัจจุบัน โดยคำนึงถึงสัญญาเช่าและการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยไม่รวมถึงประโยชน์จากสัญญาที่มีเงื่อนไขการชำระเงินแบบผ่อนชำระ การร่วมทุน หรือข้อตกลงอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีที่บริษัทฯ ทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน มูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าวสะท้อนถึงมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด โดยมีได้คำนึงถึงภาระภาษีใดๆ อันเกิดจากการขาย หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัพย์สินฯ ได้รับการประเมินมูลค่าภายใต้ข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ ปราศจากการจำนอง ภาระผูกพัน สิทธิเรียกร้อง ภาระค่าเบี่ยงประกันค้ำชำระ และค่าใช้จ่ายค้ำชำระอื่นใดทั้งสิ้น

ซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมาย กฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัย อาคาร และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย เป็นต้น

บริษัทฯ ไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้าง และไม่มีการรับประกันเกี่ยวกับปลวก แมลง หรือการระบาดของศัตรูพืช หรือข้อบกพร่องที่ซ่อนอยู่ รวมถึง ไม่ได้ทดสอบการให้บริการภายในอาคาร

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมิน เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ภายใต้การกำกับดูแลของตัวแทนของผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบ ตลอดจนพิจารณาข้อมูลต่างๆ ตามที่เห็นสมควรและเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินฯ ดังกล่าวมีสภาพโดยรวมอยู่ในระดับปานกลางถึงดี เมื่อคำนึงถึงอายุและลักษณะการใช้งานของทรัพย์สินฯ ลักษณะภายนอกและภายในของอาคารปรากฏว่าอยู่ในสภาพที่ได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมและต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญใดๆ เกิดขึ้นในทรัพย์สินฯ ดังกล่าวระหว่างวันที่เข้าตรวจสอบสภาพทรัพย์สินกับวันที่ทำการประเมินมูลค่า

สมมติฐานที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานบางประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ สมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังต่อไปนี้

บริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้ค่าเช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่สามารถได้รับและตรวจสอบ ณ วันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ซึ่งสะท้อนถึงสภาวะตลาดและสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มิได้คำนึงถึงผลกระทบจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในทางลบที่มีนัยสำคัญด้านภาวะเศรษฐกิจ สภาวะตลาด

กรอบกฎหมายและกฎระเบียบ ความสามารถในการแข่งขันของตลาด หรือปัจจัยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน รวมถึงภาวะเศรษฐกิจถดถอย ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย การเปลี่ยนแปลงของอุปทานในตลาดและความต้องการเช่าของผู้เช่า ตลอดจนกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าซึ่งอาจเกิดขึ้นในอนาคต

ดังนั้น บริษัท ตั้งข้อสมมติฐานว่า มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจะสามารถดำเนินงานและมีผลประโยชน์ทางการเงินตามประมาณการที่กำหนดไว้ในการประเมินมูลค่า ภายใต้สถานการณ์ดังกล่าว

ทรัพย์สินฯ ซึ่งตั้งอยู่ภายนอกเขตอำนาจการกำกับดูแลของนิคมอุตสาหกรรม และดังนั้นจึงไม่ได้รับสิทธิด้านการเข้าถึงและการบริหารจัดการโครงสร้างพื้นฐานตามที่กำหนดโดยทั่วไปไว้ภายใต้กฎระเบียบของนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่พบหลักฐานการจดทะเบียนภาระจำยอมหรือเอกสารทางกฎหมายอื่นใดที่แสดงถึงสิทธิการเข้าถึงซึ่งเป็นประโยชน์แก่ทรัพย์สินฯ แม้ว่าการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินจะพบว่ามีความสามารถใช้งานได้อย่างจริงในปัจจุบันก็ตาม ดังนั้น เพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้ตั้งข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีสิทธิในการเข้าออกทั้งในทางกายภาพและทางกฎหมายจากถนนสาธารณะมายังที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินได้ และสิทธิการเข้าออกดังกล่าวจะยังคงมีอยู่และสามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยไม่จำเป็นต้องจัดให้มีข้อตกลงทางกฎหมายเพิ่มเติม การจัดตั้งภาระจำยอม หรือมีค่าใช้จ่ายที่เป็นสาระสำคัญแต่อย่างใด

รายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินโดยสังเขป

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงงานและสำนักงาน L2.4) เลขที่ 510/7 หมู่ที่ 9 เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 ตำบลหนองที่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ประเทศไทย อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ พัฒนาอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 4.81 ไร่ (7,688.00 ตารางเมตร) และมีพื้นที่เช่าสุทธิประมาณ 2,800.00 ตารางเมตร

มูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงภาวะตลาด ณ ปัจจุบัน ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ ใ้ขอแจ้งให้ทราบในฐานะของผู้ประเมินราคาอิสระว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ดังกล่าว ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ณ วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569 เป็นจำนวนเงิน **60,600,000.- บาท (หกสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)**

ข้อจำกัดการรับผิดชอบ

มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") เป็นความเห็นเกี่ยวกับ มูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่าซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต จึงอาจมีความไม่แน่นอนสูง มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ดังกล่าวมีการจัดทำขึ้นโดยอาศัยสภาวะตลาดภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันร่วมกับข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาดในอนาคต ภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ซึ่งอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจากสภาวะและผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริง

ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินดังกล่าวเป็นเพียงค่าประมาณการเท่านั้น และไม่ควรตีความว่าเป็นการคาดการณ์ หรือการรับประกันราคาที่ดินที่ทรัพย์สินอาจสามารถซื้อขายได้อย่างจริงในตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่า ดังนั้น จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ดังกล่าวจะสะท้อนราคาที่เกิดขึ้นจริงในตลาด

ซีบีอาร์อี มิได้ดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจบริการทางการเงินใดๆ สำหรับการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ หรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ และเอกสารดังกล่าวไม่ถือเป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการเงิน ผู้ลงทุนควรพิจารณาขอคำแนะนำอย่างอิสระจากที่ปรึกษาทางการเงินของตนก่อนการตัดสินใจทางการเงินใดๆ

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เท่านั้น โดยบุคคลอื่นไม่ควรนำผลการประเมินนี้ไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้า

ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เฉพาะโดยบุคคลที่ได้รับเอกสารดังกล่าวโดยตรงจากซีบีอาร์อีเท่านั้น เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นภายใต้กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้

การใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยบุคคลอื่นใดนอกเหนือจากคู่สัญญาที่ระบุไว้ข้างต้น และมิได้รับความยินยอมจาก ซีบีอาร์อี แต่อย่างใด เว้นแต่ในกรณีที่ผลแห่งกฎหมายไม่อาจถูกจำกัดหรือยกเว้นได้ ซีบีอาร์อี รวมถึงกรรมการ พนักงาน บริษัทในเครือ และผู้แทนของซีบีอาร์อี จะไม่ได้รับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกิดจากหรือ เกี่ยวเนื่องกับการใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยไม่ได้รับอนุญาตดังกล่าว

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ มิได้มุ่งหมายให้ครอบคลุมข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวมิได้คำนึงถึงพฤติการณ์เฉพาะราย สถานะทางการเงิน วัตถุประสงค์ในการลงทุน หรือความต้องการของบุคคลใดๆ เอกสารดังกล่าวจัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นแนวทางและ เพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลเท่านั้น และไม่ถือเป็นคำแนะนำใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคำแนะนำด้านการลงทุน ภาษี กฎหมาย หรือคำแนะนำประเภทอื่นใด มูลค่าที่ระบุไว้เป็นเพียงประมาณการที่ดีที่สุดตามดุลยพินิจทางวิชาชีพของบริษัทฯ และ ไม่อาจตีความได้ว่าเป็นการรับประกันแต่อย่างใด ผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ จะต้องพิจารณา รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้โดยละเอียดทั้งฉบับ เพื่อทำความเข้าใจ ข้อสมมติฐานและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายละเอียดดังกล่าว

บริษัทฯ ขอรับรอง ณ ที่นี้ว่า คุณเพ็ญธิดา ศรีสว่าง (“ผู้ประเมินหลัก”) เป็นผู้มีความเหมาะสมและได้รับอนุญาตโดยชอบ ให้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้ประเมินราคา และไม่มีส่วนได้เสียทางการเงิน ผลประโยชน์ทางการเงิน หรือผลประโยชน์อื่นใด ซึ่งอาจ ขัดแย้งกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างถูกต้องเหมาะสม หรือขัดแย้งกับผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัทฯ ขอปฏิเสธความรับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลใดก็ตาม อันเกิดจากการละเว้นข้อมูล หรือความคลาดเคลื่อนของข้อมูล ที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมเว้นแต่ในส่วนของคุณค่าที่ บริษัทฯ ได้จัดทำและนำเสนอ ไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นและในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

การวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ อยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดความ รับผิดที่ระบุไว้เท่านั้น และเป็นการวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปทางวิชาชีพของบริษัทฯ โดยสุจริต เป็นอิสระ และปราศจากอคติใดๆ ผู้ประเมินฯ ไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งในปัจจุบันหรือในอนาคตในทรัพย์สินดังกล่าว และไม่มีผลประโยชน์ส่วนตนหรือ อคติใดๆ ต่อคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ค่าตอบแทนของผู้ประเมินฯ มิได้ขึ้นอยู่กับรายการข้อมูลค่าที่กำหนดไว้ล่วงหน้า หรือ ทิศทางของมูลค่าที่เอื้อประโยชน์ต่อวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง และผู้ประเมินฯ มิได้มีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือ ผลประโยชน์อื่นใด ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ในธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินฯ ของผู้ว่าจ้าง

คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ ได้ลงนามในหนังสือสรุปฉบับนี้ในฐานะกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เท่านั้น ทั้งนี้ คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ มิใช่ผู้ประเมินมูลค่าและไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนร่วมในการดำเนินการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ โดยไม่เป็นการจำกัดความตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะไม่ได้รับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย การระงับค่าใช้จ่าย หรือความเสียหายใดๆ (รวมถึงความเสียหายพิเศษ ความเสียหายโดยสืบเนื่อง หรือความเสียหายในเชิงเศรษฐกิจ) ที่เกิดขึ้น อันเป็นผลจากความผันผวนหรือเกี่ยวเนื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ภายหลังวันที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

Signed by:



50D827B60B0844A...
รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

Signed by:



DocuSigned by:

Per S

844CC6178DFE4D0...
เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วต.311) และผู้ประเมินที่ได้รับการรับรอง
จากคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ผู้อำนวยการแผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่า

C266062001-2

(อาคารโรงงานและสำนักงาน L2.8/1 และ L3.6/1)

เลขที่ 86/6 และ 86/7 หมู่ที่ 13 สวนอุตสาหกรรมโรจนะ
ปราชินบุรี ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 ตำบลหัวหว่า
อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราชินบุรี ประเทศไทย



CBRE (Thailand) Co., Ltd.

548 One City Centre
Floor 46 and 45 (Unit 01-02)
Ploenchit Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330 ThailandT 66 2 119 1500
F 66 2 119 1501

cbre.co.th

By Hand/Mail/E-Mail**เลขที่อ้างอิง C266062001-2****วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569**

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 175 อาคารสารสินีตวิภาวดี ชั้น 7, 21 และ 26
ถนนสารสินี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ
10120

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจ
मेंท์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 6-8
ถนนวิภาวดี แขวงจตุรัส เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
10330

เรียน ผู้จัดการกองคริสต์

**RE: หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงงานและสำนักงาน L2.8/1 และ L3.6/1)
เลขที่ 86/6 และ 86/7 หมู่ที่ 13 สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 ตำบลหัวหว้า
อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี ประเทศไทย ("ทรัพย์สิน")**

คำสั่งว่าจ้าง

ตามที่บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ("ซีบีอาร์อี" หรือ "บริษัทฯ") ได้รับการว่าจ้างจากคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หรือ "ผู้ว่าจ้าง" หรือ "ลูกค้า" ให้จัดทำรายงานความเห็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ณ วันที่คาดการณ์การเข้าลงทุนในอนาคต วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569 ("วันที่ประเมิน") โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ("วัตถุประสงค์") การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นนี้ บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ที่ครอบครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้เข้าใช้ประโยชน์ที่รวมไปถึงภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินได้นำมาพิจารณาประกอบเป็นส่วนหนึ่งในการประเมินฯ ครั้งนี้

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ได้ถูกจัดทำ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต โดยอ้างอิงจากการคาดการณ์การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569 ("วันที่ประเมิน") โดยอิงจากข้อมูลที่มีอยู่และสามารถเข้าถึงได้ ณ วันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ("วันที่จัดทำการประเมินมูลค่า") พร้อมกับข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาด รวมถึง อัตราผลตอบแทน อัตราการเติบโต สภาวะตลาดในอนาคต และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") โดยปกติจะมีระดับความไม่แน่นอนสูงกว่า เนื่องจากจะไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบที่สามารถนำมาใช้อ้างอิงได้โดยตรง

จากคำสั่งว่าจ้าง บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ เลขที่อ้างอิง C266062001-2 "รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ" ตามวัตถุประสงค์การประเมินที่ระบุไว้ข้างต้น โดยหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อนำไปประกอบหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยคริสต์ ("หนังสือเชิญประชุม") สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายนี้เท่านั้น ส่วนรายละเอียดทรัพย์สิน ข้อสมมติฐานการประเมินพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569 การสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในรายงานนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ประเมินที่ส่วนร่วมในการประเมินทรัพย์สินดังกล่าวได้รับทราบ รวมถึง

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน สภาวะตลาด และข้อมูลที่สามารถเข้าถึงและตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปฉบับนี้มีได้แสดงข้อมูล รายละเอียด ที่ได้รับไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าฉบับสมบูรณ์ ทั้งนี้ หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้จะต้องพิจารณาพร้อมกับรายงานการประเมินมูลค่าอย่างเป็นทางการ และอยู่ภายใต้สมมติฐาน ข้อจำกัด ข้อสงวนสิทธิ์ และเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในรายงานฉบับดังกล่าว รวมถึงการอ้างอิงมูลค่าใด ๆ ที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่าฉบับนี้จะต้องได้รับการอ่านและพิจารณาประกอบร่วมกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับดังกล่าว ซึ่ง สำเนารายงานการประเมินมูลค่าครอบคลุมสำหรับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (Fraser's Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT)

การขยายขอบเขตความรับผิดชอบและการรักษาความลับ

หนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อาจจะถูกใช้เป็นเอกสารอ้างอิงโดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ผู้ว่าจ้างรับทราบและตกลงที่จะแจ้งให้บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ทราบล่วงหน้า และต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากซีบีอาร์อี ก่อนทำการเปิดเผย เผยแพร่ การทำซ้ำ หรือ ตีพิมพ์ เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของหนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินฯ ซีบีอาร์อี ขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ หรือบุคคลภายนอกที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์

ทั้งนี้ ซีบีอาร์อี ได้ให้ความยินยอมให้ทำการเปิดเผยหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ ในหนังสือเชิญประชุม เฉพาะวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลประกอบการพิจารณาแก่ นักลงทุน นักลงทุนที่สนใจและบุคคลที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

ความผันผวนของตลาด

การยกระดับความรุนแรงของความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางในช่วงที่ผ่านมาได้ก่อให้เกิดความผันผวนและความไม่แน่นอนอย่างมีนัยสำคัญต่อเศรษฐกิจและตลาดการเงินทั่วโลก หลายประเทศในภูมิภาคได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว โดยความขัดแย้งได้ส่งผลกระทบต่อระบบการขนส่งและเส้นทางโลจิสติกส์ในภูมิภาคอย่างกว้างขวาง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อราคาพลังงาน ตลาดการเงินโลก ตลอดจนห่วงโซ่อุปทานระหว่างประเทศและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ สถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความผันผวนที่เพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นความเป็นไปได้ของการยกระดับทางทหาร การเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์ทางการทูต หรือการเปลี่ยนแปลงมาตรการคว่ำบาตรระหว่างประเทศ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ยากต่อการคาดการณ์

โดยผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ ยังคงไม่แน่นอน โดยมีความเป็นไปได้ที่จะเกิดความผันผวนของตลาดโลกที่เพิ่มมากขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งในระยะสั้นถึงปานกลาง

ทั้งนี้จากประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา บริษัทฯ พบว่าพฤติกรรมของผู้บริโภคและนักลงทุนสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็วในช่วงเวลาของความผันผวนที่เพิ่มขึ้น การตัดสินใจให้สินเชื่อหรือการลงทุนควรคำนึงถึงระดับความผันผวนที่เพิ่มขึ้นนี้ และศักยภาพที่สภาพตลาดทั้งในและต่างประเทศจะเลวร้ายลง ขอแนะนำให้ใช้ความระมัดระวังในการลงทุน

เป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องทราบว่าข้อสรุปที่ระบุไว้ในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้ รวมถึงข้อสรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") อ้างอิงจากข้อมูล สภาวะตลาด และข้อสมมติฐานที่มีอยู่ ณ วันที่ประเมิน ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสภาวะตลาด สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ การพัฒนาทางภูมิรัฐศาสตร์ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ประเมินมูลค่า อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อข้อสมมติฐานที่นำมาใช้และข้อสรุปมูลค่าที่คาดการณ์ไว้ที่ได้ ขอแนะนำให้ติดตามการประเมินมูลค่าอย่างใกล้ชิดตามความเหมาะสม โดยบริษัทฯ ยังคงติดตามการตอบสนองต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากผู้ที่อยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและข้อสมมติฐาน

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการประเมินมูลค่า - มาตรฐานสากลของสถาบัน Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") และมาตรฐานการประเมินมูลค่าระหว่างประเทศของ IVSC ("IVS") ฉบับล่าสุด ตามความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด

การประเมินมูลค่าครั้งนี้ดำเนินการโดยอิงตาม มูลค่าตลาด โดยมูลค่าที่สรุปและรายงานมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ซึ่งเป็นความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ วันที่กำหนดไว้อนาคต ทั้งนี้ การประมาณการดังกล่าวจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากสภาวะตลาดที่มีอยู่ปัจจุบัน ณ วันที่ประเมิน และอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของตลาดในอนาคต ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด คำจำกัดความของมูลค่าตลาดมีดังนี้:

"มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินโดยประมาณที่ทรัพย์สินหรือหนี้สินควรมีการใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ในการทำธุรกรรมแบบอิสระ ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน"

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า เจ้าของทรัพย์สินจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในตลาด ณ สภาพปัจจุบัน โดยคำนึงถึงสัญญาเช่าและการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยไม่รวมถึงประโยชน์จากสัญญาที่มีเงื่อนไขการชำระเงินแบบผ่อนชำระ การร่วมทุน หรือข้อตกลงอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีที่บริษัทฯ ทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน มูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าวสะท้อนถึงมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด โดยมีได้คำนึงถึงภาระภาษีใดๆ อันเกิดจากการขาย หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัพย์สินฯ ได้รับการประเมินมูลค่าภายใต้ข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ ปราศจากการจำนอง ภาระผูกพัน สิทธิเรียกร้อง ภาระค่าเบี่ยงประกันค้ำชำระ และค่าใช้จ่ายค้างชำระอื่นใดทั้งสิ้น

ซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมาย กฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัย อาคาร และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย เป็นต้น

บริษัทฯ ไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้าง และไม่มีการรับประกันเกี่ยวกับปลวก แมลง หรือการระบาดของศัตรูพืช หรือข้อบกพร่องที่ซ่อนอยู่ รวมถึง ไม่ได้ทดสอบการให้บริการภายในอาคาร

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมิน เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ภายใต้การกำกับดูแลของตัวแทนของผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบ ตลอดจนพิจารณาข้อมูลต่างๆ ตามที่เห็นสมควรและเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินฯ ดังกล่าวมีสภาพโดยรวมอยู่ในระดับปานกลางถึงดี เมื่อคำนึงถึงอายุและลักษณะการใช้งานของทรัพย์สินฯ ลักษณะภายนอกและภายในของอาคารปรากฏว่าอยู่ในสภาพที่ได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมและต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญใดๆ เกิดขึ้นในทรัพย์สินฯ ดังกล่าวระหว่างวันที่เข้าตรวจสอบสภาพทรัพย์สินกับวันที่ทำการประเมินมูลค่า

สมมติฐานที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานบางประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ สมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังต่อไปนี้

บริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้ค่าเช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่สามารถได้รับและตรวจสอบ ณ วันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ซึ่งสะท้อนถึงสภาวะตลาดและสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มิได้คำนึงถึงผลกระทบจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในทางลบที่มีนัยสำคัญด้านภาวะเศรษฐกิจ สภาวะตลาด

กรอบกฎหมายและกฎระเบียบ ความสามารถในการแข่งขันของตลาด หรือปัจจัยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน รวมถึงภาวะเศรษฐกิจถดถอย ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย การเปลี่ยนแปลงของอุปทานในตลาดและความต้องการเช่าของผู้เช่า ตลอดจนกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าซึ่งอาจเกิดขึ้นในอนาคต

ดังนั้น บริษัท ตั้งข้อสมมติฐานว่า มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจะสามารถดำเนินงานและมีผลประโยชน์ทางการเงินตามประมาณการที่กำหนดไว้ในการประเมินมูลค่า ภายใต้สถานการณ์ดังกล่าว

รายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินโดยสังเขป

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงงานและสำนักงาน L2.8/1 และ L3.6/1) เลขที่ 86/6 และ 86/7 หมู่ที่ 13 สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 304 ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี ประเทศไทย (ทรัพย์สิน) อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับ ทรัพย์สินที่แปลงที่ L2.8/1 พัฒนาอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 5.41 ไร่ (8,649.08 ตารางเมตร) และ ทรัพย์สินที่แปลงที่ L3.6/1 พัฒนาอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 5.62 ไร่ (8,990.88 ตารางเมตร) และมีพื้นที่เช่าสุทธิ 3,200.00 ตารางเมตร และ 4,000.00 ตารางเมตร ตามลำดับ

มูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงภาวะตลาด ณ ปัจจุบัน ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบในฐานะของผู้ประเมินราคาอิสระว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ดังกล่าว ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ณ วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569 ดังนี้

- **ทรัพย์สินแปลงที่ 1 (L2.8/1) เป็นจำนวนเงิน 83,500,000.- บาท (แปดสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)**
- **ทรัพย์สินแปลงที่ 2 (L3.6/1) เป็นจำนวนเงิน 103,500,000.- บาท (หนึ่งร้อยสามล้านห้าแสนบาทถ้วน)**

ข้อจำกัดการรับผิดชอบ

มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") เป็นความเห็นเกี่ยวกับ มูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่าซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต จึงอาจมีความไม่แน่นอนสูง มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ดังกล่าวมีการจัดทำขึ้นโดยอาศัยสภาวะตลาดภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันร่วมกับข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาดในอนาคต ภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ซึ่งอาจแตกต่างกันมีนัยสำคัญจากสภาวะและผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริง

ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินดังกล่าวเป็นเพียงค่าประมาณการเท่านั้น และไม่ควรตีความว่าเป็นการคาดการณ์ หรือการรับประกันราคาที่ดินที่ทรัพย์สินอาจสามารถซื้อขายได้จริงในตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่า ดังนั้น จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ดังกล่าวจะสะท้อนราคาที่เกิดขึ้นจริงในตลาด

ซีบีอาร์อี มิได้ดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจบริการทางการเงินใดๆ สำหรับการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ หรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ และเอกสารดังกล่าวไม่ถือเป็นคำแนะนำเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ทางการเงิน ผู้ลงทุนควรพิจารณาขอคำแนะนำอย่างอิสระจากที่ปรึกษาทางการเงินของตนก่อนการตัดสินใจทางการเงินใดๆ

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เท่านั้น โดยบุคคลอื่นไม่ควรนำผลการประเมินนี้ไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้า

ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เฉพาะโดยบุคคลที่ได้รับเอกสารดังกล่าวโดยตรงจากซีบีอาร์อีเท่านั้น เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นภายใต้กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยบุคคลอื่นใดนอกเหนือจากคู่สัญญาที่ระบุไว้ข้างต้น และมิได้รับความยินยอมจากซีบีอาร์อีแต่อย่างใด เว้นแต่ในกรณีที่ผลแห่งกฎหมายไม่อาจถูกจำกัดหรือยกเว้นได้ ซีบีอาร์อี รวมถึงกรรมการ พนักงาน บริษัทในเครือ และผู้แทนของซีบีอาร์อี จะไม่ยอมรับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยไม่ได้รับอนุญาตดังกล่าว

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ มิได้มุ่งหมายให้ครอบคลุมข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวมิได้คำนึงถึงพฤติกรรมเฉพาะราย สถานะทางการเงิน วัตถุประสงค์ในการลงทุน หรือความต้องการของบุคคลใดๆ เอกสารดังกล่าวจัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นแนวทางและเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลเท่านั้น และไม่ถือเป็นคำแนะนำใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคำแนะนำด้านการลงทุน ภาษี กฎหมาย หรือคำแนะนำประเภทอื่นใด มูลค่าที่ระบุไว้เป็นเพียงประมาณการที่ดีที่สุดตามดุลยพินิจทางวิชาชีพของบริษัทฯ และ ไม่อาจตีความได้ว่าเป็นการรับประกันแต่อย่างใด ผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ จะต้องพิจารณา รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้โดยละเอียดทั้งฉบับ เพื่อทำความเข้าใจ ข้อสมมติฐานและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุไว้ในเอกสารดังกล่าว

บริษัทฯ ขอรับรอง ณ ที่นี้ว่า คุณเพ็ญธิดา ศรีสว่าง (“ผู้ประเมินหลัก”) เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมและได้รับอนุญาตโดยชอบ ให้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้ประเมินราคา และไม่มีส่วนได้เสียทางการเงิน ผลประโยชน์ทางการเงิน หรือผลประโยชน์อื่นใด ซึ่งอาจ ขัดแย้งกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างถูกต้องเหมาะสม หรือขัดแย้งกับผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัทฯ ขอปฏิเสธความรับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลใดก็ตาม อันเกิดจากการละเว้นข้อมูล หรือความคลาดเคลื่อนของข้อมูล ที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมเว็บต์ในส่วนของคุณค่าที่ บริษัทฯ ได้จัดทำและนำเสนอ ไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นและในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

การวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ อยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดความ รับผิดที่ระบุไว้เท่านั้น และเป็นการวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปทางวิชาชีพของบริษัทฯ โดยสุจริต เป็นอิสระ และปราศจากอคติใดๆ ผู้ประเมินฯ ไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งในปัจจุบันหรือในอนาคตในทรัพย์สินดังกล่าว และไม่มีผลประโยชน์ส่วนตนหรือ อคติใดๆ ต่อคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ค่าตอบแทนของผู้ประเมินฯ มิได้ขึ้นอยู่กับรายการข้อมูลค่าที่กำหนดไว้ล่วงหน้า หรือ ทิศทางของมูลค่าที่เอื้อประโยชน์ต่อวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง และผู้ประเมินฯ มิได้มีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือ ผลประโยชน์อื่นใด ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ในธุรกรรมภายใต้การซึ่งทรัพย์สินฯ ของผู้ว่าจ้าง

คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ ได้ลงนามในหนังสือสรุปฉบับนี้ในฐานะกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เท่านั้น ทั้งนี้ คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ มิใช่ผู้ประเมินมูลค่าและไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนร่วมในการดำเนินการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ โดยไม่เป็นการจำกัดความตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะไม่ต้องรับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย การค่าใช้จ่าย หรือความเสียหายใดๆ (รวมถึงความเสียหายพิเศษ ความเสียหายโดยสืบเนื่อง หรือความเสียหายในเชิงเศรษฐกิจ) ที่เกิดขึ้น อันเป็นผลจากความผันผวนหรือเกี่ยวเนื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ภายหลังวันที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

Signed by:



50D827B60B0844A...
รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

Signed by:



DocuSigned by:

เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

844CC6178DFE4D0...

ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วต.311) และผู้ประเมินที่ได้รับการรับรอง
จากคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ผู้อำนวยการแผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่า

C266062001-3

(อาคารโรงงานและสำนักงาน A2.2/1 และ B2.8/2)
เลขที่ 7/455 และ 7/446 หมู่ที่ 6 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้
ระยอง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331 ตำบลมาบยางพร
อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง ประเทศไทย



CBRE (Thailand) Co., Ltd.

548 One City Centre
Floor 46 and 45 (Unit 01-02)
Ploenchit Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330 ThailandT 66 2 119 1500
F 66 2 119 1501

cbre.co.th

By Hand/Mail/E-Mail

เลขที่อ้างอิง C266062001-3
วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 175 อาคารสารสินธุ์ทิพย์ ชั้น 7, 21 และ 26
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ
10120

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจ
मेंท์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 6-8
ถนนวิภาวดี แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
10330

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

RE: หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงงานและสำนักงาน A2.2/1 และ B2.8/2) เลขที่ 7/455 และ 7/446 หมู่ที่ 6 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331 ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ประเทศไทย (“ทรัพย์สิน”)

คำสั่งว่าจ้าง

ตามที่บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีอาร์อี” หรือ “บริษัท”) ได้รับการว่าจ้างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หรือ “ผู้ว่าจ้าง” หรือ “ลูกค้า” ให้จัดทำรายงานความเห็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ณ วันที่คาดการณ์การเข้าลงทุนในอนาคต วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 (“วันที่ประเมิน”) โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“วัตถุประสงค์”) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นนี้ บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ที่ครอบครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้เข้าใช้ประโยชน์พื้นที่ รวมไปถึงภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินได้นำมาพิจารณาประกอบเป็นส่วนหนึ่งในการประเมินฯ ครั้งนี้

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ได้ถูกจัดทำ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต โดยอ้างอิงจากการคาดการณ์การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 (“วันที่ประเมิน”) โดยอิงจากข้อมูลที่มีอยู่และสามารถเข้าถึงได้ ณ วันที่ 8 มิถุนายน พ.ศ. 2569 (“วันที่จัดทำการประเมินมูลค่า”) พร้อมข้อมูลพื้นฐานและข้อมูลเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาด รวมถึง อัตราผลตอบแทน อัตราการเติบโต สภาวะตลาดในอนาคต และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) โดยปกติจะมีระดับความไม่แน่นอนสูงกว่า เนื่องจากจะไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบที่สามารถนำมาใช้อ้างอิงได้โดยตรง

จากคำสั่งว่าจ้าง บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ เลขที่อ้างอิง C266062001-3 “รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ” ตามวัตถุประสงค์การประเมินที่ระบุไว้ข้างต้น โดยหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อนำไปใช้ประกอบการหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (“หนังสือเชิญประชุม”) สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายนี้เท่านั้น ส่วนรายละเอียดทรัพย์สิน ข้อมูลพื้นฐานการประเมินพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569 การสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในรายงานนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ประเมินมีส่วนร่วมในการประเมินทรัพย์สินดังกล่าวได้รับทราบ รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน สภาวะตลาด และข้อมูลที่สามารถเข้าถึงและตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปฉบับนี้มีได้แสดง

ข้อมูล รายละเอียด ที่ได้รับไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าฉบับสมบูรณ์ ทั้งนี้ หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จะต้องพิจารณาพร้อมกับรายงานการประเมินมูลค่าอย่างเป็นทางการ และอยู่ภายใต้สมมติฐาน ข้อจำกัด ข้อสงวนสิทธิ์ และเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในรายงานฉบับดังกล่าว รวมถึงการอ้างอิงมูลค่าใด ๆ ที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่าฉบับนี้ จะต้องได้รับการอ่านและพิจารณาประกอบร่วมกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับดังกล่าว ซึ่ง สำเนารายงานการประเมินมูลค่าครอบคลุมสำหรับ กรัสตีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (Fraser's Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT)

การขยายขอบเขตความรับผิดชอบและการรักษาความลับ

หนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อาจจะถูกใช้เป็นเอกสารอ้างอิงโดยกรัสตีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของกรัสตีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ผู้ว่าจ้างรับทราบและตกลงที่จะแจ้งให้บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ทราบล่วงหน้า และต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากซีบีอาร์อี ก่อนทำการเปิดเผย เผยแพร่ การทำซ้ำ หรือ ตีพิมพ์ เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของหนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินฯ ซีบีอาร์อี ขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ หรือบุคคลภายนอกที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์

ทั้งนี้ ซีบีอาร์อี ได้ให้ความยินยอมให้ทำการเปิดเผยหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ ในหนังสือเชิญประชุมเฉพาะวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลประกอบการพิจารณาแก่ นักลงทุน นักลงทุนที่สนใจและบุคคลที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

ความผันผวนของตลาด

การยกระดับความรุนแรงของความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางในช่วงที่ผ่านมาได้ก่อให้เกิดความผันผวนและความไม่แน่นอนอย่างมีนัยสำคัญต่อเศรษฐกิจและตลาดการเงินทั่วโลก หลายประเทศในภูมิภาคได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว โดยความขัดแย้งได้ส่งผลกระทบต่อระบบการขนส่งและเส้นทางโลจิสติกส์ในภูมิภาคอย่างกว้างขวาง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อราคาพลังงาน ตลาดการเงินโลก ตลอดจนห่วงโซ่อุปทานระหว่างประเทศและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ทั้งนี้ สถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความผันผวนที่เพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นความเป็นไปได้ของการยกระดับทางทหาร การเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์ทางการทูต หรือการเปลี่ยนแปลงมาตรการคว่ำบาตรระหว่างประเทศ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ยากต่อการคาดการณ์

โดยผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ ยังคงไม่แน่นอน โดยมีความเป็นไปได้ที่จะเกิดความผันผวนของตลาดโลกที่เพิ่มมากขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งในระยะสั้นถึงปานกลาง

ทั้งนี้จากประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา บริษัทฯ พบว่าพฤติกรรมของผู้บริโภคและนักลงทุนสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็วในช่วงเวลาของความผันผวนที่เพิ่มขึ้น การตัดสินใจให้สินเชื่อหรือการลงทุนควรคำนึงถึงระดับความผันผวนที่เพิ่มขึ้นนี้ และศักยภาพที่สภาพตลาดทั้งในและต่างประเทศจะเลวร้ายลง ขอแนะนำให้ใช้ความระมัดระวังในการลงทุน

เป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องทราบว่าข้อสรุปที่ระบุไว้ในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้ รวมถึงข้อสรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") อ้างอิงจากข้อมูล สภาพตลาด และข้อสมมติฐานที่มีอยู่ ณ วันที่ประเมิน ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสภาพตลาด สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ การพัฒนาทางภูมิรัฐศาสตร์ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ประเมินมูลค่า อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อข้อสมมติฐานที่นำมาใช้และข้อสรุปมูลค่าที่คาดการณ์ไว้ที่ได้ ขอแนะนำให้ติดตามการประเมินมูลค่าอย่างใกล้ชิดตามความเหมาะสม โดยบริษัทฯ ยังคงติดตามการตอบสนองต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากผู้ที่อยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและข้อสมมติฐาน

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการประเมินมูลค่า - มาตรฐานสากลของสถาบัน Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") และมาตรฐานการประเมินมูลค่าระหว่างประเทศของ IVSC ("IVS") ฉบับล่าสุด ตามความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด

การประเมินมูลค่าครั้งนี้ดำเนินการโดยอิงตาม มูลค่าตลาด โดยมูลค่าที่สรุปและรายงานมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ซึ่งเป็นความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ วันที่กำหนดไว้อนาคต ทั้งนี้ การประมาณการดังกล่าวจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากสภาวะตลาดที่มีอยู่ปัจจุบัน ณ วันที่ประเมิน และอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของตลาดในอนาคต ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด คำจำกัดความของมูลค่าตลาดมีดังนี้:

"มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินโดยประมาณที่ทรัพย์สินหรือหนี้สินควรมีการใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ในการทำธุรกรรมแบบอิสระ ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน"

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า เจ้าของทรัพย์สินจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในตลาด ณ สภาพปัจจุบัน โดยคำนึงถึงสัญญาเช่าและการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยไม่รวมถึงประโยชน์จากสัญญาที่มีเงื่อนไขการชำระเงินแบบผ่อนชำระ การร่วมทุน หรือข้อตกลงอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีที่บริษัทฯ ทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน มูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าวสะท้อนถึงมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด โดยมีได้คำนึงถึงภาระภาษีใดๆ อันเกิดจากการขาย หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัพย์สินฯ ได้รับการประเมินมูลค่าภายใต้ข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ ปราศจากการจำนอง ภาระผูกพัน สิทธิเรียกร้อง ภาระค่าเบี่ยงประกันค้ำชำระ และค่าใช้จ่ายชำระอื่นใดทั้งสิ้น

ซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมาย กฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัย อาคาร และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย เป็นต้น

บริษัทฯ ไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้าง และไม่มีการรับประกันเกี่ยวกับปลวก แมลง หรือการระบาดของศัตรูพืช หรือข้อบกพร่องที่ซ่อนอยู่ รวมถึง ไม่ได้ทดสอบการให้บริการภายในอาคาร

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมิน เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ภายใต้การกำกับดูแลของตัวแทนของผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบ ตลอดจนพิจารณาข้อมูลต่างๆ ตามที่เห็นสมควรและเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินฯ ดังกล่าวมีสภาพโดยรวมอยู่ในระดับปานกลางถึงดี เมื่อคำนึงถึงอายุและลักษณะการใช้งานของทรัพย์สินฯ ลักษณะภายนอกและภายในของอาคารปรากฏว่าอยู่ในสภาพที่ได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมและต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญใดๆ เกิดขึ้นในทรัพย์สินฯ ดังกล่าวระหว่างวันที่เข้าตรวจสอบสภาพทรัพย์สินกับวันที่ทำการประเมินมูลค่า

สมมติฐานที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานบางประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ สมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังต่อไปนี้

บริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้ค่าเช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่สามารถได้รับและตรวจสอบ ณ วันที่ 8 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ซึ่งสะท้อนถึงสภาวะตลาดและสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มิได้คำนึงถึงผลกระทบจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในทางลบที่มีนัยสำคัญด้านภาวะเศรษฐกิจ สภาวะตลาด

กรอบกฎหมายและกฎระเบียบ ความสามารถในการแข่งขันของตลาด หรือปัจจัยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน รวมถึงภาวะเศรษฐกิจถดถอย ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย การเปลี่ยนแปลงของอุปทานในตลาดและความต้องการเช่าของผู้เช่า ตลอดจนกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าซึ่งอาจเกิดขึ้นในอนาคต

ดังนั้น บริษัท ตั้งข้อสมมติฐานว่า มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจะสามารถดำเนินงานและมีผลประโยชน์ทางการเงินตามประมาณการที่กำหนดไว้ในการประเมินมูลค่า ภายใต้สถานการณ์ดังกล่าว

รายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินโดยสังเขป

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงงานและสำนักงาน A2.2/1 และ B2.8/2) เลขที่ 7/455 และ 7/446 หมู่ที่ 6 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331 ตำบลมายางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ประเทศไทย อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ แปลงที่ A2.2/1 พัฒนาอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 4.26 ไร่ (6,820.00 ตารางเมตร) และ ทรัพย์สินที่แปลงที่ B2.8/2 พัฒนาอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 4.89 ไร่ (7,820.80 ตารางเมตร) และมีพื้นที่เช่าสุทธิประมาณ 2,500.00 ตารางเมตร และ 3,150.00 ตารางเมตร ตามลำดับ

มูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงภาวะตลาด ณ ปัจจุบัน ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบในฐานะของผู้ประเมินราคาอิสระว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ดังกล่าว ภายใต้กรรมสิทธิ์ครองโดยสมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 ดังนี้

- **ทรัพย์สินแปลงที่ 1 (A2.2/1) เป็นจำนวนเงิน 80,100,000.- บาท (แปดสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)**
- **ทรัพย์สินแปลงที่ 2 (B2.8/2) เป็นจำนวนเงิน 100,800,000.- บาท (หนึ่งร้อยล้านแปดแสนบาทถ้วน)**

ข้อจำกัดการรับผิดชอบ

มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) เป็นความเห็นเกี่ยวกับ มูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่าซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต จึงอาจมีความไม่แน่นอนสูง มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ดังกล่าวมีการจัดทำขึ้นโดยอาศัยสภาวะตลาดภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันร่วมกับข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาดในอนาคต ภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ซึ่งอาจแตกต่างกันมีนัยสำคัญจากสภาวะและผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริง

ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินดังกล่าวเป็นเพียงค่าประมาณการเท่านั้น และไม่ควรตีความว่าเป็นการคาดการณ์ หรือการรับประกันราคาที่ดินที่ทรัพย์สินอาจสามารถซื้อขายได้จริงในตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่า ดังนั้น จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ดังกล่าวจะสะท้อนราคาที่เกิดขึ้นจริงในตลาด

ซีบีอาร์อี มิได้ดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจบริการทางการเงินใดๆ สำหรับการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ หรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ และเอกสารดังกล่าวไม่ถือเป็นคำแนะนำเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ทางการเงิน ผู้ลงทุนควรพิจารณาขอคำแนะนำอย่างอิสระจากที่ปรึกษาทางการเงินของตนก่อนการตัดสินใจทางการเงินใดๆ

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เท่านั้น โดยบุคคลอื่นไม่ควรนำผลการประเมินนี้ไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้า

ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เฉพาะโดยบุคคลที่ได้รับเอกสารดังกล่าวโดยตรงจากซีบีอาร์อีเท่านั้น เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นภายใต้กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยบุคคลอื่นใดนอกเหนือจากคู่สัญญาที่ระบุไว้ข้างต้น และมิได้รับความยินยอมจากซีบีอาร์อีแต่อย่างใด เว้นแต่ในกรณีที่ผลแห่งกฎหมายไม่อาจถูกจำกัดหรือยกเว้นได้ ซีบีอาร์อี รวมถึงกรรมการ พนักงาน บริษัทในเครือ และผู้แทนของซีบีอาร์อี จะไม่ยอมรับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยไม่ได้รับอนุญาตดังกล่าว

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ มิได้มุ่งหมายให้ครอบคลุมข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวมิได้คำนึงถึงพฤติกรรมเฉพาะราย สถานะทางการเงิน วัตถุประสงค์ในการลงทุน หรือความต้องการของบุคคลใดๆ เอกสารดังกล่าวจัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นแนวทางและเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลเท่านั้น และไม่ถือเป็นคำแนะนำใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคำแนะนำด้านการลงทุน ภาษี กฎหมาย หรือคำแนะนำประเภทอื่นใด มูลค่าที่ระบุไว้เป็นเพียงประมาณการที่ดีที่สุดตามดุลยพินิจทางวิชาชีพของบริษัทฯ และ ไม่อาจตีความได้ว่าเป็นการรับประกันแต่อย่างใด ผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ จะต้องพิจารณา รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้โดยละเอียดทั้งฉบับ เพื่อทำความเข้าใจ ข้อสมมติฐานและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุไว้ในการประเมินฯ ดังกล่าว

บริษัทฯ ขอรับรอง ณ ที่นี้ว่า คุณเพ็ญธิดา ศรีสว่าง (“ผู้ประเมินหลัก”) เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมและได้รับอนุญาตโดยชอบ ให้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้ประเมินราคา และไม่มีส่วนได้เสียทางการเงิน ผลประโยชน์ทางการเงิน หรือผลประโยชน์อื่นใด ซึ่งอาจ ขัดแย้งกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างถูกต้องเหมาะสม หรือขัดแย้งกับผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัทฯ ขอปฏิเสธความรับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลใดก็ตาม อันเกิดจากการละเว้นข้อมูล หรือความคลาดเคลื่อนของข้อมูล ที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมเว็บต์ในส่วนของคุณค่าที่ บริษัทฯ ได้จัดทำและนำเสนอ ไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นและในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

การวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ อยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดความ รับผิดที่ระบุไว้เท่านั้น และเป็นการวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปทางวิชาชีพของบริษัทฯ โดยสุจริต เป็นอิสระ และปราศจากอคติใดๆ ผู้ประเมินฯ ไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งในปัจจุบันหรือในอนาคตในทรัพย์สินดังกล่าว และไม่มีผลประโยชน์ส่วนตนหรือ อคติใดๆ ต่อคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ค่าตอบแทนของผู้ประเมินฯ มิได้ขึ้นอยู่กับผลการรายงานมูลค่าที่กำหนดไว้ล่วงหน้า หรือ ทิศทางของมูลค่าที่เอื้อประโยชน์ต่อวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง และผู้ประเมินฯ มิได้มีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือ ผลประโยชน์อื่นใด ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ในธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินฯ ของผู้ว่าจ้าง

คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ ได้ลงนามในหนังสือสรุปฉบับนี้ในฐานะกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เท่านั้น ทั้งนี้ คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ มิใช่ผู้ประเมินมูลค่าและไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนร่วมในการดำเนินการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ โดยไม่เป็นการจำกัดความตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะไม่ต้องรับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย การค่าใช้จ่าย หรือความเสียหายใดๆ (รวมถึงความเสียหายพิเศษ ความเสียหายโดยสืบเนื่อง หรือความเสียหายในเชิงเศรษฐกิจ) ที่เกิดขึ้น อันเป็นผลจากความผันผวนหรือเกี่ยวเนื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ภายหลังวันที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

Signed by:



50D827B60B0844A...

รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

DocuSigned by:

Jarunee S.

6DB5908AE74F4D6...

DocuSigned by:



844CC6178DFE4D0...

เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วตบ.311) และผู้ประเมินที่ได้รับการรับรอง

จากคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผู้อำนวยการแผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่า

C266062001-4

(อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน W8/1-4 W16/1-4 และ W17) เลขที่ 141/27-30 141/40-43 และ 141/45 หมู่ที่ 2 โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ประเทศไทย



CBRE (Thailand) Co., Ltd.

548 One City Centre
Floor 46 and 45 (Unit 01-02)
Ploenchit Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330 ThailandT 66 2 119 1500
F 66 2 119 1501

cbre.co.th

By Hand/Mail/E-Mail

เลขที่อ้างอิง C266062001-4

วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26
ถนนสารคดี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ
10120

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจ
मेंท์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 6-8
ถนนวิภาวดี แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
10330

เรียน ผู้จัดการกองคริสต์

RE: หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน W8/1-4 W16/1-4 และ W17) เลขที่ 141/27-30 141/40-43 และ 141/45 หมู่ที่ 2 โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ประเทศไทย ("ทรัพย์สิน")

คำสั่งว่าจ้าง

ตามที่บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ("ซีบีอาร์อี" หรือ "บริษัท") ได้รับการว่าจ้างจากคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หรือ "ผู้ว่าจ้าง" หรือ "ลูกค้า" ให้จัดทำรายงานความเห็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ณ วันที่คาดการณ์การเข้าลงทุนในอนาคต วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569 สำหรับทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1 และ ทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2 และวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2569 สำหรับทรัพย์สินฯ แปลงที่ 3 ("วันที่ประเมิน") โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ("วัตถุประสงค์") การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นนี้ บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ที่ครอบครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้เข้าใช้ประโยชน์ที่ รวมไปถึงภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินได้นำมาพิจารณาประกอบเป็นส่วนหนึ่งในการประเมินฯ ครั้งนี้

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ได้ถูกจัดทำ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต โดยอ้างอิงจากการคาดการณ์การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569 สำหรับทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1 และ ทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2 และวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2569 สำหรับทรัพย์สินฯ แปลงที่ 3 ("วันที่ประเมิน") โดยอิงจากข้อมูลที่มีอยู่และสามารถเข้าถึงได้ วันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ. 2569 สำหรับทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1 และ ทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2 และวันที่ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2569 สำหรับทรัพย์สินฯ แปลงที่ 3 ("วันที่จัดทำการประเมินมูลค่า") พร้อมกับข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาด รวมถึง อัตราผลตอบแทน อัตราการเติบโต สภาวะตลาดในอนาคต และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") โดยปกติจะมีระดับความไม่แน่นอนสูงกว่า เนื่องจากจะไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบที่สามารถนำมาใช้อ้างอิงได้โดยตรง

จากคำสั่งว่าจ้าง บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ เลขที่อ้างอิง C266062001-4 "รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ" ตามวัตถุประสงค์การประเมินที่ระบุไว้ข้างต้น โดยหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อนำไปประกอบหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยคริสต์ ("หนังสือเชิญประชุม") สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายนี้เท่านั้น

ส่วนรายละเอียดทรัพย์สิน ข้อเสนอแนะด้านการประเมินพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569 การสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในรายงานนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ประเมินมีส่วนร่วมในการประเมินทรัพย์สินดังกล่าวได้รับทราบ รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน สภาวะตลาด และข้อมูลที่สามารถเข้าถึงและตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปฉบับนี้มีได้แสดงข้อมูล รายละเอียด ที่ได้รับไว้ไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าฉบับสมบูรณ์ ทั้งนี้ หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้จะต้องพิจารณาพร้อมกับรายงานการประเมินมูลค่าอย่างเป็นทางการ และอยู่ภายใต้สมมติฐาน ข้อจำกัด ข้อสงวนสิทธิ์ และเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในรายงานฉบับดังกล่าว รวมถึงการอ้างอิงมูลค่าใด ๆ ที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่าฉบับนี้จะต้องได้รับการอ่านและพิจารณาประกอบร่วมกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับดังกล่าว ซึ่ง สำเนารายงานการประเมินมูลค่าครอบคลุมสำหรับ กรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (Fraser's Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT)

การขยายขอบเขตความรับผิดชอบและการรักษาความลับ

หนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อาจจะถูกใช้เป็นเอกสารอ้างอิงโดยกรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินเตอร์เนชันแนล รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของกรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ผู้ว่าจ้างรับทราบและตกลงที่จะแจ้งให้บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ทราบล่วงหน้า และต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากซีบีอาร์อี ก่อนทำการเปิดเผย เผยแพร่ การทำซ้ำ หรือ ตีพิมพ์ เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของหนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินฯ ซีบีอาร์อี ขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ หรือบุคคลภายนอกที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์

ทั้งนี้ ซีบีอาร์อี ได้ให้ความยินยอมให้ทำการเปิดเผยหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ ในหนังสือเชิญประชุม เฉพาะวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลประกอบการพิจารณาแก่ นักลงทุน นักลงทุนที่สนใจและบุคคลที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

ความผันผวนของตลาด

การยกระดับความรุนแรงของความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางในช่วงที่ผ่านมาได้ก่อให้เกิดความผันผวนและความไม่แน่นอนอย่างมีนัยสำคัญต่อเศรษฐกิจและตลาดการเงินทั่วโลก หลายประเทศในภูมิภาคได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว โดยความขัดแย้งได้ส่งผลกระทบต่อระบบการขนส่งและเส้นทางโลจิสติกส์ในภูมิภาคอย่างกว้างขวาง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อราคาพลังงาน ตลาดการเงินโลก ตลอดจนห่วงโซ่อุปทานระหว่างประเทศและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ทั้งนี้ สถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความผันผวนที่เพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นความเป็นไปได้ของการยกระดับทางทหาร การเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์ทางการทูต หรือการเปลี่ยนแปลงมาตรการคว่ำบาตรระหว่างประเทศ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ยากต่อการคาดการณ์

โดยผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ ยังคงไม่แน่นอน โดยมีความเป็นไปได้ที่จะเกิดความผันผวนของตลาดโลกที่เพิ่มมากขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งในระยะสั้นถึงปานกลาง

ทั้งนี้จากประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา บริษัทฯ พบว่าพฤติกรรมของผู้บริโภคและนักลงทุนสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็วในช่วงเวลาของความผันผวนที่เพิ่มขึ้น การตัดสินใจให้สินเชื่อหรือการลงทุนควรคำนึงถึงระดับความผันผวนที่เพิ่มขึ้นนี้ และศักยภาพที่สภาพตลาดทั้งในและต่างประเทศจะเลวร้ายลง ขอแนะนำให้ใช้ความระมัดระวังในการลงทุน

เป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องทราบว่าข้อสรุปที่ระบุไว้ในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้ รวมถึงข้อสรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") อ้างอิงจากข้อมูล สภาวะตลาด และข้อสมมติฐานที่มีอยู่ ณ วันที่ประเมิน ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสภาวะตลาด สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ การพัฒนาทางภูมิรัฐศาสตร์ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ประเมินมูลค่า อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อข้อสมมติฐานที่นำมาใช้และข้อสรุปมูลค่าที่

คาดการณ์ไว้ก็ได้ ขอแนะนำให้ติดตามการประเมินมูลค่าอย่างใกล้ชิดตามความเหมาะสม โดยบริษัทฯ ยังคงติดตามการตอบสนองต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากผู้ที่อยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและข้อสมมติฐาน

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการประเมินมูลค่า - มาตรฐานสากลของสถาบัน Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") และมาตรฐานการประเมินมูลค่าระหว่างประเทศของ IVSC ("IVS") ฉบับล่าสุด ตามความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด

การประเมินมูลค่าครั้งนี้ดำเนินการโดยอิงตาม มูลค่าตลาด โดยมูลค่าที่สรุปและรายงานมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ซึ่งเป็นความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ วันที่กำหนดไว้อนาคต ทั้งนี้ การประมาณการดังกล่าวจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากสภาวะตลาดที่มีอยู่ปัจจุบัน ณ วันที่ประเมิน และอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของตลาดในอนาคต ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด คำจำกัดความของมูลค่าตลาดมีดังนี้:

"มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินโดยประมาณที่ทรัพย์สินหรือหนี้สินควรมีการใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ในการทำธุรกรรมแบบอิสระ ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน"

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า เจ้าของทรัพย์สินจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในตลาด ณ สภาพปัจจุบัน โดยคำนึงถึงสัญญาเช่าและการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยไม่รวมถึงประโยชน์จากสัญญาที่มีเงื่อนไขการชำระเงินแบบผ่อนชำระ การร่วมทุน หรือข้อตกลงอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีที่บริษัทฯ ทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน มูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าวสะท้อนถึงมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด โดยมีได้คำนึงถึงภาระภาษีใดๆ อันเกิดจากการขาย หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัพย์สินฯ ได้รับการประเมินมูลค่าภายใต้ข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ ปราศจากการจำนอง ภาระผูกพัน สิทธิเรียกร้อง ภาระค่าเบี่ยงประกันค้ำชำระ และค่าใช้จ่ายชำระอื่นใดทั้งสิ้น

ซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมาย กฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัย อาคาร และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย เป็นต้น

บริษัทฯ ไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้าง และไม่มีการรับประกันเกี่ยวกับปลวก แมลง หรือการระบาดของศัตรูพืช หรือข้อบกพร่องที่ซ่อนอยู่ รวมถึง ไม่ได้ทดสอบการให้บริการภายในอาคาร

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมิน เมื่อวันที่ 11 และ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ภายใต้การกำกับดูแลของตัวแทนของผู้อ้าง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบ ตลอดจนพิจารณาข้อมูลต่างๆ ตามที่เห็นสมควรและเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินฯ ดังกล่าวนี้อาจมีสภาพโดยรวมอยู่ในระดับปานกลางถึงดี เมื่อคำนึงถึงอายุและลักษณะการใช้งานของทรัพย์สินฯ ลักษณะภายนอกและภายในของอาคารปรากฏว่าอยู่ในสภาพที่ได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมและต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นในทรัพย์สินฯ ดังกล่าวระหว่างวันที่เข้าตรวจสอบสภาพทรัพย์สินกับวันที่ทำการประเมินมูลค่า

สมมติฐานที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานบางประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ สมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังต่อไปนี้

บริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้ค่าเช่า อัตราการเข้าพื้นที่ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่สามารถได้รับและตรวจสอบ ณ วันที่ 11 และ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ซึ่งสะท้อนถึงสภาวะตลาดและสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มิได้คำนึงถึงผลกระทบจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในทางลบที่มีนัยสำคัญด้านภาวะเศรษฐกิจ สภาวะตลาด กรอบกฎหมายและกฎระเบียบ ความสามารถในการแข่งขันของตลาด หรือปัจจัยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน รวมถึงภาวะเศรษฐกิจถดถอย ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย การเปลี่ยนแปลงของอุปทานในตลาดและความต้องการเช่าของผู้เช่า ตลอดจนกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าซึ่งอาจเกิดขึ้นในอนาคต

ดังนั้น บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่า มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจะสามารถดำเนินงานและมีผลประกอบการทางการเงินตามประมาณการที่กำหนดไว้ในการประเมินมูลค่าฯ ภายใต้สถานการณ์ดังกล่าว

ทรัพย์สินฯ ซึ่งตั้งอยู่ภายนอกเขตอำนาจการกำกับดูแลของนิคมอุตสาหกรรม และดังนั้นจึงไม่ได้รับสิทธิด้านการเข้าถึงและการบริหารจัดการโครงสร้างพื้นฐานตามที่กำหนดโดยทั่วไปไว้ภายใต้กฎระเบียบของนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่พบหลักฐานการจดทะเบียนภาระจำยอมหรือเอกสารทางกฎหมายอื่นใดที่แสดงถึงสิทธิการเข้าถึงซึ่งเป็นประโยชน์แก่ทรัพย์สินฯ แม้ว่าจากการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินจะพบว่ามีทางเข้าออกที่สามารถใช้งานได้อย่างแท้จริงในปัจจุบันก็ตาม ดังนั้น เพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้ตั้งข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีสิทธิในการเข้าออกทั้งในทางกายภาพและทางกฎหมายจากถนนสาธารณะมายังที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินได้ และสิทธิการเข้าออกดังกล่าวจะยังคงมีอยู่และสามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยไม่จำเป็นต้องจัดให้มีข้อตกลงทางกฎหมายเพิ่มเติม การจัดตั้งภาระจำยอม หรือมีค่าใช้จ่ายที่เป็นสาระสำคัญแต่อย่างใด

รายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินโดยสังเขป

ทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน เลขที่ W8/1-4, W16/1-4 และ W17) ตั้งอยู่เลขที่ 141/27-30 141/40-43 และ 141/45 หมู่ที่ 2 โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วงน้อย 2) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ประเทศไทย

อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ แปลงที่ W8/1-4 พัฒนาอยู่บนที่ดินเนื้อที่ดินประมาณ 8.13 ไร่ (13,012.00 ตารางเมตร) และมีพื้นที่เช่าสุทธิประมาณ 6,000.00 ตารางเมตร

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ แปลงที่ W16/1-4 พัฒนาอยู่บนที่ดินเนื้อที่ดินประมาณ 17.52 ไร่ (28,032.00 ตารางเมตร) และมีพื้นที่เช่าสุทธิประมาณ 25,380.00 ตารางเมตร

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ แปลงที่ W17 พัฒนาอยู่บนที่ดินเนื้อที่ดินประมาณ 73.50 ไร่ (117,600.00 ตารางเมตร) และมีพื้นที่เช่าสุทธิประมาณ 73,106.00 ตารางเมตร

มูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงภาวะตลาด ณ ปัจจุบัน ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ ใ้ขอแจ้งให้ทราบในฐานะของผู้ประเมินราคาอิสระว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ดังกล่าว ภายใต้กรรมสิทธิ์ที่ครองโดยสมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน เป็นดังต่อไปนี้

- ณ วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2569
 - **ทรัพย์สินแปลงที่ 1 (W8/1-4) เป็นจำนวนเงิน 118,400,000.- บาท (หนึ่งร้อยสิบแปดล้านสี่แสนบาทถ้วน)**
 - **ทรัพย์สินแปลงที่ 2 (W16/1-4) เป็นจำนวนเงิน 512,400,000.- บาท (ห้าร้อยสิบสองล้านสี่แสนบาทถ้วน)**
- ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2569
 - **ทรัพย์สินแปลงที่ 3 (W17) เป็นจำนวนเงิน 1,570,200,000.- บาท (หนึ่งพันห้าร้อยเจ็ดสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)**

ข้อจำกัดการรับผิดชอบ

มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") เป็นความเห็นเกี่ยวกับ มูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่าซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต จึงอาจมีความไม่แน่นอนสูง มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ดังกล่าวมีการจัดทำขึ้นโดยอาศัยสภาวะตลาดภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันร่วมกับข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาดในอนาคต ภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ซึ่งอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจากสภาวะและผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริง

ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินดังกล่าวเป็นเพียงค่าประมาณการเท่านั้น และไม่ควรตีความว่าเป็นการคาดการณ์ หรือการรับประกันราคาทรัพย์สินที่สามารถซื้อขายได้จริงในตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่า ดังนั้น จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ดังกล่าวจะสะท้อนราคาที่เกิดขึ้นจริงในตลาด

ซีบีอาร์อี มิได้ดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจบริการทางการเงินใดๆ สำหรับการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ หรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ และเอกสารดังกล่าวไม่ถือเป็นคำแนะนำเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ทางการเงิน ผู้ลงทุนควรพิจารณาขอคำแนะนำอย่างอิสระจากที่ปรึกษาทางการเงินของตนก่อนการตัดสินใจทางการเงินใดๆ

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เท่านั้น โดยบุคคลอื่นไม่ควรนำผลการประเมินนี้ไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้า

ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เฉพาะโดยบุคคลที่ได้รับเอกสารดังกล่าวโดยตรงจากซีบีอาร์อีเท่านั้น เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นภายใต้กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยบุคคลอื่นใดนอกเหนือจากคู่สัญญาที่ระบุไว้ข้างต้น และมิได้รับความยินยอมจากซีบีอาร์อีแต่อย่างใด เว้นแต่ในกรณีที่ผลแห่งกฎหมายไม่อาจถูกจำกัดหรือยกเว้นได้ ซีบีอาร์อี รวมถึงกรรมการ พนักงาน บริษัทในเครือ และผู้แทนของซีบีอาร์อี จะไม่ได้รับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับการใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยไม่ได้รับอนุญาตดังกล่าว

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ มิได้มุ่งหมายให้ครอบคลุมข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ลงทุนผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวมิได้คำนึงถึงพฤติกรรมเฉพาะราย สถานะทางการเงิน วัตถุประสงค์ในการลงทุน หรือความต้องการของบุคคลใดๆ เอกสารดังกล่าวจัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นแนวทางและเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลเท่านั้น และไม่ถือเป็นคำแนะนำใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคำแนะนำด้านการลงทุน ภาษี กฎหมาย หรือคำแนะนำประเภทอื่นใด มูลค่าที่ระบุไว้เป็นเพียงประมาณการที่ดีที่สุดตามดุลยพินิจทางวิชาชีพของบริษัทฯ และ ไม่อาจตีความได้ว่าเป็นการรับประกันแต่อย่างใด ผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ จะต้องพิจารณา รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้โดยละเอียดทั้งฉบับ เพื่อทำความเข้าใจข้อสมมติฐานและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุไว้ในการประเมินฯ ดังกล่าว

บริษัทฯ ขอรับรอง ณ ที่นี้ว่า คุณเพ็ญธิดา ศรีสว่าง (“ผู้ประเมินหลัก”) เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมและได้รับอนุญาตโดยชอบ ให้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้ประเมินราคา และไม่มีส่วนได้เสียทางการเงิน ผลประโยชน์ทางการเงิน หรือผลประโยชน์อื่นใด ซึ่งอาจขัดแย้งกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างถูกต้องเหมาะสม หรือขัดแย้งกับผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัทฯ ขอปฏิเสธความรับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลใดก็ตาม อันเกิดจากการละเว้นข้อมูล หรือความคลาดเคลื่อนของข้อมูล ที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมเว้นแต่ในส่วนของคุณค่าที่ บริษัทฯ ได้จัดทำและนำเสนอไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นและในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

การวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ อยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดความรับผิดชอบที่ระบุไว้เท่านั้น และเป็นการวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปทางวิชาชีพของบริษัทฯ โดยสุจริต เป็นอิสระ และปราศจากอคติใดๆ ผู้ประเมินฯ ไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งในปัจจุบันหรือในอนาคตในทรัพย์สินดังกล่าว และไม่มีผลประโยชน์ส่วนตนหรืออคติใดๆ ต่อคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ค่าตอบแทนของผู้ประเมินฯ มิได้ขึ้นอยู่กับผลการรายงานมูลค่าที่กำหนดไว้ล่วงหน้า หรือทิศทางของมูลค่าที่เอื้อประโยชน์ต่อวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง และผู้ประเมินฯ มิได้มีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือผลประโยชน์อื่นใด ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ในธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินฯ ของผู้ว่าจ้าง

คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ ได้ลงนามในหนังสือสรุปฉบับนี้ในฐานะกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เท่านั้น ทั้งนี้ คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ มิใช่ผู้ประเมินมูลค่าและไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนร่วมในการดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ โดยไม่เป็นการจำกัดความตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะไม่ต้องรับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย ภาระค่าใช้จ่าย หรือความเสียหายใดๆ (รวมถึงความเสียหายพิเศษ ความเสียหายโดยสืบเนื่อง หรือความเสียหายในเชิงเศรษฐกิจ) ที่เกิดขึ้น อันเป็นผลจากความผันผวนหรือเกี่ยวเนื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ภายหลังวันที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

Signed by:



50D827B60B0844A...

รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

Signed by:



DocuSigned by:

เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

844CC6178DFE4D0...

เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วต.311) และผู้ประเมินที่ได้รับการรับรองจากคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ผู้อำนวยการแผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่า
C266062001-5

(อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน M1/1-7) เลขที่ 158/2-8
หมู่ที่ 5 โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์
พาร์ค แลนด์บ้ง 2 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3611
ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ประเทศไทย



CBRE (Thailand) Co., Ltd.

548 One City Centre
Floor 46 and 45 (Unit 01-02)
Ploenchit Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330 ThailandT 66 2 119 1500
F 66 2 119 1501

cbre.co.th

By Hand/Mail/E-Mail**เลขที่อ้างอิง C266062001-5**

วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เลขที่ 175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26
ถนนสารคดี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ
10120

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจ
मेंท์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 6-8
ถนนวิภาวดี แขวงจตุจักร เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
10330

เรียน ผู้จัดการกองคริสต์

RE: หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน M1/1-7) เลขที่ 158/2-8 หมู่ที่ 5 โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พาร์ค แพลมดบัง 2 ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 3611 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ประเทศไทย (“ทรัพย์สิน”)

คำสั่งว่าจ้าง

ตามที่บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีอาร์อี” หรือ “บริษัทฯ”) ได้รับการว่าจ้างจากคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หรือ “ผู้ว่าจ้าง” หรือ “ลูกค้า” ให้จัดทำรายงานความเห็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ณ วันที่คาดการณ์การเข้าลงทุนในอนาคต วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2569 (“วันที่ประเมิน”) โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของคริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“วัตถุประสงค์”) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นนี้ บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ที่ครอบครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้เข้าใช้ประโยชน์พื้นที่ รวมไปถึงภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินได้นำมาพิจารณาประกอบเป็นส่วนหนึ่งในการประเมินฯ ครั้งนี้

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) ได้ถูกจัดทำ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต โดยอ้างอิงจากการคาดการณ์การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2569 (“วันที่ประเมิน”) โดยอิงจากข้อมูลที่มีอยู่และสามารถเข้าถึงได้ ณ วันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2569 (“วันที่จัดทำการประเมินมูลค่า”) พร้อมกับข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาด รวมถึง อัตราผลตอบแทน อัตราการเติบโต สภาวะตลาดในอนาคต และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (“Projected Value” หรือ “Projected Market Value”) โดยปกติจะมีระดับความไม่แน่นอนสูงกว่า เนื่องจากจะไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบที่สามารถนำมาใช้อ้างอิงได้โดยตรง

จากคำสั่งว่าจ้าง บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ เลขที่อ้างอิง C266062001-5 “รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ” ตามวัตถุประสงค์การประเมินที่ระบุไว้ข้างต้น โดยหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อนำไปใช้ประกอบการหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยคริสต์ (“หนังสือเชิญประชุม”) สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายนี้เท่านั้น ส่วนรายละเอียดทรัพย์สิน ข้อสมมติฐานการประเมินพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569 การสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในรายงานนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ประเมินที่ส่วนร่วมในการประเมินทรัพย์สินดังกล่าวได้รับทราบ

รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน สภาวะตลาด และข้อมูลที่สามารถเข้าถึงและตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปฉบับนี้มีได้แสดงข้อมูล รายละเอียด ที่ได้รับไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าฉบับสมบูรณ์ ทั้งนี้ หนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้จะต้องพิจารณาพร้อมกับรายงานการประเมินมูลค่าอย่างเป็นทางการ และอยู่ภายใต้สมมติฐาน ข้อจำกัด ข้อสงวนสิทธิ์ และเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในรายงานฉบับดังกล่าว รวมถึงการอ้างอิงมูลค่าใด ๆ ที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่าฉบับนี้จะต้องได้รับการอ่านและพิจารณาประกอบร่วมกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับดังกล่าว ซึ่ง สำเนารายงานการประเมินมูลค่าครอบคลุมสำหรับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (Fraser's Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT)

การขยายขอบเขตความรับผิดชอบและการรักษาความลับ

หนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อาจจะถูกใช้เป็นเอกสารอ้างอิงโดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อประกอบการพิจารณาซื้อทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ผู้ว่าจ้างรับทราบและตกลงที่จะแจ้งให้บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ทราบล่วงหน้า และต้องได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากซีบีอาร์อี ก่อนทำการเปิดเผย เผยแพร่ การทำซ้ำ หรือ ตีพิมพ์ เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของหนังสือสรุปมูลค่า และรายงานการประเมินฯ ซีบีอาร์อี ขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ หรือบุคคลภายนอกที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์

ทั้งนี้ ซีบีอาร์อี ได้ให้ความยินยอมให้ทำการเปิดเผยหนังสือสรุปมูลค่า ฉบับนี้ ในหนังสือเชิญประชุม เฉพาะวัตถุประสงค์เพื่อให้ข้อมูลประกอบการพิจารณาแก่ นักลงทุน นักลงทุนที่สนใจและบุคคลที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

ความผันผวนของตลาด

การยกระดับความรุนแรงของความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางในช่วงที่ผ่านมาได้ก่อให้เกิดความผันผวนและความไม่แน่นอนอย่างมีนัยสำคัญต่อเศรษฐกิจและตลาดการเงินทั่วโลก หลายประเทศในภูมิภาคได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว โดยความขัดแย้งได้ส่งผลกระทบต่อระบบการขนส่งและเส้นทางโลจิสติกส์ในภูมิภาคอย่างกว้างขวาง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อราคาพลังงาน ตลาดการเงินโลก ตลอดจนห่วงโซ่อุปทานระหว่างประเทศและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ สถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความผันผวนที่เพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นความเป็นไปได้ของการยกระดับทางทหาร การเปลี่ยนแปลงความสัมพันธ์ทางการทูต หรือการเปลี่ยนแปลงมาตรการคว่ำบาตรระหว่างประเทศ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ยากต่อการคาดการณ์

โดยผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ ยังคงไม่แน่นอน โดยมีความเป็นไปได้ที่จะเกิดความผันผวนของตลาดโลกที่เพิ่มมากขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งในระยะสั้นถึงปานกลาง

ทั้งนี้จากประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา บริษัทฯ พบว่าพฤติกรรมของผู้บริโภคและนักลงทุนสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็วในช่วงเวลาของความผันผวนที่เพิ่มขึ้น การตัดสินใจให้สินเชื่อหรือการลงทุนควรคำนึงถึงระดับความผันผวนที่เพิ่มขึ้นนี้ และศักยภาพที่สภาพตลาดทั้งในและต่างประเทศจะเลวร้ายลง ขอแนะนำให้ใช้ความระมัดระวังในการลงทุน

เป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องทราบว่าข้อสรุปที่ระบุไว้ในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าฉบับนี้ รวมถึงข้อสรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") อ้างอิงจากข้อมูล สภาวะตลาด และข้อสมมติฐานที่มีอยู่ ณ วันที่ประเมิน ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสภาวะตลาด สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ การพัฒนาทางภูมิรัฐศาสตร์ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นหลังวันที่ประเมินมูลค่า อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อข้อสมมติฐานที่นำมาใช้และข้อสรุปมูลค่าที่คาดการณ์ไว้ที่ได้ ขอแนะนำให้ติดตามการประเมินมูลค่าอย่างใกล้ชิดตามความเหมาะสม โดยบริษัทฯ ยังคงติดตามการตอบสนองต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากผู้ที่อยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและข้อสมมติฐาน

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการประเมินมูลค่า - มาตรฐานสากลของสถาบัน Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") และมาตรฐานการประเมินมูลค่าระหว่างประเทศของ IVSC ("IVS") ฉบับล่าสุด ตามความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด

การประเมินมูลค่าครั้งนี้ดำเนินการโดยอิงตาม มูลค่าตลาด โดยมูลค่าที่สรุปและรายงานมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ซึ่งเป็นความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ วันที่กำหนดไว้อนาคต ทั้งนี้ การประมาณการดังกล่าวจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากสภาวะตลาดที่มีอยู่ปัจจุบัน ณ วันที่ประเมิน และอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของตลาดในอนาคต ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ตามหลักเกณฑ์ของ IVS และตามที่ RICS กำหนด คำจำกัดความของมูลค่าตลาดมีดังนี้:

"มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินโดยประมาณที่ทรัพย์สินหรือหนี้สินควรมีการใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ในการทำธุรกรรมแบบอิสระ ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน"

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า เจ้าของทรัพย์สินจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในตลาด ณ สภาพปัจจุบัน โดยคำนึงถึงสัญญาเช่าและการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยไม่รวมถึงประโยชน์จากสัญญาที่มีเงื่อนไขการชำระเงินแบบผ่อนชำระ การร่วมทุน หรือข้อตกลงอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีที่บริษัทฯ ทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน มูลค่าตลาดของทรัพย์สินดังกล่าวสะท้อนถึงมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด โดยมีได้คำนึงถึงภาระภาษีใดๆ อันเกิดจากการขาย หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ทรัพย์สินฯ ได้รับการประเมินมูลค่าภายใต้ข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ ปราศจากการจำนอง ภาระผูกพัน สิทธิเรียกร้อง ภาระค่าเบี่ยงประกันค้ำชำระ และค่าใช้จ่ายค้างชำระอื่นใดทั้งสิ้น

ซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมาย กฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัย อาคาร และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย เป็นต้น

บริษัทฯ ไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้าง และไม่มีการรับประกันเกี่ยวกับปลวก แมลง หรือการระบาดของศัตรูพืช หรือข้อบกพร่องที่ซ่อนอยู่ รวมถึง ไม่ได้ทดสอบการให้บริการภายในอาคาร

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมิน เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ภายใต้การกำกับดูแลของตัวแทนของผู้อ้างอิง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบ ตลอดจนพิจารณาข้อมูลต่างๆ ตามที่เห็นสมควรและเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินฯ ดังกล่าวมีสภาพโดยรวมอยู่ในระดับปานกลางถึงดี เมื่อคำนึงถึงอายุและลักษณะการใช้งานของทรัพย์สินฯ ลักษณะภายนอกและภายในของอาคารปรากฏว่าอยู่ในสภาพที่ได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมและต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญใดๆ เกิดขึ้นในทรัพย์สินฯ ดังกล่าวระหว่างวันที่เข้าตรวจสอบสภาพทรัพย์สินกับวันที่ทำการประเมินมูลค่า

สมมติฐานที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานบางประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ สมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังต่อไปนี้

บริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้ค่าเช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่สามารถได้รับและตรวจสอบ ณ วันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ซึ่งสะท้อนถึงสภาวะตลาดและสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มิได้คำนึงถึงผลกระทบจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในทางลบที่มีนัยสำคัญด้านภาวะเศรษฐกิจ สภาวะตลาด

กรอบกฎหมายและกฎระเบียบ ความสามารถในการแข่งขันของตลาด หรือปัจจัยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน รวมถึงภาวะเศรษฐกิจถดถอย ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย การเปลี่ยนแปลงของอุปทานในตลาดและความต้องการเช่าของผู้เช่า ตลอดจนกรณีผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าซึ่งอาจเกิดขึ้นในอนาคต

ดังนั้น บริษัท ตั้งข้อสมมติฐานว่า มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินจะสามารถดำเนินงานและมีผลประโยชน์ทางการเงินตามประมาณการที่กำหนดไว้ในการประเมินมูลค่า ภายใต้สถานการณ์ดังกล่าว

ทรัพย์สินฯ ซึ่งตั้งอยู่ภายนอกเขตอำนาจการกำกับดูแลของนิคมอุตสาหกรรม และดังนั้นจึงไม่ได้รับสิทธิด้านการเข้าถึงและการบริหารจัดการโครงสร้างพื้นฐานตามที่กำหนดโดยทั่วไปไว้ภายใต้กฎระเบียบของนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่พบหลักฐานการจดทะเบียนภาระจำยอมหรือเอกสารทางกฎหมายอื่นใดที่แสดงถึงสิทธิการเข้าถึงซึ่งเป็นประโยชน์แก่ทรัพย์สินฯ แม้ว่าการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินจะพบว่ามีความสามารถใช้งานได้อย่างจริงในปัจจุบันก็ตาม ดังนั้น เพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้ตั้งข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีสิทธิในการเข้าออกทั้งในทางกายภาพและทางกฎหมายจากถนนสาธารณะมายังที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินได้ และสิทธิการเข้าออกดังกล่าวจะยังคงมีอยู่และสามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยไม่จำเป็นต้องจัดให้มีข้อตกลงทางกฎหมายเพิ่มเติม การจัดตั้งภาระจำยอม หรือมีค่าใช้จ่ายที่เป็นสาระสำคัญแต่อย่างใด

รายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินโดยสังเขป

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน M1/1-7) เลขที่ 158/2-8 หมู่ที่ 5 โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พาร์ค แพลมดบัง 2 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3611 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ประเทศไทย อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ พัฒนาอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 19.73 ไร่ (31,562.40 ตารางเมตร) และมีพื้นที่เข้าสู่ถนนประมาณ 10,500.00 ตารางเมตร

มูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงภาวะตลาด ณ ปัจจุบัน ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบในฐานะของผู้ประเมินราคาอิสระว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ดังกล่าว ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2569 เป็นจำนวนเงิน **217,800,000.- บาท (สองร้อยสิบเจ็ดล้านแปดแสนบาทถ้วน)**

ข้อจำกัดการรับผิดชอบ

มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") เป็นความเห็นเกี่ยวกับ มูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่าซึ่งเป็นวันที่กำหนดไว้ในอนาคต จึงอาจมีความไม่แน่นอนสูง มูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ดังกล่าวมีการจัดทำขึ้นโดยอาศัยสภาวะตลาดภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันร่วมกับข้อสมมติฐานและข้อสมมติฐานพิเศษที่เกี่ยวข้องกับสภาวะตลาดในอนาคต ภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ซึ่งอาจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจากสภาวะและผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริง

ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินดังกล่าวเป็นเพียงค่าประมาณการเท่านั้น และไม่ควรตีความว่าเป็นการคาดการณ์ หรือการรับประกันราคาที่ดินที่ทรัพย์สินอาจสามารถซื้อขายได้จริงในตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่า ดังนั้น จึงไม่อาจรับประกันได้ว่ามูลค่าที่ทรัพย์สินที่ประเมิน ("Projected Value" หรือ "Projected Market Value") ดังกล่าวจะสะท้อนราคาที่เกิดขึ้นจริงในตลาด

ซีบีอาร์อี มิได้ดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจบริการทางการเงินใดๆ สำหรับการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ หรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ และเอกสารดังกล่าวไม่ถือเป็นคำแนะนำเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ทางการเงิน ผู้ลงทุนควรพิจารณาขอคำแนะนำอย่างอิสระจากที่ปรึกษาทางการเงินของตนก่อนการตัดสินใจทางการเงินใดๆ

การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เท่านั้น โดยบุคคลอื่นไม่ควรนำผลการประเมินนี้ไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้า

ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เฉพาะโดยบุคคลที่ได้รับเอกสารดังกล่าวโดยตรงจากซีบีอาร์อีเท่านั้น เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นภายใต้กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยบุคคลอื่นใดนอกเหนือจากคู่สัญญาที่ระบุไว้ข้างต้น และมิได้รับความยินยอมจาก

ซีบีอาร์อีแต่อย่างใด เว้นแต่ในกรณีที่ผลแห่งกฎหมายไม่อาจถูกจำกัดหรือยกเว้นได้ ซีบีอาร์อี รวมถึงกรรมการ พนักงาน บริษัทในเครือ และผู้แทนของซีบีอาร์อี จะไม่ได้รับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกิดจากหรือ เกี่ยวเนื่องกับการใช้หรือการอ้างอิงเอกสารฉบับนี้โดยไม่ได้รับอนุญาตดังกล่าว

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ มิได้มุ่งหมายให้ครอบคลุมข้อมูลทั้งหมดที่ผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวมิได้คำนึงถึงพฤติการณ์เฉพาะราย สถานะทางการเงิน วัตถุประสงค์ในการลงทุน หรือความต้องการของบุคคลใดๆ เอกสารดังกล่าวจัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นแนวทางและ เพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลเท่านั้น และไม่ถือเป็นคำแนะนำใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงคำแนะนำด้านการลงทุน ภาษี กฎหมาย หรือคำแนะนำประเภทอื่นใด มูลค่าที่ระบุไว้เป็นเพียงประมาณการที่ดีที่สุดตามดุลยพินิจทางวิชาชีพของบริษัทฯ และ ไม่อาจตีความได้ว่าเป็นการรับประกันแต่อย่างใด ผู้ลงทุน ผู้ลงทุนที่อาจสนใจหรือบุคคลอื่นใดอาจต้องการ จะต้องพิจารณา รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือหนังสือสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้โดยละเอียดทั้งฉบับ เพื่อทำความเข้าใจ ข้อสมมติฐานและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุไว้ในการประเมินฯ ดังกล่าว

บริษัทฯ ขอรับรอง ณ ที่นี้ว่า คุณเพ็ญธิดา ศรีสว่าง (“ผู้ประเมินหลัก”) เป็นผู้มีความสมบัตินี้เหมาะสมและได้รับอนุญาตโดยชอบ ให้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้ประเมินราคา และไม่มีส่วนได้เสียทางการเงิน ผลประโยชน์ทางการเงิน หรือผลประโยชน์อื่นใด ซึ่งอาจ ขัดแย้งกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างถูกต้องเหมาะสม หรือขัดแย้งกับผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัทฯ ขอปฏิเสธความรับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลใดก็ตาม อันเกิดจากการละเว้นข้อมูล หรือความคลาดเคลื่อนของข้อมูล ที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมเว้นแต่ในส่วนของคุณสมบัติ บริษัทฯ ได้จัดทำและนำเสนอ ไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นและในหนังสือสรุปมูลค่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

การวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปที่ปรากฏในหนังสือสรุปมูลค่าฯ ฉบับนี้ อยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดความ รับผิดที่ระบุไว้เท่านั้น และเป็นการวิเคราะห์ ความเห็น และข้อสรุปทางวิชาชีพของบริษัทฯ โดยสุจริต เป็นอิสระ และปราศจากอคติใดๆ ผู้ประเมินฯ ไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งในปัจจุบันหรือในอนาคตในทรัพย์สินดังกล่าว และไม่มีผลประโยชน์ส่วนตนหรือ อคติใดๆ ต่อคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ค่าตอบแทนของผู้ประเมินฯ มิได้ขึ้นอยู่กับรายการมูลค่าที่กำหนดไว้ล่วงหน้า หรือ ทิศทางของมูลค่าที่เอื้อประโยชน์ต่อวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง และผู้ประเมินฯ มิได้มีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือ ผลประโยชน์อื่นใด ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ในธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินฯ ของผู้ว่าจ้าง

คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ ได้ลงนามในหนังสือสรุปฉบับนี้ในฐานะกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เท่านั้น ทั้งนี้ คุณรุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ มิใช่ผู้ประเมินมูลค่าและไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนร่วมในการดำเนินการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ โดยไม่เป็นการจำกัดความตามที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะไม่ได้รับผิดชอบต่อความสูญเสีย ความเสียหาย การค่าใช้จ่าย หรือความเสียหายใดๆ (รวมถึงความเสียหายพิเศษ ความเสียหายโดยสืบเนื่อง หรือความเสียหายในเชิงเศรษฐกิจ) ที่เกิดขึ้น อันเป็นผลจากความผันผวนหรือเกี่ยวเนื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ภายหลังวันที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

Signed by:



50D827B60B0844A...

รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

Signed by:



DocuSigned by:

เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

844CC6178DFE4D0...

เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วฒ.311) และผู้ประเมินที่ได้รับการรับรอง จากคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้อำนวยการแผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ FTREIT”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 ซึ่งมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) นั้น บริษัทขอรายงานสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ FTREIT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT เรียบร้อยแล้ว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์ FTREIT จะสามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวได้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2569 อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการพิจารณาและอนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องด้วย ซึ่งอาจทำให้การโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนแล้วเสร็จภายในเดือนมกราคม 2570

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

FPT และ FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดย FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นในบริษัทประมาณร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดย FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นใน FPIT ประมาณร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ FPIT ทั้งนี้ FPT และบริษัทในกลุ่มยังเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ FTREIT นอกจากนี้ FPIT ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT

3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

FPT และ FPIT มีส่วนได้เสียโดยการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้ง FPIT ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT และจะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ FPT ยังมีส่วนได้เสียในธุรกรรมนี้ เนื่องจาก FPT และบริษัทในกลุ่มเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ FTREIT

4. ลักษณะทั่วไปของรายการและรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1. กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวจาก FPT และกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวจาก FPIT ในมูลค่าการลงทุนรวมกันไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบสี่ล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าว่าจ้าง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) ทั้งนี้ FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โดยคาดว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะประกอบด้วย

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT

อสังหาริมทรัพย์จาก FPT ในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 414,000,000 บาท (สี่ร้อยสิบสี่ล้านบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ FPT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

(ก) กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 24 ไร่ 3 งาน 91.2 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานจำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 15,650 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบัน FPT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้มีสิทธิครอบครอง สำหรับโครงการดังต่อไปนี้

1. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต*
2. เขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองก่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 1 ยูนิต และ
3. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอสรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต

รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT”

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT

อสังหาริมทรัพย์จาก FPIT ในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 2,370,400,000 บาท (สองพันสามร้อยเจ็ดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

(ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 111 ไร่ 1 งาน 25.3 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 114,986 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ สำหรับโครงการดังต่อไปนี้

1. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 7 ยูนิต และ

2. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 3 หลัง แบ่งเป็น 9 ยูนิต*
- (ข) กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งใช้เป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 25.8 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT”

*หมายเหตุ: ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางแปลงอยู่ระหว่างการดำเนินการแบ่งแยกที่ดิน ซึ่งภายหลังการแบ่งแยกที่ดิน อาจมีการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่รวมของที่ดินที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ทุกรายการที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการใดรายการหนึ่งโดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ FTREIT เป็นจำนวนรวมไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ สำหรับโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงสถานะของตลาดเงินและตลาดทุนในปัจจุบัน

โดยกองทรัสต์ FTREIT มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT ดังกล่าวข้างต้น โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT (ซึ่งรวมถึงการเพิ่มทุนที่จะมีการนำเสนอเพื่อพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 2) และ/หรือ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ การกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ FTREIT ทั้งนี้ บริษัทจะมีการนำเสนอวิธีการจัดหาเงินทุนเพื่อการชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT (แล้วแต่กรณี ภายใต้กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) เพื่อการพิจารณาและอนุมัติก่อนวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อไป โดยการจัดหาเงินทุนในรูปแบบใด ๆ เพื่อดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการ ซึ่งได้แก่ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“CBRE”) และบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“NEXUS”) (รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการ โดยกองทรัสต์ FTREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่าลงทุนรวมกันไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ มูลค่าลงทุนสูงสุดที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเท่ากับผลรวมของมูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยสรุปมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินปรากฏในข้อ 6.

2. FPIT จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

5. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมีมูลค่ารวมกันไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายการดังกล่าวถือเป็นการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 7.6 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ FTREIT จึงถือเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ FTREIT (โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ FTREIT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีมูลค่าประมาณ 36,848,345,761 บาท (สามหมื่นหกพันแปดร้อยสี่สิบล้านสามแสนสี่หมื่นห้าพันเจ็ดร้อยหกสิบเจ็ดบาท)) ซึ่งจำเป็นที่จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มิได้สิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ณ วันที่กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT (Record Date) ในวันที่ 30 กรกฎาคม 2569) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

6. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

การเข้าทำรายการโดยการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT จะมีมูลค่าการลงทุนรวมกันไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมูลค่าการลงทุนดังกล่าวอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยสรุปมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นไปตามที่ปรากฏในตารางด้านล่างนี้

มูลค่าที่จะลงทุนเปรียบเทียบกับมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

มูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและข้อมูลมูลค่าประเมินมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (บาท)	มูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ⁽¹⁾ (บาท)			อัตราส่วนความแตกต่างระหว่างมูลค่าที่จะลงทุนกับมูลค่าประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)
		มูลค่าที่ประเมินโดย CBRE	มูลค่าที่ประเมินโดย NEXUS	มูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สิน ⁽²⁾	
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT	414,000,000	428,500,000	414,000,000	414,000,000	-
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT	2,370,400,000	2,418,800,000	2,370,700,000	2,370,400,000	-
รวม	2,784,400,000	2,847,300,000	2,784,700,000	2,784,400,000	-

หมายเหตุ:

- (1) มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณตามวิธีรายได้
- (2) คำนวณจากผลรวมของมูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โดยรายละเอียดมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

7. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการ

มูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้พิจารณาจากผลแห่งการเจรจาตกลงระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาจากทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ศักยภาพของทรัพย์สิน ความมั่นคงของผู้เช่า ตลอดจนมูลค่าประเมินที่ได้รับจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8. ประโยชน์ที่กองทรัสต์ FTREIT จะได้รับจากการเข้าทำรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดี และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะช่วยให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาวเพิ่มขึ้น และเป็นการกระจายแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ FTREIT อีกด้วย

9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์

เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของ กองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ FTREIT เป็นจำนวนรวมไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) ทั้งนี้ สำหรับโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของ กองทรัสต์ FTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงสถานะของตลาดเงินและตลาดทุนในปัจจุบัน

10. การขออนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นี้จะต้องได้รับมติ อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT (Record Date) ในวันที่ 30 กรกฎาคม 2569) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 7**

11. ความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบ ความสมเหตุสมผลระหว่างการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลภายนอก

คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทในวาระที่เกี่ยวข้องกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว ซึ่งได้แก่ (1) นายอ้วน เตียง ลิม เนื่องจากการดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของ FPT และกรรมการของ FPT (2) นายเอ็ดวิน ตัน เนื่องจากการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ของ FPIT (3) นายสมบุญ วัฒนาชัชวาล เนื่องจากการดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของ FPT และกรรมการของ FPIT และ (4) นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ เนื่องจากการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้บริหารของ FPIT) ได้พิจารณารายละเอียด เกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าวและมีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ผ่านการคัดเลือก วิเคราะห์ และ ประเมินมูลค่าอย่างเหมาะสมแล้ว อาทิ การผ่านการตรวจสอบทรัพย์สินอย่างละเอียด (Due Diligence) ทั้งในด้าน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ใบอนุญาต และสัญญาต่าง ๆ การตรวจสอบด้านความสมเหตุสมผลของมูลค่าทรัพย์สิน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และการลงทุนเป็น การดำเนินการที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และกลยุทธ์ของกองทรัสต์ FTREIT ในการสร้างการเจริญเติบโตในระยะยาว เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และได้คำนึงถึงผลตอบแทนที่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเพิ่มเติมและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง มูลค่าการลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้น จะไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนใน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งเป็นมูลค่าที่เท่ากับผลรวมของมูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละ รายการที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงาน ที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ให้อยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ และตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี รวมถึงทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า คณะกรรมการบริษัทของ

ผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียข้างต้น) จึงมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนและมูลค่าที่จะลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

12. ความเห็นของกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 11.

- ไม่มี -

13. รายการระหว่างกันในปีที่ผ่านมาและปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด (1 มกราคม 2568 – 30 มิถุนายน 2569)

การลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ FTREIT ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2568 ซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ดังรายการต่อไปนี้

1. FPT ขายทรัพย์สินทั้งหมด 3 โครงการให้แก่กองทรัสต์ FTREIT ซึ่งได้แก่ (1) นิคมอุตสาหกรรมเอเซีย (สุวรรณภูมิ) (2) เขตประกอบการอุตสาหกรรมโรจนะ บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) (สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา) และ (3) สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ในมูลค่ารวมทุกโครงการเป็นจำนวนประมาณ 950.1 ล้านบาท (เก้าร้อยห้าสิบล้านหนึ่งแสนบาท) และ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT ลงทุนดังกล่าว

2. FPIT ขายทรัพย์สินทั้งหมด 3 โครงการให้แก่กองทรัสต์ FTREIT ซึ่งได้แก่ (1) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 ปี) (2) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1) และ (3) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1) ในมูลค่ารวมทุกโครงการเป็นจำนวนประมาณ 971.5 ล้านบาท (เก้าร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนบาท) และ FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT ลงทุนดังกล่าว

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

โดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายภูมิภากร อรุณธรรมกุล)

กรรมการผู้จัดการ

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรม
ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เสนอต่อ



ผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

จัดทำโดย



บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอรี เซอร์วิสেস (ประเทศไทย) จำกัด

3 สิงหาคม 2569

สารบัญ

คำนิยาม	3
บทสรุปผู้บริหาร	10
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	15
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	15
1.1. วันที่เกิดรายการ	16
1.2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน	16
1.3. ประเภทและขนาดของรายการ	17
1.4. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม	19
1.5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง	37
2. ความสมเหตุสมผลของการได้มาและรายการที่เกี่ยวข้องกัน	42
2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	42
2.2. ข้อดีและข้อด้อยของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	43
2.3. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ	46
2.4. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	50
3. แหล่งที่มาของเงินทุน	51
4. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	51
4.1. ความเหมาะสมของราคา	51
4.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ	58
สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	59
เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม	62
เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้	69
เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	80
เอกสารแนบ 4: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	102
เอกสารแนบ 5: ข้อมูลอุตสาหกรรมของผู้เช่ารายย่อย ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	109
เอกสารแนบ 6: สรุปผลประโยชน์ของผู้เช่ารายย่อย ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	114
เอกสารแนบ 7: สรุปสมมติฐานการประเมินทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	119
เอกสารแนบ 8: ประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	124

คำนิยาม

คำนิยาม	คำอธิบาย
AI	ปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence)
AMC	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง
BBLAM หรือ ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
BEV	รถยนต์ที่ใช้กระแสไฟฟ้าจากแบตเตอรี่เพียงอย่างเดียว (Battery Electric Vehicle)
BOI	สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
CBRE	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด
DCF	วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)
Downstream	ผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีขั้นปลาย
EBITDA	กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม และค่าตัดจำหน่าย (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization)
EEC	เขตระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก (Eastern Economic Corridor)
FIRM หรือ บริษัท หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
FP TECH	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด
FPHT	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด
FPIT	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
FPT	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
HDD	ฮาร์ดดิสก์ไดรฟ์ (Hard Disk Drive)
HEV	รถยนต์ที่ใช้พลังงานขับเคลื่อนร่วมกันระหว่างเครื่องยนต์สันดาปและมอเตอร์ไฟฟ้า (Hybrid Electric Vehicle)
IC	แผงวงจรไฟฟ้า (Integrated Circuit)
IMF	กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund)
IRR	อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (Internal Rate of Return)
JCHT	บริษัท จัสโค โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด
JCT	บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด
KAB	โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี
LB2	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
NAV	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Assets Value)
Nexus	บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
NPV	มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระ (Net Present Value)
PC	คอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล (Personal Computer)
PCB	แผ่นวงจรพิมพ์ (Printed Circuit Board)
PV	มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)
RJP	โครงการสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี

คำนิยาม	คำอธิบาย
SIT	บริษัท PT Surya Internusa Timure
SLP	บริษัท PT SLP Surya TICON Internusa
SMEs	ธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (Small and Medium Enterprises)
STT GDC	บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด
TAV	มูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Assets Value)
Terminal Growth Rate	อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ
TFUND	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
TGROWTH	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท
TICON	บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
TLOGIS	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์
TMAN	บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
TREIT	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
Upstream	ผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีขั้นต้น
USGBC	U.S. Green Building Council
VWAP	Volume Weighted Average Price
WACC	ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)
WALE	วันหมดอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Lease Expiry)
WN2	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)
กม.	กิโลเมตร
กองทรัสต์ หรือ กองทรัสต์ FTREIT	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ตร.ม.	ตารางเมตร
ตร.ว.	ตารางวา
ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ SET	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินเดิม หรือ ทรัพย์สินปัจจุบัน	ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ FTREIT ที่มีการลงทุนอยู่ในปัจจุบัน จำนวน 745 ยูนิต (ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2569)
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT	ที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 21 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมทั้งสิ้นประมาณ 130,636 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่รวมประมาณ 143 ไร่ 3 งาน 42.3 ตร.ว.
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ BTCAS	บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสেস (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“Nexus”) 2. บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“CBRE”)

คำนิยาม	คำอธิบาย
สหรัฐฯ	สหรัฐอเมริกา
สัญญาเช่าลงทุนหลัก	1.สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง (“AMC”) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี (“KAB”) และโครงการสวนอุตสาหกรรมโรจนะปราจีนบุรี (“RJP”) กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) (“สัญญาจะซื้อจะขายของ FPT”) 2.สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) (“LB2”) และโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) (“WN2”) กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) (“สัญญาจะซื้อจะขายของ FPIT”) 3.สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) (“LB2”) และโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) (“WN2”) กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) (“สัญญาตกลงกระทำการของ FPT”)
สัญญาบริการลูกค้า	สัญญาเช่าและบริการลูกค้า
สำนักงาน ก.ล.ต.	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ FTREIT”) และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT

เอกสารแนบ:

1. ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
2. ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
3. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
4. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินเตอร์เนชันแนล (ประเทศไทย) จำกัด
5. ข้อมูลอุตสาหกรรมของผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
6. สรุปผลประโยชน์ของผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
7. สรุปสมมติฐานการประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
8. ประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

อ้างอิง:

- ก. มติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 วันที่ 16 กรกฎาคม 2569 เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเพิ่มทุนครั้งที่ 5 การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมและการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
- ข. สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
- ค. งบการเงินตรวจสอบของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 30 กันยายน 2567 และ 30 กันยายน 2568 ที่ได้รับการตรวจสอบโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด (“ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต”) และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ที่ได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ง. งบการเงินตรวจสอบของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 30 กันยายน 2567 และ 30 กันยายน 2568 ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ที่ได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

- จ. งบการเงินตรวจสอบของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 30 กันยายน 2567 และ 30 กันยายน 2568 ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ฉ. หนังสือรับรองบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูลและเอกสารอื่น ๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง
- ช. รายงานประจำปีและแบบ 56-REIT ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ สำหรับปี 2568
- ซ. รายงานประจำปีและแบบ 56-1 One Report ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) สำหรับปี 2568
- ณ. สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อย และร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
- ญ. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 1 ธันวาคม 2569 และ 1 มกราคม 2570
- ฎ. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 1 ธันวาคม 2569 และ 1 มกราคม 2570

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ FTREIT ในการระดมเงินทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อบ่มงอกให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FIRM” หรือ “บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ได้พิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม” หรือ “ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม” หรือ “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT”) ด้วยมูลค่าการลงทุนรวมกันทั้งหมดทุกโครงการ จำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้จะขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

อนึ่ง การการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT จะเป็นการลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก FPT และ FPIT โดย FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นใน FIRM ประมาณร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นใน FPIT ประมาณร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ FPIT ทั้งนี้ FPT และบริษัทในกลุ่ม¹ ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่

¹ FPT ถือหน่วยทรัสต์ใน FTREIT โดยทางตรงร้อยละ 5.36 และถือทางอ้อมผ่านบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด (ซึ่ง FPT ถือหุ้นร้อยละ 100.00) อีกร้อยละ 22.95 ส่งผลให้ FPT ถือหน่วยทรัสต์ใน FTREIT รวมทั้งทางตรงและทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 28.31

ของกองทรัสต์ FTREIT ประมาณร้อยละ 28.31 นอกจากนี้ FPIT ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ FTREIT ดังนั้น FPT และ FPIT จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 7.56 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ FTREIT ทำให้กองทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ” หรือ “SET”) และจะต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งจำเป็นที่จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 ได้พิจารณาและมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจะมีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT ในวันที่ 26 สิงหาคม 2569 ซึ่งกองทรัสต์ FTREIT จะต้องจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าว และความเหมาะสมของราคายุติธรรมของรายการดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นหน่วยเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ เป็นจำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงสถานะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน

กองทรัสต์มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ข้างต้น โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรืออาจมาจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ จากการกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืมและ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทจะมีการนำเสนอการจัดหาเงินทุนเพื่อการชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT (แล้วแต่กรณี) ภายใต้กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) เพื่อการพิจารณาและอนุมัติก่อนครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อไป โดยการจัดหาเงินทุนในรูปแบบใด ๆ เพื่อการดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

คณะกรรมการของบริษัทได้แต่งตั้งให้บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และเป็นอิสระจากบริษัท กองทรัสต์ FTREIT FPT และ FPIT เพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT และการทำรายการเกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติโดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT

ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัท ข้อมูลเอกสารทางการเงินของกองทรัสต์ FTREIT รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าวได้

รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยมีภาษาไทยเป็นต้นฉบับ โดยได้มีการจัดทำฉบับแปลภาษาอังกฤษขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นักลงทุน และผู้อ่านที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทยเท่านั้น มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้แทนหรือแก้ไขสาระสำคัญของรายงานฉบับภาษาไทยแต่อย่างใด ในกรณีที่มีข้อความ ความหมาย หรือการตีความใด ๆ ในรายงานฉบับภาษาอังกฤษที่ขัดแย้ง ไม่สอดคล้อง หรือแตกต่างจากรายงานฉบับภาษาไทย ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้ถือเอาข้อความและการตีความตามรายงานฉบับภาษาไทยเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ โดยในการทำรายงานเพื่อให้ความเห็นฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลต่าง ๆ ด้วยความรอบคอบ สมเหตุสมผลตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT เป็นสำคัญ

บทสรุปผู้บริหาร

FIRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ได้พิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จาก FPT และ FPIT ประกอบไปด้วย ที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 21 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมทั้งสิ้นประมาณ 130,636 ตารางเมตร (“ตร.ม.”) ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่รวมประมาณ 143 ไร่ 3 งาน 42.3 ตารางวา (“ตร.ว.”) โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมกันทั้งหมดทุกโครงการ จำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมถึงตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประกอบด้วย

- (ก) อสังหาริมทรัพย์จาก FPT มูลค่าการลงทุนไม่เกิน 414.00 ล้านบาท โดยเป็นอาคารโรงงาน จำนวน 5 ยูนิต บนที่ดินเนื้อที่รวมประมาณ 24 ไร่ 3 งาน 91.2 ตร.ว. แบ่งเป็น โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง (“AMC”) จำนวน 2 ยูนิต โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี (“KAB”) จำนวน 1 ยูนิต และโครงการสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี (“RJP”) จำนวน 2 ยูนิต
- (ข) อสังหาริมทรัพย์จาก FPIT มูลค่าการลงทุนไม่เกิน 2,370.40 ล้านบาท โดยเป็นคลังสินค้า จำนวน 16 ยูนิต บนที่ดินเนื้อที่รวมประมาณ 111 ไร่ 1 งาน 25.3 ตร.ว. แบ่งเป็น โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) (“LB2”) จำนวน 7 ยูนิต และโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) (“WN2”) จำนวน 9 ยูนิต รวมถึง กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งใช้เป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 76544 เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 25.8 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ใน LB2 ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ FTREIT เป็นการเข้าลงทุนกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของขนาดรายการ มีมูลค่าประมาณร้อยละ 7.56 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ FTREIT ทำให้กองทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 ได้พิจารณาและมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมโดยจะมีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ในวันที่ 26 สิงหาคม 2569 ซึ่งกองทรัสต์ FTREIT จะต้องจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าว และความเหมาะสมของราคายุติธรรมของรายการดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ เป็นจำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงสถานะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน

กองทรัสต์มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ข้างต้น โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรืออาจมาจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ จากการกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืมและ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทจะได้มีการนำเสนอการจัดหาเงินทุนเพื่อการชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT (แล้วแต่กรณี) ภายใต้กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) เพื่อการพิจารณาและอนุมัติก่อนครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อไป โดยการจัดหาเงินทุนในรูปแบบใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ จำนวน 2 ราย สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการ ได้แก่ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“CBRE”) และบริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“Nexus”) (รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการ โดยสรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นไปตามที่ปรากฏตามตารางด้านล่างนี้

มูลค่าที่จะลงทุนเปรียบเทียบกับราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และข้อมูลราคาประเมินมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)	มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สิน (ล้านบาท) ¹			อัตราส่วนความแตกต่างระหว่างมูลค่าที่จะลงทุนกับมูลค่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)
		ประเมินโดย CBRE	ประเมินโดย Nexus	มูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สิน ²	
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT	414.00	428.50	414.00	414.00	-
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT	2,370.40	2,418.80	2,370.70	2,370.40	-
รวม	2,784.40	2,847.30	2,784.70	2,784.40	-

หมายเหตุ: ¹ มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณตามวิธีรายได้

² คำนวณจากผลรวมของมูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

คณะกรรมการของบริษัทได้แต่งตั้งให้ BTCAS ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจาก FIRM กองทรัสต์ FTREIT FPT และ FPIT ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายในการลงทุนของทรัสต์ ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้อยู่ในสภาพที่ดี นอกจากนี้ FPT และ FPIT มีแนวทางที่จะลงทุนปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์และพร้อมใช้งานก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่ำ โดยโรงงานที่จะลงทุนนั้นเป็นโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานและตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งผู้เช่าจะได้รับประโยชน์จากสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรมนั้น ๆ สำหรับคลังสินค้าที่จะลงทุนตั้งอยู่ในทำเลที่มีความได้เปรียบในด้านการขนส่งเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้า จึงทำให้เป็นที่ต้องการของผู้เช่าทั่วไป โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีอัตราการเช่าโรงงานและคลังสินค้าร้อยละ 95.41 ทำให้กองทรัสต์ FTREIT สามารถสร้างรายได้เพิ่มมากขึ้นจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ภายในระยะเวลาอันสั้นและสามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้แบบไม่มีกำหนดอายุจากการลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ ทั้งยังช่วยเพิ่มความแน่นอนและความต่อเนื่องของกระแสเงินสดและลดการกระจุกตัวของผู้เช่าของกองทรัสต์ FTREIT อีกด้วย นอกจากนี้ การได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ยังช่วยลดต้นทุนต่อหน่วยของกองทรัสต์ FTREIT เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการลงทุนในครั้งนี้มีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทำให้กองทรัสต์ FTREIT มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ จากการกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืม และ/หรือเงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จากภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมสูงขึ้น แต่หากพิจารณาตามนโยบายการกู้ยืมเงินและข้อกำหนดในเรื่องอัตราส่วนในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์แล้ว ภายหลังการจัดหาเงินทุนแหล่งอื่น อัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวยังอยู่ภายในเกณฑ์ที่กำหนด

ความเสี่ยงของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประกอบด้วย ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใหญ่ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 55.96 ของพื้นที่ให้เช่ารวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าบริการ และบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาจะไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ความเสี่ยงจากการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาชุดปัจจุบันครบอายุสัญญา ความเสี่ยงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้บางส่วนไม่มีผู้เช่าและอัตราการเช่าทรัพย์สินอาจลดลงในอนาคต จากการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมถึงความเสี่ยงทั่วไป ได้แก่ ความเสี่ยงทรัพย์สินเสียหายจากภัยธรรมชาติ และความเสี่ยงทั่วไปเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม จากผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คาดว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้มีศักยภาพในการสร้างรายได้ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

การเข้าทำรายการกับ FPT และ FPIT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก FPT และ FPIT มีประสบการณ์ในการทำธุรกิจก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า รวมทั้งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 30 ปี จึงช่วยให้กองทรัสต์ FTREIT สามารถมั่นใจในคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในครั้งนี้ โดยการเข้าทำรายการดังกล่าวได้ผ่านการศึกษาข้อมูลและตรวจสอบโดยคณะกรรมการ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้

ส่วนเสีย) คณะกรรมการอิสระของ FIRM ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นอย่างดีแล้วก่อนที่จะมีมติให้เข้าทำรายการ จึงสามารถลดโอกาสที่จะเกิดข้อสงสัยของบุคคลภายนอกจากการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้ นอกจากนี้ หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ หรือ หากสัญญาเช่าและบริการลูกค้า (รวมเรียกว่า “สัญญาบริการลูกค้า”) กับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแต่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว และยังไม่มีการเช่ารายย่อยรายใหม่ FPT และ FPIT ตกลงที่จะชดเชยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราตามที่ได้ตกลงกันและระบุไว้ในสัญญา จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่/ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมได้ต่ออายุต่ออายุสัญญาบริการลูกค้า (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) ทั้งนี้รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาที่จะเข้าทำระหว่างกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระ ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเท่ากับ 3,297.93 ล้านบาท โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ดังนี้

วิธีประเมินราคาโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระ เป็นวิธีที่วิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีต สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกิดขึ้นจริงกับผู้เช่า แผนการดำเนินงานและการประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อประมาณการความสามารถในการสร้างรายได้ และกระแสเงินสดในอนาคต ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: “NPV”) ของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบัน (Present Value : “PV”) ของกระแสเงินสดอิสระ	3,297.93
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (Set Up Cost) ^{/1}	(13.84)
PV ของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	3,284.09
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม	(2,784.40)
NPV ของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	499.69

หมายเหตุ: ^{/1} ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (Set Up Cost) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน และค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการพิจารณาข้างต้น NPV จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เท่ากับ 499.69 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (Internal Rate of Return: “IRR”) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.75 เป็นร้อยละ 6.80 ภายใต้สมมติฐานการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 90.00 ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการจ่ายปันผลของกองทรัสต์ที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็น **ราคาที่เหมาะสม**

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า **ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบ และเที่ยงตรงตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม ข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ได้รับจากทางบริษัท รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัทและการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นของทรัพย์สินในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่ FIRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ได้มีการประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 ได้มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 26 สิงหาคม 2569 เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้กองทรัสต์ FTREIT ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT ด้วยมูลค่าการลงทุนรวมกันทั้งหมดทุกโครงการ จำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีมูลค่ารวมทั้งหมดทุกโครงการ จำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์จาก FPT และ FPIT โดยกองทรัสต์ FTREIT จะแต่งตั้ง FPIT ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ FTREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะเป็นการเข้าลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก FPT และ FPIT โดย FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นใน FIRM ประมาณร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท และ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นใน FPIT ประมาณร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ FPIT ทั้งนี้ FPT และบริษัทในกลุ่ม² ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ FTREIT ประมาณร้อยละ 28.31 นอกจากนี้ FPIT ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ FTREIT ดังนั้น FPT และ FPIT จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT ดังกล่าวข้างต้นจึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของขนาดรายการตามเกณฑ์แล้ว รายการดังกล่าวจะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 7.56 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ซึ่งมีขนาดของรายการตั้งแต่ 20.00 ล้านบาทขึ้นไป และ/หรือ เกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ FTREIT (โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีมูลค่าเท่ากับประมาณ 36,848.35 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าว กองทรัสต์ FTREIT จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าว และความเหมาะสมของราคายุติธรรมของรายการดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 ได้พิจารณาแล้วมีมติเห็นควร

² FPT ถือหน่วยทรัสต์ใน FTREIT โดยทางตรงร้อยละ 5.36 และถือทางอ้อมผ่านบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด (ซึ่ง FPT ถือหุ้นร้อยละ 100.00) อีกร้อยละ 22.95 ส่งผลให้ FPT ถือหน่วยทรัสต์ใน FTREIT รวมทั้งทางตรงและทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 28.31

ให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ปรากฏในหัวข้อ “1.4 รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม” อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการใดรายการหนึ่ง โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ เป็นจำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงสถานะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน

กองทรัสต์มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ข้างต้น โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรืออาจมาจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ จากการกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืมและ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทจะได้มีการนำเสนอการจัดหาเงินทุนเพื่อการชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT (แล้วแต่กรณี) ภายใต้กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) เพื่อการพิจารณาและอนุมัติก่อนครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อไป โดยการจัดหาเงินทุนในรูปแบบใด ๆ เพื่อการดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

1.1. วันที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ FTREIT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT เรียบร้อยแล้ว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์ FTREIT จะสามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวได้แล้วเสร็จทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2569 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการพิจารณาของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องด้วย จึงอาจต้องใช้ระยะเวลาเพิ่มเติมจากที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งในกรณีดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะแล้วเสร็จทั้งหมดภายในเดือนมกราคม 2570

1.2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

ผู้ซื้อ: กองทรัสต์ FTREIT

ผู้ขาย: FPT (ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย และเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ)

และ

FPIT (ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย)

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน:

1. FPT และ FPIT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FIRM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นรวมกันจำนวน 1,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 8 มิถุนายน 2569
2. FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FPIT โดยถือหุ้นจำนวน 1,149,999,994 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ FPIT ณ วันที่ 8 มิถุนายน 2569
3. FPT และบริษัทในกลุ่ม เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ FTREIT โดยถือหน่วยรวมจำนวน 929,651,049 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.31 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569³
4. FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT

FPT และ FPIT มีส่วนได้เสียโดยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้ง FPIT ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ FTREIT และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ FTREIT ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ FPT ยังมีส่วนได้เสียในธุรกรรมนี้ และบริษัทในกลุ่ม FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ FTREIT

1.3. ประเภทและขนาดของรายการ

ขนาดรายการตามเกณฑ์ได้มาซึ่งสินทรัพย์

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีมูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดยสามารถนำมาคำนวณขนาดรายการได้ดังนี้

$$\text{ขนาดของรายการได้มา} = \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ FTREIT}} = \frac{2,784,400,000 \text{ บาท} \times 100}{53,540,707,126.35 \text{ บาท}} = \text{ร้อยละ 5.20}$$

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT พบว่ามีขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์เท่ากับประมาณร้อยละ 5.20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งนับเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีมูลค่าเท่ากับประมาณ 53,540.71 ล้านบาท) ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการได้โดยไม่จำเป็นต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการของบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพื่อพิจารณาอนุมัติ

³ FPT ถือหน่วยทรัสต์ใน FTREIT โดยทางตรงร้อยละ 5.36 และถือทางอ้อมผ่านบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด (ซึ่ง FPT ถือหุ้นร้อยละ 100.00) อีกร้อยละ 22.95 ส่งผลให้ FPT ถือหน่วยทรัสต์ใน FTREIT รวมทั้งทางตรงและทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 28.31

ขนาดของรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้อง จากการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับผู้จัดการกองทรัสต์

FPT และ FPIT ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจาก FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FIRM และ FPIT โดยถือหุ้นประมาณร้อยละ 100.00 และร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ FIRM และ FPIT ตามลำดับ ทั้งนี้ FPT และบริษัทในกลุ่มยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ FTREIT นอกจากนี้ FPIT ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือสหกรรมการบริหารในปัจจุบันสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT ดังนั้น การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นจึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT จะมีมูลค่ารวมกันจำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) พบว่ามีขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เท่ากับร้อยละ 7.56 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ FTREIT ตามงบการเงินสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับประมาณ 36,848.35 ล้านบาท รายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

$$\begin{array}{lcl} \text{ขนาดของรายการ} & = & \text{มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุน} \times 100 \\ \text{ที่เกี่ยวข้องกัน} & & \text{สินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ FTREIT} \end{array} = \frac{2,784,400,000 \text{ บาท} \times 100}{36,848,345,760.68 \text{ บาท}} = \text{ร้อยละ 7.56}$$

การทำรายการดังกล่าวเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีขนาดของรายการตั้งแต่ 20.00 ล้านบาทขึ้นไป หรือ เกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ FTREIT ดังนั้น กองทรัสต์ FTREIT จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการโดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ด้วยคะแนนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ต่อไป

ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่นี้ กองทรัสต์ FTREIT จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าว และความเหมาะสมของราคายุติธรรมของรายการดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 ได้พิจารณาและมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ FTREIT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

1.4. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

อสังหาริมทรัพย์จาก FPT และ FPIT มีมูลค่าการลงทุน จำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขายจะตกจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนรวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 9 หลัง แบ่งเป็น 21 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมทั้งสิ้นประมาณ 130,636 ตร.ม. โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT

1. กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 24 ไร่ 3 งาน 91.2 ตร.ว. และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 5 หลังแบ่งเป็น 5 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 15,650 ตร.ม. ซึ่งปัจจุบัน FPT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้มีสิทธิครอบครอง สำหรับโครงการดังต่อไปนี้
 - 1.1. AMC ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบล มาบยางพร อำเภอลพบุรี จังหวัดระยอง จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 5,650 ตร.ม.⁴
 - 1.2. KAB ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองกิ้ง อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 1 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิประมาณ 2,800 ตร.ม.
 - 1.3. RJP ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอสรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิประมาณ 7,200 ตร.ม.⁴

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 111 ไร่ 1 งาน 25.3 ตร.ว. และกรรมสิทธิ์ในคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 114,986 ตร.ม. ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สำหรับโครงการดังต่อไปนี้
 - 1.1 LB2 ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 7 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิประมาณ 10,500 ตร.ม.
 - 1.2 WN2 ตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 3 หลัง แบ่งเป็น 9 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิประมาณ 104,486 ตร.ม.⁴

⁴ ภายหลังการแบ่งแยกที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่รวมของที่ดิน

2. กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งใช้เป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 25.8 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ตำบลหนองขาม อำเภอเกษตรวิสัย จังหวัด ชลบุรี ใน LB2 ซึ่ง ปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

1.4.1. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

ตารางสรุปทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT ประเภทอาคารโรงงาน รายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	โครงการ	อาคารเลขที่	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ โดยประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดิน/น.ส. 3 ก. เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน	
							ไร่	งาน	ตร.ว.	ที่ดิน	อาคาร
1.	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง (ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง)	A2.2/1	A488/3	2,500	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	บางส่วนของ ฉ. 43531 ^{/1}	4	1	4	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
2.		B2.8/2	A488/5	3,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	ฉ. 64892	4	3	55.2	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
3.	เขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี (ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี)	L2.4	396/1	2,800	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	น. 1839	4	3	22	สิทธิครอบครอง	กรรมสิทธิ์
4.	สวนอุตสาหกรรมโรจนะปราจีนบุรี (ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี)	L2.8/1	22	3,200	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	บางส่วนของ ฉ. 71494 ^{/1}	5	1	62.3	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
5.		L3.6/1		4,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง		5	2	47.7	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (กรกฎาคม 2569). สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

หมายเหตุ: ^{/1} ภายหลังการแบ่งแยกที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงเลขที่โฉนดที่ดิน และเนื้อที่รวมของที่ดิน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

อนึ่ง หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ หรือ หากสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแต่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว และยังไม่มีการเช่ารายย่อยรายใหม่ (“พื้นที่เช่าที่ว่าง”) FPT ตกลงที่จะขอเช่าพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราตามที่ตกลงกันและระบุไว้ในสัญญา (“อัตราขอเช่า”) จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่/ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมได้ต่ออายุต่ออายุสัญญาบริการลูกค้า (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) (“ระยะเวลาการขอเช่า”) ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาที่จะเข้าทำระหว่างกองทรัสต์และ FPT

ตารางสรุปทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT ประเภทคลังสินค้า¹ รายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	โครงการ	อาคาร เลขที่	พื้นที่อาคาร ให้เช่าสุทธิ โดยประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ที่ดิน	อาคาร
1.	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) (ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี) ²	M1/1	1,500	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 7 ยูนิต	ฉ. 173736	12	0	64.8	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
2.		M1/2	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
3.		M1/3	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
4.		M1/4	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
5.		M1/5	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
6.		M1/6	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
7.		M1/7	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
8.	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) (ตำบลพยอม อำเภอมโนรมย์ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา) ³	W8/1	1,350	อาคารโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต	ฉ. 35035	8	0	53	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
9.		W8/2	1,350						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
10.		W8/3	1,350						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
11.		W8/4	1,350						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
12.	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) (ตำบลพยอม อำเภอมโนรมย์ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา) ³	W16/1	7,560	อาคารโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต	บางส่วนของ ฉ. 30008 ⁴	17	2	8.5	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
13.		W16/2	5,940						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
14.		W16/3	5,940						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
15.		W16/4	5,940						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
16.		W17 ⁵	73,106 ⁶	อาคารโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	บางส่วนของ ฉ. 30008 ⁴	73	1	99	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ลำดับ	โครงการ	อาคาร เลขที่	พื้นที่อาคาร ให้เช่าสุทธิ โดยประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ที่ดิน	อาคาร
					บางส่วนของ ฉ. 30033 ^{/4}					
					บางส่วนของ ฉ. 35336 ^{/4}					

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (กรกฎาคม 2569). สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

หมายเหตุ: ^{/1} คลังสินค้า หมายถึง คลังสินค้าและอาคารโรงงานที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการเก็บสินค้า

^{/2} ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะของที่ดินและอาคารดังกล่าวจะต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ FPIT โดยที่ดินแปลงทางเข้าออกของ FPIT ดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในครั้งนี้

^{/3} FPIT ตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการจ่ายอัมให้แก่ที่ดินซึ่งกองทรัสต์จะลงทุนดังกล่าว เพื่อเป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ

^{/4} ภายหลังการแบ่งแยกที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงเลขที่โฉนดที่ดิน และเนื้อที่รวมของที่ดิน

^{/5} พื้นที่บางส่วนของหลังคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีข้อผูกพันในการให้ FPIT ใช้พื้นที่ส่วนหลังคาดังกล่าวเพื่อรองรับการติดตั้งเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) ตลอดระยะเวลาที่ FPIT ยังคงประกอบธุรกิจการผลิตกระแสไฟฟ้าเพื่อจำหน่าย ให้ผู้เช่ารายย่อยในอาคารดังกล่าว โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ

^{/6} อาคารดังกล่าวมีลักษณะเป็น Built-to-Suit ซึ่งผู้เช่ารายย่อยได้เช่าพื้นที่อาคารทั้งหมดภายใต้สัญญาเดียวกัน จึงนับรวมทุกส่วนเป็นพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ ได้แก่ อาคารโครงสร้างเหล็กชั้นเดียวจำนวน 1 หลัง

พื้นที่ประมาณ 72,291 ตร.ม. เพื่อใช้เป็นสำนักงานและคลังสินค้า และอาคารโครงสร้างเหล็กชั้นเดียวจำนวน 3 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องพักพนักงานขับรถ พื้นที่ประมาณ 217 ตร.ม. 238 ตร.ม. และ 360 ตร.ม. ตามลำดับ

อนึ่ง หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ หรือ หากสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว และยังมีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ (“พื้นที่เช่าที่ว่าง”) FPIT ตกลงที่จะชดเชยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราตามที่ตกลงกันและระบุไว้ในสัญญา (“อัตราชดเชยการมีผู้เช่า”) จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่/ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมได้ต่ออายุต่ออายุสัญญาบริการลูกค้า (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) (“ระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า”) ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาที่จะเข้าทำระหว่างกองทรัสต์และ FPIT

ตารางสรุปทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT: ประเภทที่ดินเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ

ลำดับ	โครงการ	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน
			ไร่	งาน	ตร.ว.	
1.	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) (ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี)	ฉ. 76544	7	2	25.8	กรรมสิทธิ์

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (กรกฎาคม 2569). สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1.4.2. ลักษณะของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

1. อาคารโรงงาน

สำหรับอาคารโรงงานที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวพร้อมชั้นลอย เพื่อใช้เป็นสำนักงาน โดยก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยามพื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงาน

1) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี



2) โครงการสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี



3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง



2. คลังสินค้า

สำหรับคลังสินค้าที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-Built) และคลังสินค้าตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ (Built-to-Suit) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี คลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของคลังสินค้า

1) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)



2) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)



1.4.3. สรุปลักษณะทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะเข้าลงทุน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน ^{/1}		คลังสินค้า ^{/1}	
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์ FTREIT (ภาพรวม)	กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน		กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า	
	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 24 ไร่ 3 งาน 91.2 ตร.ว.	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 111 ไร่ 1 งาน 25.3 ตร.ว.
	สิ่งปลูกสร้าง	5 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 15,650 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	16 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 114,986 ตร.ม.
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์ FTREIT แบ่งตามทำเลที่ตั้ง ^{/2}	AMC	2 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 5,650 ตร.ม.	LB2	7 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 10,500 ตร.ม.
		มีผู้เช่า 2 ยูนิต		มีผู้เช่า 5 ยูนิต
	KAB	1 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 2,800 ตร.ม.	WN2	9 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 104,486 ตร.ม.
		มีผู้เช่า 1 ยูนิต		มีผู้เช่า 7 ยูนิต
	RJP	2 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 7,200 ตร.ม.		
		มีผู้เช่า 2 ยูนิต		
อายุอาคารเฉลี่ย ^{/3}	10.91 ปี		6.52 ปี	

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (กรกฎาคม 2569). สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

หมายเหตุ: ^{/1} อ้างอิงพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวม 130,636 ตร.ม. ตามสัญญาเช่าและบริการ

^{/2} ข้อมูลผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

^{/3} อายุอาคารคำนวณจากวันสร้างอาคารเสร็จจนถึง ณ 30 มิถุนายน 2569 โดยคำนวณเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ

1.4.4. อายุของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

สรุปอายุอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมดังนี้

ทำเลที่ตั้ง	ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่ (ตร.ม.) ¹	อายุอาคารเฉลี่ย ²
AMC	โรงงาน	5,650	11.66
KAB	โรงงาน	2,800	12.67
RJP	โรงงาน	7,200	9.63
LB2	คลังสินค้า	10,500	12.50
WN2	คลังสินค้า	104,486	5.92
รวม		130,636	7.04

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). ทะเบียนผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

หมายเหตุ: ¹ อ้างอิงพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวม 130,636 ตร.ม. ตามสัญญาเช่าและบริการ

² อายุอาคารคำนวณจากวันสร้างอาคารเสร็จจนถึง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยคำนวณเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ

1.4.5. ท่าเลที่ตั้ง

ประเภทโรงงาน

1. พระนครศรีอยุธยา พื้นที่ให้เข้ารวม 326,910 ตร.ม.
 - นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จำนวน 14 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 30,300 ตร.ม.
 - นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค (บ้านหว้า) จำนวน 42 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 116,003 ตร.ม.
 - สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา จำนวน 70 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 180,607 ตร.ม.

2. ปทุมธานี พื้นที่ให้เข้ารวม 59,400 ตร.ม.
 - เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จำนวน 24 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 59,400 ตร.ม.

3. กรุงเทพมหานคร พื้นที่ให้เข้ารวม 1,300 ตร.ม.
 - นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง จำนวน 1 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 1,300 ตร.ม.

4. สมุทรปราการ พื้นที่ให้เข้ารวม 78,675 ตร.ม.
 - นิคมอุตสาหกรรมบางปู จำนวน 13 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 40,325 ตร.ม.
 - นิคมอุตสาหกรรมเอเชียสุวรรณภูมิ จำนวน 28 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 38,350 ตร.ม.

5. ปราจีนบุรี พื้นที่ให้เข้ารวม 26,375 ตร.ม.
 - เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี จำนวน 5 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 11,125 ตร.ม.
 - สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จำนวน 6 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 15,250 ตร.ม.

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ พื้นที่ให้เข้ารวม 10,000 ตร.ม.

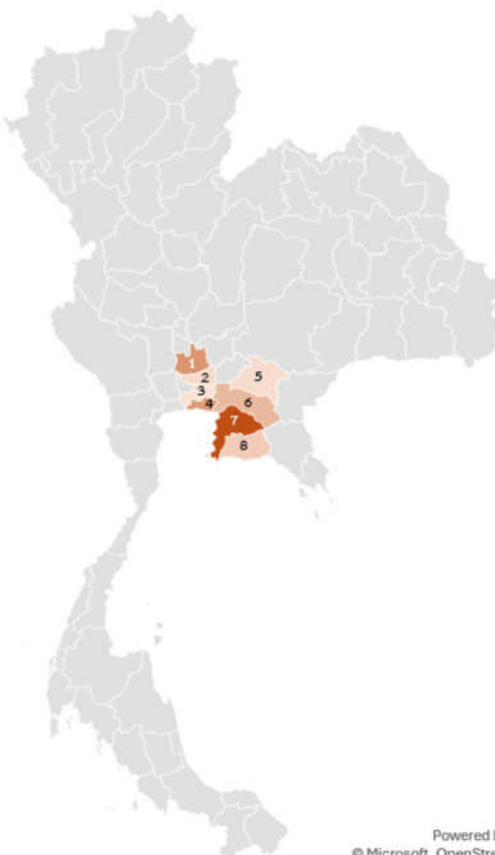
 - เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี จำนวน 1 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 2,800 ตร.ม.
 - สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จำนวน 2 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 7,200 ตร.ม.

7. ชลบุรี พื้นที่ให้เข้ารวม 389,753 ตร.ม.
 - นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 104 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 273,038 ตร.ม.
 - นิคมอุตสาหกรรมเคอเน็กซ์ชลบุรี 1 จำนวน 6 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 18,300 ตร.ม.
 - นิคมอุตสาหกรรมบ้านทอ 1 จำนวน 19 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 39,290 ตร.ม.
 - นิคมอุตสาหกรรมบ้านทอ 2 จำนวน 9 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 21,025 ตร.ม.
 - นิคมอุตสาหกรรมบ้านทอ 3 จำนวน 13 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 38,100 ตร.ม.

8. ระยอง พื้นที่ให้เข้ารวม 100,400 ตร.ม.
 - นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จำนวน 38 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 100,400 ตร.ม.

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ พื้นที่ให้เข้ารวม 5,650 ตร.ม.

 - นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จำนวน 2 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 5,650 ตร.ม.



Powered by Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

ประเภทคลังสินค้า

1. พระนครศรีอยุธยา พื้นที่ให้เข้ารวม 165,994 ตร.ม.
 - โรจนะ อยุธยา จำนวน 3 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 18,324 ตร.ม.
 - วังน้อย 1 จำนวน 17 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 109,716 ตร.ม.
 - วังน้อย 2 จำนวน 8 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 19,600 ตร.ม.
 - คลังสินค้าควบคุมอุบลราชธานี จำนวน 1 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 18,354 ตร.ม.

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ พื้นที่ให้เข้ารวม 104,486 ตร.ม.

 - วังน้อย 2 จำนวน 9 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 104,486 ตร.ม.

4. สมุทรปราการ พื้นที่ให้เข้ารวม 378,630 ตร.ม.
 - บางพลี 1 จำนวน 10 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 76,477 ตร.ม.
 - บางพลี 2 จำนวน 9 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 124,634 ตร.ม.
 - บางพลี 3 จำนวน 28 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 106,692 ตร.ม.
 - ทัพย์ 9 จำนวน 9 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 70,827 ตร.ม.

5. ปราจีนบุรี พื้นที่ให้เข้ารวม 14,832 ตร.ม.
 - โรจนะ ปราจีนบุรี จำนวน 8 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 14,832 ตร.ม.

6. ฉะเชิงเทรา พื้นที่ให้เข้ารวม 258,260 ตร.ม.
 - บางนา จำนวน 82 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 258,260 ตร.ม.

7. ชลบุรี พื้นที่ให้เข้ารวม 528,852 ตร.ม.
 - อีสเทิร์นฮิโบริด 1 เอ จำนวน 7 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 35,430 ตร.ม.
 - อีสเทิร์นฮิโบริด 2 เอ จำนวน 13 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 40,162 ตร.ม.
 - อีสเทิร์นฮิโบริด 3 จำนวน 8 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 15,350 ตร.ม.
 - แหลมฉบัง 1 จำนวน 21 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 69,404 ตร.ม.
 - แหลมฉบัง 2 จำนวน 36 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 99,385 ตร.ม.
 - แหลมฉบัง 3 จำนวน 24 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 80,012 ตร.ม.
 - พานทอง 1 จำนวน 15 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 48,991 ตร.ม.
 - ศรีราชา จำนวน 22 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 99,768 ตร.ม.
 - อมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 7 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 19,650 ตร.ม.
 - นิคมอุตสาหกรรมเคอเน็กซ์ชลบุรี 1 จำนวน 9 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 20,700 ตร.ม.

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ พื้นที่ให้เข้ารวม 10,500 ตร.ม.

 - แหลมฉบัง 2 จำนวน 7 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 10,500 ตร.ม.

8. ระยอง พื้นที่ให้เข้ารวม 40,368 ตร.ม.
 - อีสเทิร์นฮิโบริด 1 บี จำนวน 16 ไร่ พื้นที่ให้เข้า 40,368 ตร.ม.

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มีนาคม 2569). *ทะเบียนผู้เช่าของทรัพย์สินเดิม*

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). *ทะเบียนผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

ลักษณะทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

หากพิจารณาตามแผนผังข้างต้น ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ในจังหวัด 1. พระนครศรีอยุธยา 2. ปราจีนบุรี 3. ชลบุรี และ 4. ระยอง รายละเอียดดังต่อไปนี้

1. จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

- คลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ตั้งอยู่ในท่าเลยุทธศาสตร์ โดยอยู่ บนถนนพหลโยธิน ทางหลวงหมายเลข 1 กิโลเมตรที่ 55 และกิโลเมตรที่ 57 ห่าง 1,500 เมตรจากถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก ซึ่งเชื่อมกรุงเทพมหานคร และภาคกลาง ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศ ไทย โดยคลังสินค้าที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ตั้งอยู่ใจกลางนิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญ ได้แก่ สวนอุตสาหกรรมโรจนะ นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งมีผู้ผลิตที่สำคัญตั้งโรงงานอยู่ ซึ่งจะทำให้มีความต้องการใช้คลังสินค้าในพื้นที่วังน้อยเพิ่มขึ้น จึงกล่าวได้ว่า WN2 มีทำเลที่น่าสนใจและเหมาะสมกับธุรกิจ การขนส่งและกระจายสินค้า

2. จังหวัดปราจีนบุรี

- โรงงานที่ตั้งอยู่ในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัด ปราจีนบุรี มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 4,000 ไร่ แบ่งออกเป็นสวนอุตสาหกรรม ส่วนพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันทั้งศูนย์การค้า ธนาคาร ร้านอาหาร โรงแรม ปั๊มน้ำมัน/แก๊ส โรงพยาบาล ฯลฯ KAB เป็นเขตอุตสาหกรรมอีกแห่งหนึ่งที่มีความพร้อมในด้านระบบสาธารณูปโภค ทั้งด้านการคมนาคม การบริหารจัดการเรื่องน้ำและไฟฟ้า การระบายน้ำ ระบบการกำจัดของเสียต่าง ๆ ระบบการสื่อสาร และระบบรักษาความปลอดภัยที่มีศักยภาพสูง อีกทั้งมีที่ตั้งที่ได้เปรียบในเชิงยุทธศาสตร์เนื่องจากอยู่ใกล้กับระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก (Eastern Economic Corridor : “EEC”) ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร ทำเลน้ำลึก และสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ตลอดจนเป็นจังหวัดที่อยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุน ซึ่งได้รับสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน จึงทำให้ KAB เป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมหลายแห่ง อาทิ โรงงานผลิตชิ้นส่วนรถยนต์และชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ โรงงานผลิตชิ้นส่วนพลาสติก โรงงานผลิตเครื่องจักร โรงงานผลิตอาหาร ฯลฯ
- โรงงานที่ตั้งอยู่ในโครงการสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ตั้งอยู่บนท่าเลเศรษฐกิจสำคัญติดทางหลวงหมายเลข 304 อำเภอสรีมหาโพธิ์ มีพื้นที่โครงการขนาดใหญ่รวมกว่า 6,000 ไร่ โดดเด่นด้วยการเป็นฐานการผลิตยานยนต์ระดับโลกอย่างโรงงานฮอนด้าและกลุ่มอุตสาหกรรมชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ชั้นนำ ตัวโครงการเชื่อมต่อระบบโลจิสติกส์ได้อย่างรวดเร็ว โดยห่างจากท่าอากาศยานสุวรรณภูมิเพียง 110 กิโลเมตร (“กม.”) และห่างจากท่าเรือแหลมฉบังประมาณ 130 กม. ทั้งยังตั้งอยู่บนเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก – ตะวันตกที่ช่วยให้การขนส่งสินค้าและการค้าขายเชื่อมต่อไปยังประเทศเพื่อนบ้านอย่างกะพรวนเป็นไปได้อย่างสะดวก ภายในพื้นที่พร้อมด้วยระบบ

สาธารณูปโภคมาตรฐานสูงสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และมีทั้งการขายที่ดินรวมถึงบริการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูป เพื่อรองรับนักลงทุนอย่างครบวงจร

3. จังหวัดชลบุรี

- คลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ตั้งอยู่ที่ตำบลศรีราชา จังหวัดชลบุรี ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง และยังเป็นพื้นที่ในเขตอีสเทิร์นซีบอร์ดอีกด้วย ดังนั้น ทำเลนี้จึงเหมาะสมอย่างยิ่ง สำหรับผู้ประกอบการขนส่งและกระจายสินค้า และสามารถลดต้นทุนการดำเนินการพร้อมทั้งได้ประโยชน์สูงสุดในการดำเนินงานด้านการขนส่ง LB2 มีความพร้อมในการเติมเต็มความต้องการด้านการขนส่งและก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการเติมเต็มความต้องการด้านการขนส่งและก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินงานสูงสุดสำหรับธุรกิจที่จัดตั้งอยู่ในโครงการด้วยข้อได้เปรียบในการแข่งขันจากด้านทำเลที่ตั้ง

4. จังหวัดระยอง

- โรงงานที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง เป็นโครงการขนาดใหญ่บนพื้นที่กว่า 16,800 ไร่ ในเขต EEC ตั้งอยู่ติดทางหลวงหมายเลข 331 ครอบคลุมพื้นที่อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง และอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี โครงการดังกล่าวเป็นศูนย์รวมฐานการผลิตของบริษัทชั้นนำระดับสากลมากกว่า 500 ราย โดยเน้นกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ เคมีภัณฑ์ และเป็นท่าเลยุทธศาสตร์ยอดเยี่ยมของนักลงทุนจากประเทศจีน โครงการมีความโดดเด่นด้วยในด้านระบบโลจิสติกส์ที่ยอดเยี่ยม เนื่องจากตั้งอยู่ห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเพียง 27 กม. และห่างจากท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ 99 กม. มีความพร้อมในด้านระบบสาธารณูปโภคที่มั่นคง ทั้งโรงไฟฟ้าภายในโครงการ ระบบจัดการน้ำมาตรฐานสากล รวมถึงการจัดตั้งเขตปลอดอากร (Free Trade Zone) เพื่อมอบสิทธิประโยชน์ทางภาษีสูงสุดแก่ผู้ประกอบการ

1.4.6. ผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

รายละเอียดผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแบ่งตามประเภททรัพย์สิน เป็นดังต่อไปนี้

รายการ	ข้อมูลในอดีตตามรอบระยะเวลาบัญชี		
	2567	2568	2569 ¹
	1 ต.ค. 66 - 30 ก.ย. 67	1 ต.ค. 67 - 30 ก.ย. 68	1 ต.ค. 68 - 30 มิ.ย. 69
อาคารโรงงานและคลังสินค้า			
พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	130,636		
จำนวนรวม (ยูนิต)	21		
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ) ²	87.8%	86.0%	90.9%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) ³	134	134	143
อาคารโรงงาน			
พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	15,650		
จำนวนรวมของโรงงาน (ยูนิต)	5		
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ) ²	36.1%	43.8%	83.0%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) ³	198	185	167
คลังสินค้า			
พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	114,986		
จำนวนรวมของคลังสินค้า (ยูนิต)	16		
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ) ²	94.9%	91.7%	92.0%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) ³	130	130	140

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). ผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูลเฉลี่ยปี 2569 สำหรับระยะเวลา 9 เดือน

² อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย คำนวณจากผลรวมของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ สิ้นเดือนสำหรับแต่ละช่วงเวลา หารด้วยผลรวมของพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้สำหรับแต่ละช่วงเวลา

³ อัตราค่าเช่าเฉลี่ย คำนวณจากค่าเช่าตามสัญญาที่มีการปรับปรุง โดยหักค่าเช่าสำหรับระยะเวลาปลอดค่าเช่าออก (Rent-Free Period) และถ่วงน้ำหนักด้วยขนาดของพื้นที่เช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริง ณ วันสิ้นสุด หรือวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าของช่วงเวลาที่ยังอิงตามตารางอัตราการใช้พื้นที่

1.4.7. आयुคงเหลือของสัญญาเช่า

รายละเอียดการครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT ลงทุนและจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างต่อไปนี้

วันครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ^{/1}	อัตราส่วนรายได้ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าต่อรายได้รวม (ร้อยละ) ^{/2}	
	ก่อนลงทุน	หลังลงทุน
ภายในไตรมาสสามของปี 2569	12.61	12.01
ภายในไตรมาสสี่ของปี 2569	6.87	6.54
ภายในไตรมาสแรกของปี 2570	7.70	7.50
ภายในไตรมาสสองของปี 2570	9.52	9.38
ภายในไตรมาสสามของปี 2570	4.73	4.50
ภายในไตรมาสสี่ของปี 2570	5.39	5.14
ภายในไตรมาสแรกของปี 2571	7.68	10.03
ภายในไตรมาสสองของปี 2571	5.85	5.57
ภายในไตรมาสสามของปี 2571	8.72	8.41
ภายในไตรมาสสี่ของปี 2571	6.51	6.20
ภายในไตรมาสแรกของปี 2572	4.96	4.87
ภายในไตรมาสสองของปี 2572	5.90	5.62
ภายในไตรมาสสามของปี 2572	1.69	1.96
ภายในไตรมาสสี่ของปี 2572	0.42	0.40
ตั้งแต่ไตรมาสหนึ่งของปี 2573 เป็นต้นไป	11.45	11.87
รวม	100.00	100.00

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มีนาคม 2569). ทรัพย์สินเดิม

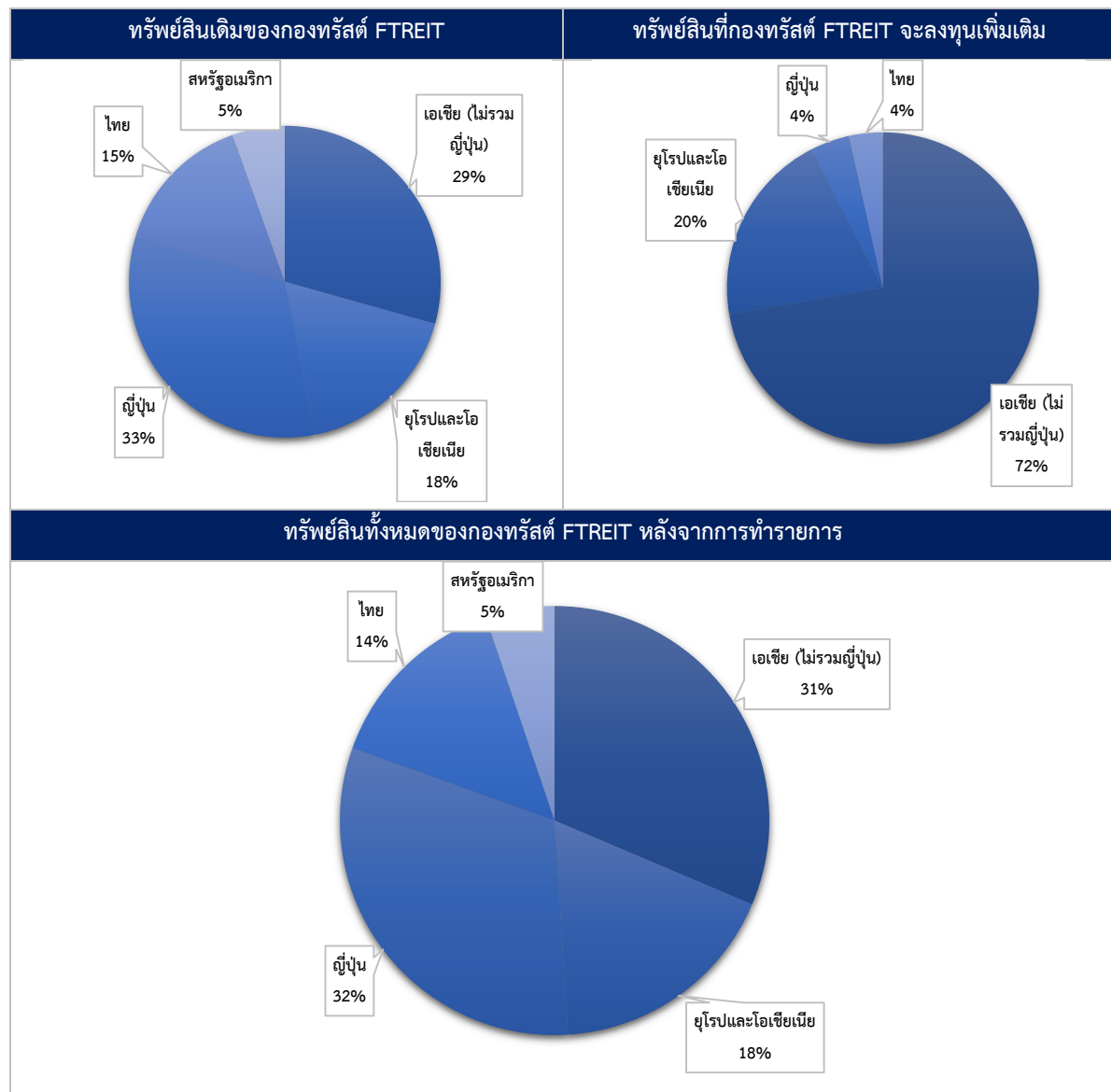
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

หมายเหตุ: ^{/1} ไตรมาสตามปีงบประมาณของ FTREIT เริ่มตั้งแต่ 1 ตุลาคม และสิ้นสุด 30 กันยายน

^{/2} อัตราส่วนรายได้ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าต่อรายได้รวมของทรัพย์สินปัจจุบันประมาณการจากข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพื่อการประมาณการภาพรวมทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการเข้าลงทุน ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

1.4.8. ข้อมูลผู้เข้าโรงงานและคลังสินค้า

สัดส่วนรายได้จากผู้เข้าโรงงานและคลังสินค้าจำแนกตามสัญชาติ ^{/1}

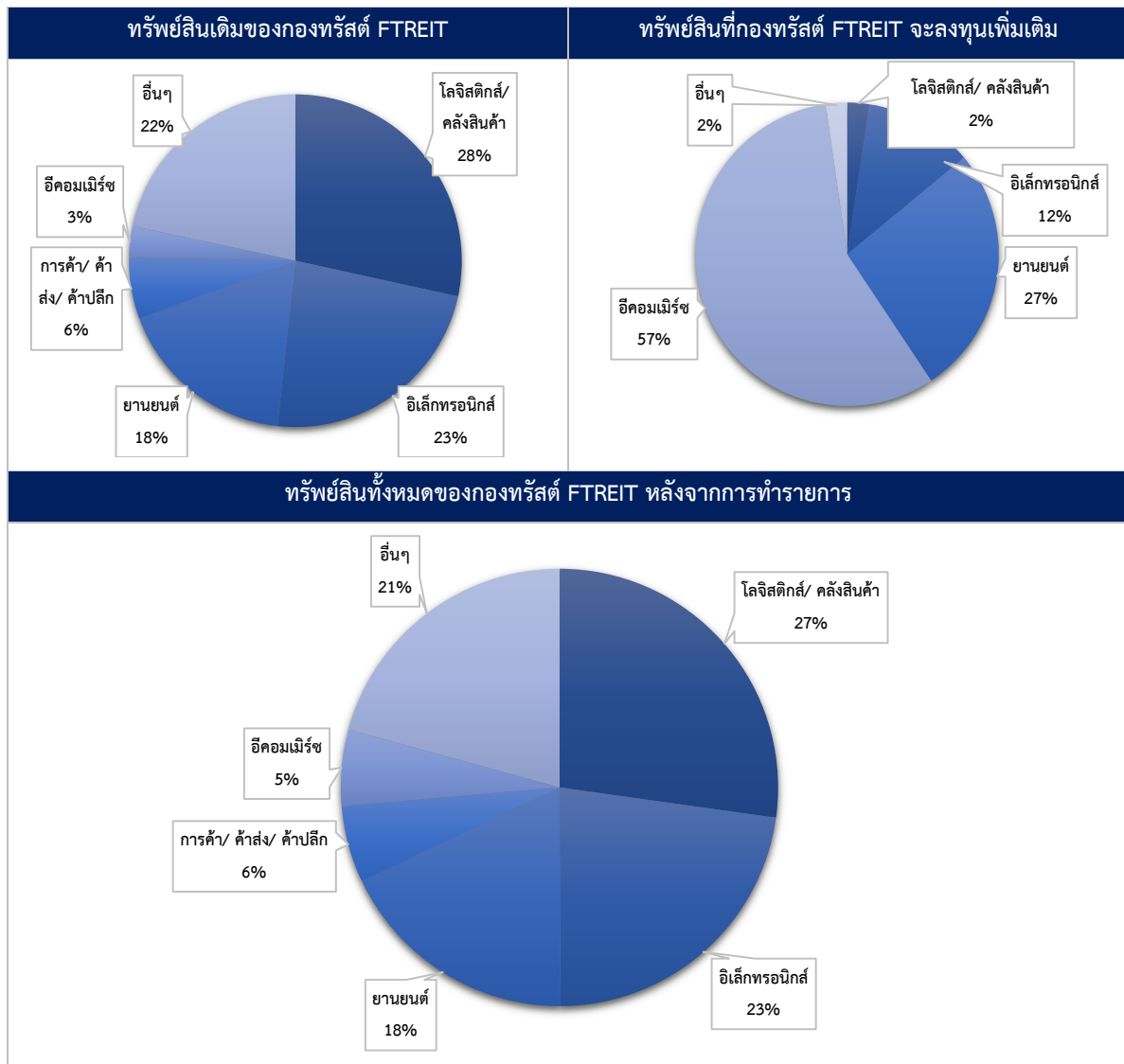


ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มีนาคม 2569). ทรัพย์สินเดิม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

หมายเหตุ: ^{/1} รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณของทรัพย์สินปัจจุบันประมาณการจากข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพื่อการประมาณการภาพรวมทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการเข้าลงทุน ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้าจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรมดังต่อไปนี้¹



ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มีนาคม 2569). ทรัพย์สินเดิม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

หมายเหตุ: ¹ รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณของทรัพย์สินปัจจุบันประมาณการจากข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพื่อการประมาณการภาพรวมทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการเข้าลงทุน ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

1.4.9. สรุปข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ประเภทโรงงาน

ลำดับ	ผู้เช่า	ประเภททรัพย์สิน	อัตราส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ) ^{/1}	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	สัญชาติ	ประเภทอุตสาหกรรม
1	ผู้เช่ารายที่ 1	โรงงาน	14.44	2571	จีน	อิเล็กทรอนิกส์
2	ผู้เช่ารายที่ 2	โรงงาน	19.92	2571 ^{/2}	จีน	อิเล็กทรอนิกส์
3		โรงงาน	24.90	2572 ^{/2}		
4	ผู้เช่ารายที่ 3	โรงงาน	18.32	2569	ญี่ปุ่น	ยานยนต์
5	ผู้เช่ารายที่ 4	โรงงาน	22.41	2569	ญี่ปุ่น	ยานยนต์
รวม			100.00			

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). *ทะเบียนผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

หมายเหตุ: ^{/1} รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้จากข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

^{/2} ผู้เช่ารายที่ 2 ทำสัญญาเช่าบริการทั้งหมด 2 ยูนิตจึงมีการแยกสัญญาออกเป็นสองฉบับ และวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าแตกต่างกัน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ประเภทคลังสินค้า

ลำดับ	ผู้เช่า	ประเภททรัพย์สิน	อัตราส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	ผู้เช่ารายที่ 1	คลังสินค้า	1.43	2573	ญี่ปุ่น	อิเล็กทรอนิกส์
2	ผู้เช่ารายที่ 2	คลังสินค้า	1.33	2570	ไทย	วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์
3	ผู้เช่ารายที่ 3	คลังสินค้า	1.43	2572	ไทย	โลจิสติกส์และคลังสินค้า
4	ผู้เช่ารายที่ 4	คลังสินค้า	1.33	2572	เยอรมนี	เคมีภัณฑ์และปิโตรเคมี
5	ผู้เช่ารายที่ 5	คลังสินค้า	1.38	2572	ไทย	โลจิสติกส์และคลังสินค้า
6	ผู้เช่ารายที่ 6	คลังสินค้า	1.43	2570	จีน	อิเล็กทรอนิกส์
7	ผู้เช่ารายที่ 7	คลังสินค้า	1.53	2570	จีน	ยานยนต์
8	ผู้เช่ารายที่ 8	คลังสินค้า	6.70	2574	ฝรั่งเศส	ยานยนต์
9	ผู้เช่ารายที่ 9	คลังสินค้า	5.27	2574	ฝรั่งเศส	ยานยนต์
10	ผู้เช่ารายที่ 10	คลังสินค้า	5.27	2574	ฝรั่งเศส	ยานยนต์
11	ผู้เช่ารายที่ 11	คลังสินค้า	5.27	2574	ฝรั่งเศส	ยานยนต์
12	ผู้เช่ารายที่ 12	คลังสินค้า	67.64	2570	สิงคโปร์	อีคอมเมิร์ซ
รวม			100.00			

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). *ทะเบียนผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

หมายเหตุ: รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้จากข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

1.5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาหลักที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

1. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง (“AMC”) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี (“KAB”) และโครงการสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี (“RJP”) กับ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) (“สัญญาจะซื้อจะขายของ FPT”)
2. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) (“LB2”) และโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) (“WN2”) กับ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) (“สัญญาจะซื้อจะขายของ FPIT”)
3. สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) (“LB2”) และโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) (“WN2”) กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) (“สัญญาตกลงกระทำการของ FPT”)

(รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าลงทุนหลัก”)

โดยสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าลงทุนหลักมีดังต่อไปนี้

หมายเหตุ: เงื่อนไขและข้อสัญญาที่ปรากฏดังต่อไปนี้ เป็นสรุปสาระสำคัญของสัญญา ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญาอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกันต่อไป

1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใน AMC KAB และ RJP กับ FPT

ผู้จะขาย	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ผู้จะซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“BBLAM” หรือ “ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
ราคาซื้อขาย	ไม่เกิน 414.00 ล้านบาท
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานดังต่อไปนี้ 1. โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลบางยางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง (“AMC”) ดังต่อไปนี้ 1.1 ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 64892 พร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง 1.2 ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 43531 (บางส่วน) พร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง 2. โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี (“KAB”) ดังต่อไปนี้ 2.1 ที่ดิน จำนวน 1 แปลง น.ส. 3 ก. เลขที่ 1839 พร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง 3. โครงการสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี (“RJP”) ดังต่อไปนี้ 3.1 ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 71494 (บางส่วน) พร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 2 หลัง รวมเรียกว่า (“ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย”)

เงื่อนไข ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ที่สำคัญ	<u>สำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขายในโครงการ AMC</u> ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนการจำหน่ายที่ดินโฉนดเลขที่ 38794 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางยางพร อำเภอบลุกแดง จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย และ/หรือ ที่ดินแปลงอื่นใดที่ได้รับการแบ่งแยกจากที่ดินดังกล่าว เป็นภาระทรัพย์สินในด้านการเช่าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้แก่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายในโครงการ AMC (ภาระทรัพย์สิน) โดยไม่มีเงื่อนไขเวลา และไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันเป็นอย่างอื่น
ข้อตกลงกระทำการ และหน้าที่ของผู้จะขาย	ผู้จะขายตกลงที่จะชดเชยสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขายเฉพาะรายการตามที่ปรากฏในสัญญา (“พื้นที่เช่าที่ชดเชย”) ให้แก่ผู้จะซื้อตามอัตราและเงื่อนไขดังต่อไปนี้ 1. ผู้จะขายตกลงที่จะชดเชยสำหรับพื้นที่เช่าที่ชดเชย ให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราค่าเช่าที่ชดเชยตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันและระบุไว้ในสัญญา (“อัตราค่าเช่าที่รับประกัน”) เป็นระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่งดังต่อไปนี้ ทั้งนี้แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน (“ระยะเวลาการชดเชย”) (1) ตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์หรือวันถัดจากวันที่สัญญาบริการลูกค้าของพื้นที่เช่าที่ชดเชยสิ้นสุดลงเนื่องจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาดังกล่าว (แล้วแต่กรณี ตามที่ระบุในสัญญา) จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ หรือ (2) ตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์หรือวันถัดจากวันที่สัญญาบริการลูกค้าของพื้นที่เช่าที่ชดเชยสิ้นสุดลงเนื่องจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาดังกล่าว (แล้วแต่กรณี ตามที่ระบุในสัญญา) จนถึงวันที่ผู้จะซื้อเช่าทำสัญญาบริการลูกค้ากับลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าที่ชดเชย และระยะเวลาการเช่าและการบริการตามสัญญาดังกล่าวเริ่มต้นขึ้น (ไม่ว่าจะเป็นการเช่าทำสัญญาดังกล่าวกับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ก็ตาม) 2. ในกรณีที่สัญญาบริการลูกค้าที่ผู้จะซื้อทำกับผู้เช่ารายย่อยตามข้อ 1. (2) ข้างต้น (ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นการเช่าทำสัญญาดังกล่าวกับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ก็ตาม) ซึ่ง FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้จัดหา ภายในระยะเวลาการชดเชย (“สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่”) มีระยะเวลาการเช่าที่จะครบกำหนดไม่เกินระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงจะชดเชยการมีผู้เช่ารายย่อยสำหรับพื้นที่เช่าที่ชดเชยดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราค่าเช่าที่รับประกัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่รายดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลาการเช่าจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการชดเชย อนึ่ง เมื่อผู้จะซื้อได้ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลของผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่แล้ว ผู้จะซื้อจะมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการเรียกให้ผู้จะขายชดเชยการมีผู้เช่ารายย่อยให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราค่าเช่าที่รับประกันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการชดเชย ในกรณีที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวสิ้นสุดลงภายในระยะเวลาการชดเชยไม่ว่าด้วยเหตุใด แต่ต้องมีเหตุหนึ่งเหตุใดดังต่อไปนี้ (1) การที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่สิ้นสุดลงเนื่องจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาดังกล่าวภายใน 12 (สิบสอง) เดือนนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ ตามข้อ 2. วรรคแรก หรือ (2) การที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่สิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากความผิดของกองทรัสต์ (ในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่นั้น) โดยไม่รวมถึงกรณีที่มีการสิ้นสุดลงของสัญญาอันเนื่องมาจากความผิดของกองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เกิดจากความผิดของ FPIT ซึ่งได้กระทำไป ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่พื้นที่เช่าที่ชดเชยตั้งอยู่ คู่สัญญาตกลงให้ผู้จะขายนำเงินมัดจำหรือเงินประกัน (Security Deposit) ที่ผู้จะซื้อได้รับไว้ตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่รายดังกล่าวมารวมคำนวณเป็นส่วนหนึ่งของจำนวนเงินชดเชยที่ผู้จะขายตกลงที่จะ

	ชดเชยให้แก่ผู้ซื้อสำหรับกรณีตามข้อ 2 ทั้งนี้ หากภายหลังจากที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวสิ้นสุดลงตามที่กำหนดไว้ข้างต้นแล้ว และผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ไม่ดำเนินการหรือไม่สามารถดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวกลับคืนสู่สภาพเดิมที่พร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าตามที่จะซื้อเห็นสมควรได้ ผู้ขายตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับหรือเกิดขึ้นจากการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่นั้นกลับคืนสู่สภาพเดิมดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ซื้อตกลงที่จะไม่เรียกร้องและดำเนินการให้บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ ไม่เรียกร้องจำนวนเงินชดเชยของพื้นที่เช่าที่ชดเชยดังกล่าวที่ผู้ขายได้ชำระให้แก่ผู้ซื้อไปแล้ว จากผู้ขายหรือ FPIT ข้าอีกภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่พื้นที่เช่าที่ชดเชยตั้งอยู่ ทั้งนี้ ผู้ซื้อต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้ขายทราบว่า ผู้ซื้อประสงค์หรือไม่ประสงค์ที่จะให้ผู้ขายชดเชยการมีผู้เช่ารายย่อยตามที่กำหนดในข้อ 2. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ซื้อได้ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลของผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่แล้วเสร็จ 3. อย่างไรก็ดี ในกรณีที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) น้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกัน หรือสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวมีระยะเวลาตลอดค่าเช่าหรือระยะเวลาลดค่าเช่า ผู้ซื้อจะมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการเรียกให้ผู้ขายชำระเงินให้แก่ผู้ซื้อในจำนวนเท่ากับส่วนต่างของอัตราค่าเช่าที่รับประกัน กับ (ก) อัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าว หรือ (ข) อัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่ผู้ซื้อได้รับจริง (แล้วแต่กรณี) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ หรือจนถึงวันที่ผู้ขายสามารถตกลงอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) กับผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวให้มีอัตราไม่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกัน แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน ทั้งนี้ ในการชดเชยสำหรับกรณีตามข้อ 3. นี้ ผู้ซื้อต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้ขายทราบว่า ผู้ซื้อประสงค์หรือไม่ประสงค์ที่จะให้ผู้ขายชำระเงินส่วนต่างให้แก่ผู้ซื้อภายใน 15 (สิบห้า) วันนับตั้งแต่วันที่ผู้เช่ารายย่อยเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าว ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาการชดเชย ผู้ขายตกลงที่จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่คิดค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่กับผู้ซื้อสำหรับพื้นที่เช่าที่ชดเชยข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ของข้อตกลงกระทำการ และหน้าที่ของผู้ขายนี้ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา
--	--

2) สรุปสาระสำคัญของร่างใน LB2 และ WN2 กับ FPIT

ผู้ขาย	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
ราคาซื้อขาย	ไม่เกิน 2,370.40 ล้านบาท
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	ที่ดินพร้อมคลังสินค้าดังต่อไปนี้ - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี (“LB2”) ดังต่อไปนี้ - ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 173736 พร้อมคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 7 ห้อง - โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ตำบลพยอม อำเภอมโนรมย์ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (“WN2”) ดังต่อไปนี้

	2.1 ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 35035 พร้อมคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 4 ห้อง 2.2 ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 30008 (บางส่วน) พร้อมคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 4 ห้อง 2.3 ที่ดิน จำนวน 3 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 30008 (บางส่วน) 30033 (บางส่วน) และ 35336 (บางส่วน) พร้อมคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 1 ห้อง 3. ที่ดินเพื่อใช้เป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ 3.1 ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 76544 ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ LB2 รวมเรียกว่า (“ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย”)
ข้อตกลงการทำการ และหน้าที่ของผู้จะขาย	ผู้จะขายตกลงที่จะชดเชยสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขายเฉพาะรายการตามที่ปรากฏในสัญญา (“พื้นที่เช่าที่ชดเชย”) ให้แก่ผู้จะซื้อตามอัตราและเงื่อนไขดังต่อไปนี้ 1. ผู้จะขายตกลงที่จะชดเชยสำหรับพื้นที่เช่าที่ชดเชย ให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราค่าเช่าที่ชดเชยตามที่สัญญาได้ตกลงกันและระบุไว้ในสัญญา (“อัตราค่าเช่าที่รับประกัน”) เป็นระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่งดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน (“ระยะเวลาการชดเชย”) (1) ตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์หรือวันถัดจากวันที่สัญญาบริการลูกค้าของพื้นที่เช่าที่ชดเชยสิ้นสุดลงเนื่องจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาดังกล่าว (แล้วแต่กรณี ตามที่ระบุในสัญญา) จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ หรือ (2) ตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์หรือวันถัดจากวันที่สัญญาบริการลูกค้าของพื้นที่เช่าที่ชดเชยสิ้นสุดลง เนื่องจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาดังกล่าว (แล้วแต่กรณี ตามที่ระบุในสัญญา) จนถึงวันที่ผู้จะซื้อเข้าทำสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อย (ไม่ว่าจะเป็นการเข้าทำสัญญาดังกล่าวกับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ก็ตาม) 2. ในกรณีที่สัญญาบริการลูกค้าที่ผู้จะซื้อทำกับผู้เช่ารายย่อยตามข้อ 1. (2) ข้างต้น (ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นการเข้าทำสัญญาดังกล่าวกับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ก็ตาม) ซึ่งผู้จะขายในฐานะผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้จัดหา ภายในระยะเวลาการชดเชย (“สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่”) มีระยะเวลาการเช่าที่จะครบกำหนดไม่เกินระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงจะชดเชยการมีผู้เช่ารายย่อยสำหรับพื้นที่เช่าที่ชดเชยดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราค่าเช่าที่รับประกัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่รายดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลาการเช่าจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการชดเชย อนึ่ง เมื่อผู้จะซื้อได้ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลของผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่แล้ว ผู้จะซื้อยังมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการเรียกให้ผู้จะขายชดเชยการมีผู้เช่ารายย่อยให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราค่าเช่าที่รับประกัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการชดเชย ในกรณีที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวสิ้นสุดลงภายในระยะเวลาการชดเชยไม่ว่าด้วยเหตุใด แต่ต้องมีเหตุหนึ่งเหตุใดดังต่อไปนี้ (1) การที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่สิ้นสุดลงเนื่องจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาดังกล่าวภายใน 12 (สิบสอง) เดือนนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ ตามข้อ 2. ววรรคแรก หรือ (2) การที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่สิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากความผิดของกองทรัสต์ (ในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่นั้น) โดยไม่รวมถึงกรณีที่มีการสิ้นสุดลงของสัญญาอันเนื่องมาจากความผิดของกองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เกิดจากความผิดของผู้จะขายซึ่งได้กระทำในในฐานะผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่พื้นที่เช่าที่ชดเชยตั้งอยู่

	คู่สัญญาตกลงให้ผู้จะขายนำเงินมัดจำหรือเงินประกัน (Security Deposit) ที่ผู้จะซื้อได้รับไว้ตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่รายดังกล่าวรวมคำนวณเป็นส่วนหนึ่งของจำนวนเงินชดเชยที่ผู้จะขายตกลงที่จะชดเชยให้แก่ผู้จะซื้อสำหรับกรณีตามข้อ 2 ทั้งนี้ หากภายหลังจากที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวสิ้นสุดลงตามที่กำหนดไว้ข้างต้นแล้ว และผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ไม่ดำเนินการหรือไม่สามารถดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวกลับคืนสู่สภาพเดิมที่พร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าตามผู้จะซื้อเห็นสมควรได้ ผู้จะขายตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับหรือเกิดขึ้นจากการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่นั้นกลับคืนสู่สภาพเดิมดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จะซื้อตกลงที่จะไม่เรียกร้องและดำเนินการให้บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ ไม่เรียกร้องจำนวนเงินชดเชยของพื้นที่เช่าที่ชดเชยดังกล่าวจากผู้จะขายได้ชำระให้แก่ผู้จะซื้อไปแล้ว จากผู้จะขายใช้อีกภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่พื้นที่เช่าที่ชดเชยตั้งอยู่ ทั้งนี้ ผู้จะซื้อต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้จะขายทราบว่า ผู้จะซื้อประสงค์หรือไม่ประสงค์ที่จะให้ผู้จะขายชดเชยการมีผู้เช่ารายย่อยตามที่กำหนดในข้อ 2. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับตั้งแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลของผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่แล้วเสร็จ 3. อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) น้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกัน หรือสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวมีระยะเวลาปลอดค่าเช่าหรือระยะเวลาลดค่าเช่า ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการเรียกให้ผู้จะขายชำระเงินให้แก่ผู้จะซื้อในจำนวนเท่ากับส่วนต่างของอัตราค่าเช่าที่รับประกัน กับ (ก) อัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าว หรือ (ข) อัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่ผู้จะซื้อได้รับจริง (แล้วแต่กรณี) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนนับตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ หรือจนถึงวันที่ผู้จะขายสามารถตกลงอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) กับผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวให้มีอัตราไม่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกัน แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน ทั้งนี้ ในการชดเชยสำหรับกรณีตามข้อ 3. นี้ ผู้จะซื้อต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้จะขายทราบว่า ผู้จะซื้อประสงค์หรือไม่ประสงค์ที่จะให้ผู้จะขายชำระเงินส่วนต่างให้แก่ผู้จะซื้อภายใน 15 (สิบห้า) วันนับตั้งแต่วันที่ผู้เช่ารายย่อยเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาการชดเชย ผู้จะขายตกลงที่จะไม่คัดค้านธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่กับผู้จะซื้อสำหรับพื้นที่เช่าที่ชดเชย ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ของข้อตกลงกระทำการ และหน้าที่ของผู้จะขายนี้ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา
--	---

3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ LB2 และ WN2 กับ FPT

ผู้ให้สัญญา	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ผู้รับสัญญา	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
ข้อตกลงกระทำของ FPT	นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายของ FPIT นั้น FPT ตกลงที่จะดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ FPIT ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ FPIT รับประกัน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้ความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อให้ FPIT สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขเกี่ยวกับการชดเชยทรัพย์สินที่ FPIT รับประกันให้แก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ เงื่อนไขการรับประกันของ FPT ในการดำเนินการให้ FPIT ปฏิบัติตามเงื่อนไขเกี่ยวกับการชดเชยทรัพย์สินที่ FPIT รับประกัน ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ปรากฏในสัญญาจะซื้อจะขายของ FPIT เท่านั้น

2. ความสมเหตุสมผลของการได้มาและรายการเกี่ยวข้องกัน

2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ FTREIT คือการระดมเงินทุนเพื่อเข้าลงทุนหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่า และจัดการผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ FTREIT ได้ลงทุนหรือมีไว้ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการลงทุนเพิ่มเติมในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ FPT และ FPIT เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนและวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งทรัสต์ คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำรายการและได้จัดจ้างที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในด้านต่าง ๆ เพื่อตรวจสอบทรัพย์สินอย่างละเอียด (Due Diligence) ทั้งด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ใบอนุญาต สัญญาต่าง ๆ การตรวจสอบด้านความสมเหตุสมผลของมูลค่าทรัพย์สิน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมเป็นการดำเนินการที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และกลยุทธ์ของกองทรัสต์ FTREIT ในการสร้างการเจริญเติบโตในระยะยาว เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และได้คำนึงถึงผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเพิ่มเติมและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ มูลค่าลงทุนสุดท้ายที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT จะมีจำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับมูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินของทรัพย์สินแต่ละรายการที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดยที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี รวมถึงทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า นอกจากนี้ FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากรค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ดังนั้น ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนและมูลค่าที่จะลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากกองทุนที่กู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ เป็นจำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงสถานะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน

กองทรัสต์มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ข้างต้น โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรืออาจมาจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ จากการกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืมและ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทจะได้มีการนำเสนอการจัดหาเงินทุนเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้

ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT (แล้วแต่กรณี ภายใต้กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) เพื่อการพิจารณาและอนุมัติก่อนครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อไป โดยการจัดหาเงินทุนในรูปแบบใด ๆ เพื่อการดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

2.2. ข้อดีและข้อดีของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

2.2.1. ข้อดีของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1) สามารถสร้างรายได้เพิ่มมากขึ้นภายในระยะเวลาที่สั้นลง

การลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าจำนวน 21 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิทั้งหมด 130,636 ตร.ม. ทำให้กองทรัสต์ FTREIT สามารถสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มมากขึ้นภายในระยะเวลาที่สั้นลง เนื่องจากทรัพย์สินเหล่านี้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานทั้งหมด รวมทั้งหากพิจารณาข้อมูลการเช่า ณ 30 มิถุนายน 2569 ทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้าโดยส่วนใหญ่มีผู้ทำสัญญาเช่าแล้ว โดยมีอัตราการเช่าร้อยละ 95.41 ของพื้นที่อาคารทั้งหมด

นอกจากนี้ สัญญาเช่าในส่วนของทรัพย์สินประเภทโรงงาน มีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเฉลี่ย (Weighted Average Lease Expiry: “WALE”) เท่ากับ 1.58 ปี และทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า มีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเฉลี่ยเท่ากับ 2.10 ปี ซึ่งสัญญาเช่าทั้งหมดกับผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีระยะเวลาการเช่าคงเหลือเฉลี่ย เท่ากับ 2.02 ปี (คำนวณระยะเวลาการเช่าคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

2) เพิ่มโอกาสในการเติบโตของรายได้

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ส่งผลให้กองทรัสต์มีผู้เช่ารายใหม่ที่ประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มเติบโตและได้รับแรงสนับสนุนจากปัจจัยเชิงโครงสร้าง ได้แก่ กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ที่ได้รับอานิสงส์จากการขยายตัวของอุตสาหกรรมเซมิคอนดักเตอร์และการย้ายฐานการผลิต กลุ่มยานยนต์ที่ได้รับแรงหนุนจากการเปลี่ยนผ่านสู่รถยนต์ไฟฟ้า และกลุ่มโลจิสติกส์และคลังสินค้าที่เติบโตตามการขยายตัวของอีคอมเมิร์ซและการบริหารห่วงโซ่อุปทาน ส่งผลให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเติบโตของอุตสาหกรรมดังกล่าว และช่วยเสริมศักยภาพในการสร้างรายได้ในระยะยาว

3) ทรัพย์สินที่ได้มามีสภาพดีและพร้อมใช้งาน ส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินต่ำ

อาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทรัสต์ FTREIT จะเข้าไปลงทุนเพิ่มเติมในคราวนี้มีสภาพพร้อมใช้งาน โดยมีอายุเฉลี่ยเพียง 7.04 ปี (คำนวณถึง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569) ซึ่งจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินเหล่านี้ยังอยู่ในระดับต่ำ

นอกจากนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ FPT และ FPIT มีแนวทางที่จะลงทุนปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์และพร้อมใช้งานก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวถือเป็นประโยชน์โดยตรงต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหลังจากเข้าซื้อทรัพย์สิน อีกทั้งยังช่วยลดความเสี่ยงและระยะเวลาในการปรับปรุงพื้นที่ ทำให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์และรับรู้รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินดังกล่าวได้ในทันที

4) ทรัพย์สินใหม่ที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ในทำเลที่เหมาะสม

ทรัพย์สินใหม่ที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ประกอบด้วยอาคารโรงงานและคลังสินค้าจำนวนทั้งหมด 21 ยูนิต โดยแบ่งเป็น 1) อาคารโรงงาน จำนวน 5 ยูนิต ซึ่งเป็นโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานและตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งผู้เช่าจะได้รับประโยชน์จากสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรมนั้น ๆ ด้วย และ 2) คลังสินค้า จำนวน 16 ยูนิต ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์เหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้า

โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสามารถแบ่งกลุ่มทำเลที่จะลงทุนออกเป็น 2 กลุ่ม ตามข้อมูล ณ 30 มิถุนายน 2569 ดังนี้

- กลุ่มกรุงเทพมหานครเหนือ (Northern Bangkok Zone) คิดเป็นร้อยละ 79.98 ของพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิทั้งหมด โดยกลุ่มนี้มีอัตราการเช่าร้อยละ 97.13
- กลุ่มภาคตะวันออก (Eastern Zone) และกลุ่ม EEC คิดเป็นร้อยละ 20.02 ของพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิทั้งหมด ปัจจุบันมีอัตราการเช่าร้อยละ 88.53 โดยกลุ่มนี้เป็นทำเลยุทธศาสตร์สำหรับโรงงานและคลังสินค้า ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับการสนับสนุนจากโครงการ EEC ตาม พ.ร.บ. เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2561 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) พัฒนากิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทันสมัยและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ 2) จัดให้มีการให้บริการภาครัฐแบบเบ็ดเสร็จครบวงจรเพื่อลดอุปสรรคและต้นทุนในการประกอบกิจการ 3) จัดทำโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ 4) กำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเหมาะสมกับสภาพและศักยภาพของพื้นที่โดยสอดคล้องกับหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน และ 5) พัฒนาเมืองให้มีความทันสมัยระดับนานาชาติที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยอย่างสะดวก ปลอดภัย

นอกจากนั้น ผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษจะได้รับสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ได้แก่ 1) นิติบุคคลและคนต่างด้าวมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและห้องชุดภายในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ 2) สิทธิในการนำคนต่างด้าวเข้ามาและอยู่ในราชอาณาจักร 3) สิทธิในการที่จะได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีอากร และ 4) สิทธิในการทำธุรกรรมทางการเงิน เช่น สามารถใช้เงินตราต่างประเทศเพื่อชำระค่าสินค้าหรือบริการระหว่างผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ รวมถึงการเช่าที่ดินหรือสิ่งหาริมทรัพย์ สามารถทำสัญญาได้ 50 ปีและต่อสัญญาได้อีก 49 ปี ส่งผลให้มีความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าในพื้นที่ EEC อย่างต่อเนื่อง

5) สามารถหาประโยชน์จากสิ่งหาริมทรัพย์ได้แบบไม่มีกำหนดอายุจากการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์

การเข้าทำรายการจะทำให้กองทรัสต์ FTREIT สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้แบบไม่มีกำหนดอายุ เป็นการเพิ่มความแน่นอนและความต่อเนื่องของกระแสเงินสดให้กับกองทรัสต์ FTREIT และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในระยะยาว โดยสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าบนที่ดินกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ เท่ากับร้อยละ 73.00 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดก่อนการเข้าลงทุนเพิ่มเติม และภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

กองทรัสต์จะมีสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าบนที่ดินกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 74.41 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด นอกจากนี้ หากราคาของทรัพย์สินดังกล่าวมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการปรับตัวของราคาที่ดิน กองทรัสต์ FTREIT อาจได้รับผลประโยชน์จากการขายทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคต

6) ลดต้นทุนต่อหน่วยโดยการประหยัดต่อขนาด (Economy of scale)

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุนในครั้งนี้ มีโครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ FTREIT ทำให้การบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ทำได้ง่ายขึ้นและทำให้ค่าใช้จ่ายคงที่ของกองทรัสต์ FTREIT เช่น ค่าบริการรักษาความปลอดภัยทรัพย์สิน เป็นต้น ส่งผลให้ต้นทุนในการบริหารจัดการต่อหน่วยจะลดลง ซึ่งส่งผลต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

7) ลดและกระจายความเสี่ยงของรายได้

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในครั้งนี้จะสามารถช่วยลดและกระจายความเสี่ยงของรายได้เนื่องจากผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบธุรกิจที่หลากหลายอุตสาหกรรม เช่น ชิ้นส่วนยานยนต์ งานบริการด้านโลจิสติกส์ อีคอมเมิร์ซ รวมถึงธุรกิจของผู้เช่าบางรายที่ทำธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ Data Center หรือ Printed Circuit Board (“PCB”) เป็นต้น ส่งผลให้กองทรัสต์มีแหล่งที่มาของรายได้ที่มีความหลากหลายและลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่าหรืออุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่งมากเกินไป ทั้งนี้ หากอุตสาหกรรมใดได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจหรือปัจจัยเฉพาะของอุตสาหกรรม รายได้จากผู้เช่าในอุตสาหกรรมอื่นยังสามารถช่วยรองรับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นได้ ซึ่งจะช่วยเสริมความมั่นคงของกระแสรายได้ของกองทรัสต์ในระยะยาว

2.2.2. ข้อดีของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1) ภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ กองทรัสต์ FTREIT จะต้องใช้เงินลงทุนจำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท โดย ณ วันที่คาดว่าจะลงทุนกองทรัสต์ FTREIT จะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 2,784.40 ล้านบาท เพื่อนำมาซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะพิจารณาถึงระดับอัตราดอกเบี้ยในตลาดปัจจุบัน รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยในอนาคต เพื่อกำหนดโครงสร้างการกู้ยืมที่เหมาะสม ซึ่งคาดการณ์ว่ากองทรัสต์ FTREIT จะมีภาระดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่จำนวน 4.64 ล้านบาทต่อเดือน (ภายใต้สมมติฐานว่าต้นทุนทางการเงินสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นใหม่เท่ากับร้อยละ 2.00⁵ ต่อปี)

กองทรัสต์มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ข้างต้น โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/

⁵ อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเป้าหมายสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ซึ่งได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

หรือ จากการกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืม และ/หรือเงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ของผู้จัดการกองทรัสต์มีการอนุมัติการจัดหาเงินทุนเพื่อการชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ และจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT เพื่อการพิจารณาและอนุมัติก่อนครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อไป โดยการจัดหาเงินทุนในรูปแบบใด ๆ เพื่อการดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

2) อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมสูงขึ้น

ตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินและข้อกำหนดในเรื่องอัตราส่วนในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ หรือกรณีที่กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade Rating) กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 60.00 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ กองทรัสต์ FTREIT จะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นหรืออาจมีระยะยาวบางส่วน จากสถาบันการเงินจำนวน 2,784.40 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 27.73 (อ้างอิงจากงบการเงินสอบทาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569) เป็นร้อยละ 27.75 ภายหลังสมมติฐานการเพิ่มทุนจำนวน 2,000.00 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2569 ซึ่งยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ FTREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยบริษัท ไทยเรตติ้งแอนด์อินฟอร์เมชันเซอร์วิส จำกัด (TRIS) อยู่ในระดับ A อยู่ในระดับ Investment Grade Rating โดยภายหลังการเข้าทำรายการ อัตราส่วนในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ FTREIT ไม่เกินหลักเกณฑ์อัตราส่วนในการกู้ยืมเงินที่กำหนดของกองทรัสต์

2.3. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1) ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใหญ่

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใหญ่ (Tenant Concentration Risk) เนื่องจากมีผู้เช่ารายหนึ่งเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 55.96 ของพื้นที่ให้เช่ารวม หรือคิดเป็นร้อยละ 57.09 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งถือเป็นสัดส่วนที่สูงอย่างมีนัยสำคัญ หากผู้เช่ารายดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่า ผลิตน้ำชำระค่าเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งอาจกระทบต่อกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในระยะสั้น

อย่างไรก็ตาม แม้จะมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของรายได้จากผู้เช่า แต่กองทรัสต์ FTREIT คาดว่าจะสามารถรักษาการเช่าระยะยาวของผู้เช่ารายดังกล่าวไว้ได้ เนื่องจากสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นอาคารที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) และตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ โดยผู้เช่าได้ดำเนินธุรกิจและชำระค่าเช่าตามสัญญาอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอดนับตั้งแต่ปี 2565 จนถึงปัจจุบัน (ภายใต้สัญญาเช่าปัจจุบันอายุ 5 ปี) ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มโอกาสในการรักษาผู้เช่าให้อยู่ต่อเนื่อง นอกจากนี้ ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า ผู้เช่ายังได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญา (Renewal Option) อีก 5 ปี จึงคาดว่าจะมีโอกาสมากที่สุดที่ผู้เช่าจะพิจารณาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวในระยะยาว

นอกจากนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์ที่จะต่อสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งช่วยให้กองทรัสต์มีระยะเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาทดแทนได้หากจำเป็น ขณะเดียวกัน ตามสัญญาเช่าในปัจจุบันมีเงื่อนไขการเรียกเก็บเงินมัดจำล่วงหน้าประมาณ 4 เดือน ซึ่งจะช่วยบรรเทาความเสี่ยงจากการสูญเสียรายได้ หากเกิดกรณียกเลิกสัญญา ผิดนัดชำระค่าเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาของผู้เช่ารายใหญ่รายนี้

2) ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และการบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาของผู้เช่า

เนื่องจากมีผู้เช่าบางรายของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพิ่งก่อตั้งบริษัทเป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี และผู้เช่าบางรายมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ (โดยมีรายละเอียดตาม “เอกสารแนบ 6: สรุปผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) ซึ่งรายได้หลักของกองทรัสต์ FTREIT มาจากการให้เช่าพื้นที่และ/หรือให้บริการแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ภายใต้สัญญาเช่าและ/หรือสัญญาให้บริการ หากผู้เช่าประสบปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของผู้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการของผู้เช่า อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าส่วนใหญ่มีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและประกอบธุรกิจมาอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลายาวนาน

นอกจากนี้ หากสัญญาเช่าถูกบอกเลิกก่อนครบกำหนด โดยที่กองทรัสต์ FTREIT ไม่อาจหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้หรือการหาผู้เช่ารายใหม่ได้ล่าช้า อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ FTREIT

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ FTREIT มีนโยบายที่จะเรียกเก็บเงินมัดจำจากผู้เช่า ก่อนที่ผู้เช่าจะสามารถย้ายเข้ามาในโรงงานหรือคลังสินค้าอื่น ๆ โดยปกติแล้วกองทรัสต์ FTREIT จะเรียกเก็บเงินมัดจำขั้นต่ำ 4 - 5 เท่าของค่าเช่าต่อเดือน อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน ซึ่งกองทรัสต์ FTREIT จะคืนเงินมัดจำเต็มจำนวนให้แก่ผู้เช่าหลังจากหมดสัญญาเช่าและผู้เช่าไม่ได้ผิดสัญญา

ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ แนวโน้มการย้ายฐานการผลิตจากจีนเข้าสู่ภูมิภาคอาเซียนอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการเติบโตของอุตสาหกรรมเป้าหมาย เช่น Data Center, Artificial Intelligence (“AI”), Electronics และ Electric Vehicle (“EV”) ซึ่งสะท้อนผ่านมูลค่าขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (“BOI”) และการส่งออกที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เป็นปัจจัยที่ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าคุณภาพสูงในท่าเลยุทธศาสตร์เพิ่มขึ้น ส่งผลให้กองทรัสต์มีแนวโน้มที่จะสามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาทดแทนได้ในกรณีที่สัญญาเช่าถูกบอกเลิกก่อนครบกำหนด

3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ในการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ FTREIT จะต้องเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารทรัพย์สิน เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT จึงมีความเสี่ยงที่คู่สัญญาเหล่านี้ อาจไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์ FTREIT

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ FTREIT สามารถนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล แต่การดำเนินการดังกล่าวของกองทรัสต์ FTREIT ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ FTREIT จะได้รับชดเชย เสียหาย จากความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ FTREIT ชนะคดี กองทรัสต์ FTREIT อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคู่กรณีให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล

4) ความเสี่ยงที่ผู้เช่ารายย่อยไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อสัญญาชุดปัจจุบันครบอายุสัญญา

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะเช่าลงทุนในครั้งนี้ จะมีผู้ต่อสัญญาเช่าทุกโรงงาน/คลังสินค้าหรือจะสามารถได้อัตราราคาเช่าที่ต้องการ เนื่องจากปัจจัยภายนอกต่าง ๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจทั้งภายในและต่างประเทศ การแข่งขันที่สูงขึ้นสำหรับตลาดการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าในประเทศไทย เป็นต้น ในกรณีที่กองทรัสต์ FTREIT ไม่สามารถหาผู้เช่าได้ตามที่คาดการณ์อาจจะส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการดำเนินงานปกติ ผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินจะหาหรือกับผู้เช่าล่วงหน้าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ทำให้มีระยะเวลาในการเตรียมความพร้อมเพื่อจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า อีกทั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทำให้สามารถดำเนินการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

5) ความเสี่ยงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้บางส่วนไม่มีผู้เช่าและอัตราการเช่าทรัพย์สินอาจจะลดลงในอนาคตจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

กองทรัสต์ FTREIT มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช่าดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้นโดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่าง ๆ ที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบันหรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์ FTREIT เปลี่ยนไปเช่าโรงงานและคลังสินค้าแห่งใหม่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ทางธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ FTREIT

อย่างไรก็ตาม สถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม อยู่ในทำเลที่เหมาะสมและเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง และมีเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก จึงคาดว่าจะทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT มีความสามารถในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ และสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT ได้

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งบางส่วนยังไม่มีผู้เช่า ได้แก่ คลังสินค้าที่ LB2 จำนวน 2 ยูนิต และ WN2 จำนวน 2 ยูนิต

อย่างไรก็ตาม ในช่วงไม่เกิน 12 เดือนแรกหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ FTREIT ตกลงให้ FPT และ FPIT รับประกันการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราราคาเช่าขั้นต่ำให้แก่

กองทรัสต์ FTREIT สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามข้อตกลง การทำการ และหน้าที่ของผู้จะขายที่ระบุในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

6) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติถือเป็นความเสี่ยงภายนอกที่อยู่เหนือ การควบคุมของกองทรัสต์ FTREIT ดังนั้นเพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการชดเชยความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์ FTREIT จะดำเนินการให้มีการทำประกันภัยโดยให้มีระยะเวลาคุ้มครองทรัพย์สินตลอดระยะเวลาการเช่า เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) หรือประกันภัยความเสี่ยงธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาอดีตที่ผ่านมาที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ไม่เคยประสบ กับภัยธรรมชาติร้ายแรงแต่อย่างใด

7) ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานหรือคลังสินค้ามีปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาวะทางเศรษฐกิจและการเมือง สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาวะโรคระบาดที่เกิดขึ้น ทั้งในประเทศและนอกประเทศ ฯลฯ

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ขอให้ทาง FPT และ FPIT ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ FTREIT สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า และค่าเช่า ส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือนนับจากวันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน หรือ จนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในด้านความไม่ต่อเนื่องของกระแสเงินสด และ ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ได้โดยสมบูรณ์และ ไม่สามารถรับรองได้ว่า การเปลี่ยนแปลงของสภาวะทางเศรษฐกิจและการเมืองในอนาคตจะไม่กระทบกับ ผลการดำเนินการและสภาวะทางการเงินของกองทรัสต์ FTREIT อย่างมีนัยสำคัญ

2.4. ข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2.4.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีประสบการณ์ในการทำธุรกิจก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าให้เขา

FPT และ FPIT ซึ่งเป็นผู้ขายทรัพย์สิน และเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกันในการทำรายการครั้งนี้ มีประสบการณ์ในการทำธุรกิจก่อสร้างและการบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้เขามามากกว่า 30 ปี ดังนั้น กองทรัสต์ FTREIT จึงมั่นใจในคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในครั้งนี้ได้

2) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

FPT และ FPIT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการทำรายการในครั้งนี้ซึ่งเป็นผู้ขายทรัพย์สิน และ FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT มีความชำนาญและประสบการณ์อันยาวนานในการบริหารจัดการคลังสินค้าและโรงงานอุตสาหกรรมให้เขา ส่งผลให้การบริหารจัดการและการซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

3) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์

FPT FPIT และบริษัท มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันมาอย่างยาวนาน ทำให้การประสานงานในด้านต่าง ๆ เป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้จะใช้เวลาและทรัพยากรในการสอบทานน้อยลง หากกองทรัสต์ FTREIT เลือกที่จะทำรายการกับบุคคลภายนอกอาจจะต้องเสียค่าใช้จ่ายและทรัพยากรมากกว่า และอาจส่งผลให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ต้องล่าช้าออกไป

4) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับปรับปรุง ซ่อมแซม ทรัพย์สินก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขายทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะดำเนินการปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินเพื่อให้อยู่ในสภาพดี พร้อมใช้งาน ก่อนที่กองทรัสต์ FTREIT จะเข้าลงทุน รวมถึงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีหัก ณ ที่จ่าย เป็นต้น

5) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตกลงรับประกันการมีผู้เช่า

หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ยังไม่มีผู้เช่า หรือสัญญาบริการลูกค้า มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยผู้เช่าเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้า และยังไม่มีการเช่าใหม่รายอื่น FPT และ FPIT ตกลงที่จะชดเชยค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างอยู่ ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราตามที่ตกลงกันและระบุไว้ในสัญญา จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาบริการลูกค้า กับผู้เช่ารายใหม่ หรือผู้เช่ารายเดิมได้ต่ออายุต่ออายุสัญญาบริการลูกค้า (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) ทั้งนี้ รายละเอียด

เป็นไปตามข้อตกลงกระทำการ และหน้าที่ของผู้จะขาย ตามที่ระบุในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่กองทรัสต์จะเข้าลงนามกับ FPT และ FPIT

2.4.2. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อาจทำให้เกิดข้อสงสัยจากผู้มีส่วนได้เสียของกองทรัสต์ FTREIT โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าทำรายการ ดังนั้นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียในกองทรัสต์ FTREIT อาจทำให้มีข้อสงสัย เช่น ทำให้ไม่สามารถเจรจาต่อรองหรือกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ได้อย่างเต็มที่เหมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ FTREIT

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องผ่านการศึกษาข้อมูลและตรวจสอบโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คณะกรรมการอิสระ และคณะกรรมการของบริษัทเป็นอย่างดี ก่อนที่จะมีมติให้เข้าทำรายการ

3. แหล่งที่มาของเงินทุน

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ เป็นจำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงสถานะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน

4. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

4.1. ความเหมาะสมของราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาในการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยวิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

4.1.1. วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม โดยเลือกใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach: “DCF”) ซึ่งเป็นวิธีที่พิจารณาถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow) ที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ FTREIT แล้วคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: “WACC”) ของกองทรัสต์ FTREIT เพื่อหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระดังกล่าว

ทรัพย์สินที่สร้างกระแสเงินสดให้แก่กองทรัสต์ FTREIT มี 2 กลุ่ม ดังนี้

1. ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ FTREIT จำนวน 745 ยูนิต (“ทรัพย์สินเดิม” หรือ “ทรัพย์สินปัจจุบัน”) (ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2569) รายละเอียดตาม “เอกสารแนบ 2 ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้”
2. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวน 21 ยูนิต ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดตามข้อ “1.4 รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม”

สมมติฐานหลักที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินมีดังนี้

ก. รายได้

สมมติฐาน	ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ FTREIT	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ¹
ระยะเวลาประมาณการ	• ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์: ตั้งแต่ 1 กันยายน 2569 – 30 กันยายน 2599 และรวมมูลค่าของกระแสเงินสดหลังระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value) • ทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่า: ประมาณการตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน โดยไม่รวมมูลค่าของกระแสเงินสดหลังระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)	• ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์: ตั้งแต่ 1 กันยายน 2569 – 30 กันยายน 2599 และรวมมูลค่าของกระแสเงินสดหลังระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	• คำนวณค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และหลังจากหมดอายุสัญญาเช่า ประมาณการอัตราการเช่าตั้งแต่ ปี 2569 เป็นต้นไป อ้างอิงจากข้อมูลในอดีตและประมาณการของ FIRM กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ยของโรงงานและคลังสินค้า² โดยมีรายละเอียดดังนี้ - ปี 2569 ร้อยละ 97.04 และ 88.69 ตามลำดับ - ปี 2570 ร้อยละ 97.93 และ 89.36 ตามลำดับ - ปี 2571 ร้อยละ 80.77 และ 84.16 ตามลำดับ - ปี 2572 ร้อยละ 85.04 และ 85.60 ตามลำดับ - ปี 2573 ร้อยละ 84.94 และ 85.60 ตามลำดับ - ปี 2574 เป็นต้นไป ร้อยละ 84.84 และ 85.57 ตามลำดับ • อัตราการเติบโตของค่าเช่าของโรงงานและคลังสินค้า อ้างอิงจากข้อมูลในอดีตและประมาณการจาก FIRM ดังต่อไปนี้	• คำนวณค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และหลังจากหมดอายุสัญญาเช่า ประมาณการอัตราการเช่าตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป อ้างอิงจากข้อมูลในอดีตและประมาณการของ FIRM กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ยของโรงงานและคลังสินค้า³ โดยมีรายละเอียดดังนี้ - ปี 2569⁴ ร้อยละ 100.00 และ 100.00 ตามลำดับ - ปี 2570 ร้อยละ 93.09 และ 97.98 ตามลำดับ - ปี 2571 ร้อยละ 82.34 และ 97.65 ตามลำดับ - ปี 2572 ร้อยละ 85.74 และ 97.35 ตามลำดับ - ปี 2573 ร้อยละ 85.53 และ 92.72 ตามลำดับ - ปี 2574 เป็นต้นไป ร้อยละ 86.68 และ 88.87 ตามลำดับ • อัตราการเติบโตของค่าเช่าของโรงงานและคลังสินค้า อ้างอิงจากข้อมูลในอดีตและประมาณการจาก FIRM ดังต่อไปนี้ - ปี 2569 เป็นต้นไป ร้อยละ 1.00⁵ (ใช้อัตราการเติบโตเดียวกับทรัพย์สินเดิมของทรัสต์)

สมมติฐาน	ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ FTREIT	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ¹
	- ปี 2569 เป็นต้นไป ร้อยละ 1.00 (สอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยของค่าเช่าเฉลี่ยปี 2567 – มีนาคม 2569 ของทรัพย์สินเดิมของ FTREIT)	
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิม	ร้อยละ 85.00	ร้อยละ 85.00
ระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายใหม่	3 เดือน	3 เดือน
รายได้ดอกเบี้ย	ร้อยละ 0.52 ของเงินสดต้นงวด อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ ตามงบการเงินสอบทานของกองทรัสต์ FTREIT ไตรมาส 2 ปี 2569	ร้อยละ 0.52 ของเงินสดต้นงวด อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ ตามงบการเงินสอบทานของกองทรัสต์ FTREIT ไตรมาส 2 ปี 2569

หมายเหตุ: ¹ พื้นที่ให้เช่ารวมอ้างอิงจากสัญญาเช่า ซึ่งมีพื้นที่รวม 130,636 ตร.ม.

² อัตราการเช่าดังกล่าวเป็นอัตราการเช่าเฉลี่ยทุกโครงการของทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ FTREIT

³ อัตราการเช่าดังกล่าวเป็นอัตราการเช่าเฉลี่ยทุกโครงการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT

⁴ อัตราการเช่าดังกล่าวเป็นอัตราการเช่าเฉลี่ยที่มีการรับประกันค่าเช่าสำหรับคลังสินค้าที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 12 เดือน

⁵ อัตราการเติบโตเฉลี่ยย้อนหลัง (CAGR) ของค่าเช่าและบริการ เท่ากับร้อยละ 3.74 อ้างอิงจากอัตราการเติบโตปี 2566 – เดือนมีนาคม 2569 ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาใช้อัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการ เท่ากับร้อยละ 1.00 ตามหลักความระมัดระวัง

ข. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สิน

สมมติฐาน	ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ FTREIT และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 3.00 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ อ้างอิงสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	ร้อยละ 5.00 ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ FTREIT อ้างอิงสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า	2 เดือนของรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายใหม่ อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจาก FIRM
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	ร้อยละ 3.20 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับคลังสินค้า และร้อยละ 2.40 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับโรงงาน อ้างอิงประมาณการจาก FIRM

ค. ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์

อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 0.25 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด (TAV) ของกองทรัสต์ FTREIT

ง. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

- ค่าธรรมเนียมทรัสต์
 - ร้อยละ 0.060 สำหรับทรัพย์สินรวมในส่วนที่ไม่เกิน 15,000.00 ล้านบาท
 - ร้อยละ 0.045 สำหรับทรัพย์สินรวมในส่วนที่เกินกว่า 15,000.00 ล้านบาท ถึง 30,000.00 ล้านบาท
 - ร้อยละ 0.030 สำหรับทรัพย์สินรวมในส่วนที่เกินกว่า 30,000.00 ล้านบาทขึ้นไป

- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทั่วไป เป็นต้น

จ. ดอกเบี้ยจ่าย

ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ FTREIT จะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นจากการจัดหาแหล่งเงินทุนดังกล่าว อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเป้าหมายสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ซึ่งได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ร้อยละ 2.00

ฉ. ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

สมมติฐาน	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม
ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน	ประมาณการตามจริง
ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	ประมาณการตามจริง
ค่าสอบบัญชี	ประมาณการตามจริง
ค่าที่ปรึกษาด้านกฎหมาย	ประมาณการตามจริง
ค่าผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ประมาณการตามจริง
ค่าใช้จ่ายในการจัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	ประมาณการตามจริง

ข. อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Growth Rate)

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT ลงทุนในกรรมสิทธิ์จะยังคงสร้างกระแสเงินสดให้แก่กองทรัสต์ FTREIT อย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการ (Terminal Growth Rate) เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี อ้างอิงประมาณการอัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาฉบับปัจจุบัน – ปี 2599

ค. อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ WACC ของกองทรัสต์ FTREIT เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ โดยสามารถคำนวณค่า WACC จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนทางการเงิน (K_D) และต้นทุนของทุน (K_E) ตามสมการดังนี้

$$WACC = \frac{K_E * E}{D + E} + \frac{K_D * (1 - T) * D}{D + E}$$

K_E	=	ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น
K_D	=	ต้นทุนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
T	=	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล
E	=	ส่วนของผู้ถือหุ้น
D	=	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (K_e) คำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

Risk Free Rate (R_f) อ้างอิงจากผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 50 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.31 (ข้อมูล ณ มิถุนายน 2569)

Beta (β) คือ ค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาดของหน่วยทรัสต์ ซึ่งคำนวณจากค่าสัมประสิทธิ์ความแปรผันของการเปลี่ยนแปลงของดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Index) และราคาหน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อ้างอิงค่าเบต้าของ FTREIT ย้อนหลัง 5 ปี ถึง ณ เดือนมิถุนายน 2569 (ที่มา: e-finance) ซึ่งจะคำนวณได้ค่า Levered Beta ของกองทรัสต์ FTREIT เท่ากับ 0.32

Market Return (R_m) คือ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 50 ปี จนถึง ณ มิถุนายน 2569 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 14.75 ต่อปี

รายละเอียดของตัวแปรและสมมติฐานในการคำนวณ สามารถสรุปได้ดังนี้

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล (R_f)	ร้อยละ 3.31
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (R_m)	ร้อยละ 14.75
ค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาดของกองทรัสต์ (Beta)	0.32
ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น (K_e)	ร้อยละ 6.93
ต้นทุนของหนี้สิน (K_d) ¹	ร้อยละ 3.23
สัดส่วนส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสินทรัพย์ (W_e) ²	ร้อยละ 72.00
สัดส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ (W_d) ²	ร้อยละ 28.00
WACC	ร้อยละ 5.90

หมายเหตุ: ¹ คำนวณจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ของกองทรัสต์ทั้งหมด ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2569

² สัดส่วนโครงสร้างเงินทุนดังกล่าวเป็นไปตามเป้าหมายของ FIRM

จากสมมติฐานข้างต้น จะได้ผลการคำนวณ WACC เท่ากับร้อยละ 5.90 ซึ่งจะนำไปใช้เป็นอัตราคิดลดกระแสเงินสดอิสระที่กองทรัสต์ FTREIT คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

จากสมมติฐานข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ PV ของกระแสเงินสดอิสระที่คาดว่าจะกองทรัสต์ FTREIT จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ได้เท่ากับ 3,297.93 ล้านบาท และมี IRR เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.75 เป็นร้อยละ 6.80 ภายใต้สมมติฐานการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 90.00 ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการจ่ายปันผลของกองทรัสต์ที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งคำนวณจากราคาหน่วยทรัสต์ FTREIT ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยจำนวนหุ้น (Volume Weighted Average Price : VWAP) ตั้งแต่วันแรกที่เริ่มซื้อขาย

คือ วันที่ 9 มกราคม 2558 ถึง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ที่ราคา 11.97 บาท (อ้างอิงประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดตาม “เอกสารแนบ 8: ประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”)

ในการประเมินความเป็นไปได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้มูลค่าปัจจุบันข้างต้นหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ FTREIT จะต้องรับผิดชอบ และมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท เพื่อประเมิน NPV ของกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ดังนี้

สรุป NPV ของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
PV ของกระแสเงินสดอิสระ	3,297.93
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (Set Up Cost) ^{1/}	(13.84)
PV ของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	3,284.09
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม	(2,784.40)
NPV ของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	499.69

หมายเหตุ: ^{1/} ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (Set Up Cost) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน และค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ต่อการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน (Sensitivity Analysis) ทั้งหมด 3 ตัวแปร ดังนี้

1) สมมติฐานที่ 1: การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

อัตราการเปลี่ยนแปลงของ WACC (ร้อยละ)	-0.50	กรณีฐาน	+0.50
WACC (ร้อยละ)	5.40%	5.90%	6.40%
มูลค่าทรัพย์สิน ^{1/} (ล้านบาท)	3,638.30	3,297.93	3,017.16
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ^{1/} (ล้านบาท)	840.07	499.69	218.93

หมายเหตุ: ^{1/} ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงของ WACC จะได้มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ระหว่าง 3,017.16 – 3,638.30 ล้านบาท และมูลค่าปัจจุบันสุทธิอยู่ระหว่าง 218.93 – 840.07 ล้านบาท

2) สมมติฐานที่ 2: การเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าปี 2570 เป็นต้นไป

อัตราค่าเช่าเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าปี 2570 เป็นต้นไป (ร้อยละ)	-5.00	กรณีฐาน	+5.00
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปี 2570 เป็นต้นไป (ร้อยละ)	81.72%	86.72%	91.14% ^{/2}
มูลค่าทรัพย์สิน ^{/1} (ล้านบาท)	3,152.89	3,297.93	3,442.87
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ^{/1} (ล้านบาท)	354.65	499.69	644.63

หมายเหตุ: ^{/1} ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

^{/2} อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรวมเพิ่มขึ้นไม่ถึงร้อยละ 5.00 ตามสมมติฐาน เนื่องจากอัตราค่าเช่าคำนวณจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ของโรงงาน และคลังสินค้าทุกโครงการ ซึ่งบางโครงการมีอัตราค่าเช่าเดิม (ร้อยละ 100.00) แล้ว

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไป จะได้มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมระหว่าง 3,152.89 – 3,442.87 ล้านบาท และมูลค่าปัจจุบันสุทธิระหว่าง 354.65 – 644.63 ล้านบาท

3) สมมติฐานที่ 3: การเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าปี 2570 เป็นต้นไป

อัตราค่าเช่าเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าปี 2570 เป็นต้นไป (ร้อยละ)	-0.25	กรณีฐาน	+0.25
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปี 2570 เป็นต้นไป (ร้อยละ)	0.75%	1.00%	1.25%
มูลค่าทรัพย์สิน ^{/1} (ล้านบาท)	3,172.73	3,297.93	3,435.08
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ^{/1} (ล้านบาท)	374.50	499.69	636.84

หมายเหตุ: ^{/1} ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไป จะได้มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ระหว่าง 3,172.73 – 3,435.08 ล้านบาท และ NPV อยู่ระหว่าง 374.50 – 636.84 ล้านบาท

การจัดทำประมาณการกระแสเงินสดอิสระดังกล่าว ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ FTREIT สามารถสร้างรายได้ได้อย่างต่อเนื่อง (On-Going Basis) ทั้งนี้ สมมติฐานในการจัดทำประมาณการครั้งนี้ อ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับปัจจุบัน ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และนโยบายการดำเนินงานของกองทรัสต์ FTREIT ซึ่งสมมติฐานดังกล่าวอยู่ภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ อุตสาหกรรมและข้อมูลที่ได้รับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ ขณะที่ทำการศึกษานี้ หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญและมีผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ FTREIT ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

สรุปการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเท่ากับ 3,297.93 ล้านบาท โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ดังนี้

วิธีประเมินราคาโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระ เป็นวิธีที่วิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีต สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกิดขึ้นจริงกับผู้เช่า แผนการดำเนินงานและการประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประมาณการความสามารถในการสร้างรายได้ และกระแสเงินสดในอนาคต ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

สรุป NPV ของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
PV ของกระแสเงินสดอิสระ (PV)	3,297.93
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (Set Up Cost) ¹	(13.84)
PV ของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	3,284.09
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม	(2,784.40)
NPV ของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	499.69

หมายเหตุ: ¹ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (Set Up Cost) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน และค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการพิจารณาข้างต้น NPV จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เท่ากับ 499.69 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวส่งผลให้ IRR เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.75 เป็นร้อยละ 6.80 ภายใต้สมมติฐานการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 90.00 ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการจ่ายปันผลของกองทรัสต์ที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า **ราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นราคาที่เหมาะสม**

4.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดของรายการตั้งแต่ 20.00 ล้านบาทขึ้นไป และ/หรือ เกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ FTREIT (โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีมูลค่าเท่ากับประมาณ 36,848.35 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงเป็นการรักษผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ FTREIT

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายในการลงทุนของทรัสต์ ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้อยู่ในสภาพที่ดี นอกจากนี้ FPT และ FPIT มีแนวทางที่จะลงทุนปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์และพร้อมใช้งานก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่ำ โดยโรงงานที่จะลงทุนนั้นเป็นโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานและตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งผู้เช่าจะได้รับประโยชน์จากสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรมนั้น ๆ สำหรับคลังสินค้าที่จะลงทุนตั้งอยู่ในทำเลที่มีความได้เปรียบในด้านการขนส่งเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้า จึงทำให้เป็นที่ต้องการของผู้เช่าทั่วไป โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีอัตราการเช่าโรงงานและคลังสินค้าร้อยละ 95.41 ทำให้กองทรัสต์ FTREIT สามารถสร้างรายได้เพิ่มมากขึ้นจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ภายในระยะเวลาอันสั้นและสามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้แบบไม่มีกำหนดอายุจากการลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ ทั้งยังช่วยเพิ่มความแน่นอนและความต่อเนื่องของกระแสเงินสดและลดการกระจุกตัวของเจ้าของกองทรัสต์ FTREIT อีกด้วย นอกจากนี้ การได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ยังช่วยลดต้นทุนต่อหน่วยของกองทรัสต์ FTREIT เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการลงทุนในครั้งนี้มีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทำให้กองทรัสต์ FTREIT มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ จากการกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืม และ/หรือเงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จากภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมสูงขึ้น แต่หากพิจารณาตามนโยบายการกู้ยืมเงินและข้อกำหนดในเรื่องอัตราส่วนในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์แล้ว ภายหลังการจัดหาเงินทุนแหล่งอื่น อัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวยังอยู่ภายในเกณฑ์ที่กำหนด

ความเสี่ยงของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประกอบด้วย ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใหญ่ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 55.96 ของพื้นที่ให้เช่ารวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าบริการและบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาจะไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ความเสี่ยงจากการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาชุดปัจจุบันครบอายุสัญญา ความเสี่ยงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้บางส่วนไม่มีผู้เช่าและอัตราการเช่าทรัพย์สินที่อาจลดลงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมถึงความเสี่ยงทั่วไป ได้แก่ ความเสี่ยงทรัพย์สินเสียหายจากภัยธรรมชาติ และความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม จากผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คาดว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้มีศักยภาพในการสร้างรายได้ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

การเข้าทำรายการกับ FPT และ FPIT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก FPT และ FPIT มีประสบการณ์ในการทำธุรกิจก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า รวมทั้งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 30 ปี จึงช่วยให้กองทรัสต์ FTREIT สามารถมั่นใจในคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนใน

ครั้งนี้ โดยการเข้าทำรายการดังกล่าวได้ผ่านการศึกษาข้อมูลและตรวจสอบโดย คณะกรรมการ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้ส่วนเสีย) คณะกรรมการอิสระของ FIRM ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นอย่างดีแล้ว ก่อนที่จะมีมติให้เข้าทำรายการ จึงสามารถลดโอกาสที่จะเกิดข้อสงสัยของบุคคลภายนอกจากการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้ นอกจากนี้ หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ หรือ หากสัญญาเช่าและบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแต่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว และยังไม่มีการเช่ารายย่อยรายใหม่ FPT และ FPIT ตกลงที่จะเช่าเพื่อสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราตามที่ได้ตกลงกันและระบุไว้ในสัญญา จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่/ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้า (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาที่จะเข้าทำระหว่างกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระ ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเท่ากับ 3,297.93 ล้านบาท โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ดังนี้

วิธีประเมินราคาโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระ เป็นวิธีที่วิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีต สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกิดขึ้นจริงกับผู้เช่า แผนการดำเนินงานและการประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประมาณการความสามารถในการสร้างรายได้ และกระแสเงินสดในอนาคต ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
PV ของกระแสเงินสดอิสระ	3,297.93
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (Set Up Cost) ¹	(13.84)
PV ของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	3,284.09
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม	(2,784.40)
NPV ของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	499.69

หมายเหตุ: ¹ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (Set Up Cost) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน และค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการพิจารณาข้างต้น NPV จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เท่ากับ 499.69 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวส่งผลให้ IRR เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.75 เป็นร้อยละ 6.80 ภายใต้สมมติฐานการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 90.00 ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการจ่ายปันผลของกองทรัสต์ที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นราคาที่เหมาะสม

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า **ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์**

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์รี่ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงธรรมตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นยวทรัพย์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ได้รับจากทางบริษัท รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัท และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เท่านั้น โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้



ขอแสดงความนับถือ



(นายยรรยง ตันติวิрманนท์)

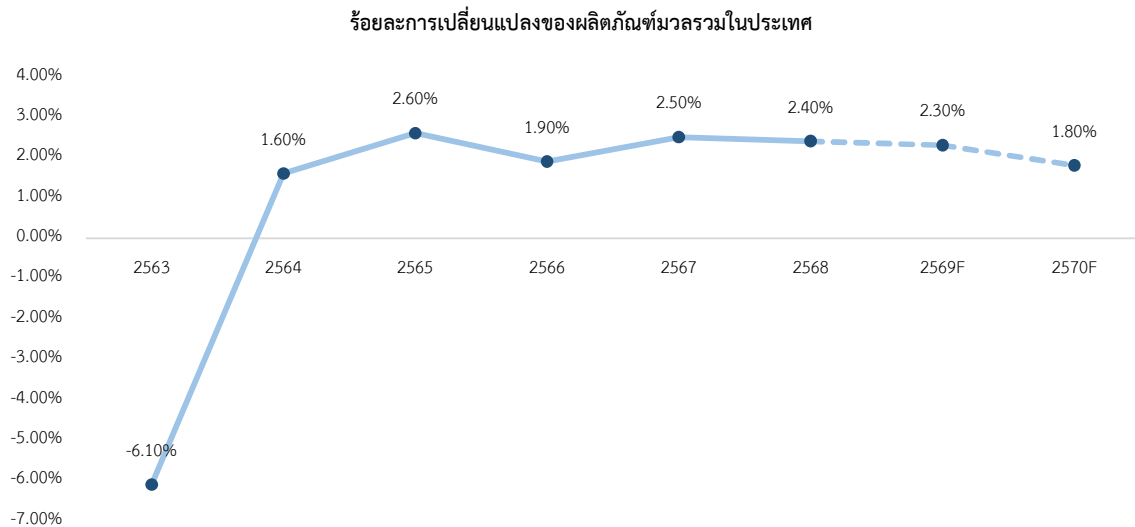
หุ้นส่วนผู้จัดการ

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์รี่ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

1. ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product : “GDP”)

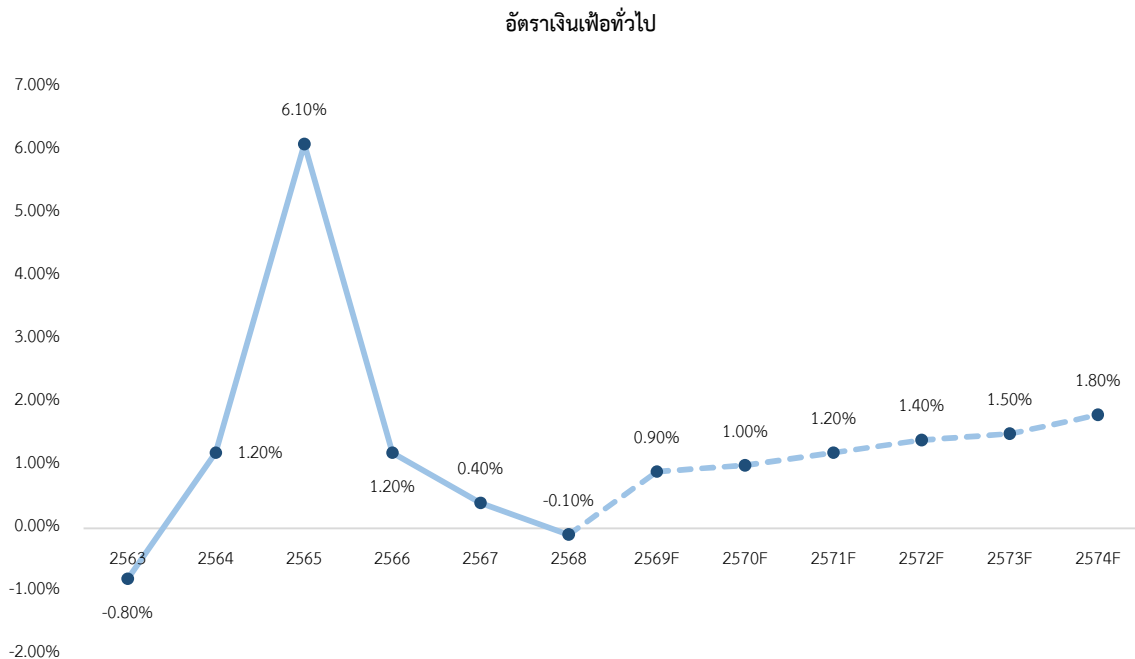


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (24 มิถุนายน 2569). ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2569. <https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/mpc/news-20260624-NVHKxr00.html>

จากผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2569 ระบุว่าเศรษฐกิจไทยปี 2569 และ 2570 มีแนวโน้มขยายตัวสูงกว่าที่ประเมินไว้ในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 2/2569 โดยอยู่ที่ร้อยละ 2.30 และ 1.80 ตามลำดับ ซึ่งเป็นผลมาจากการมีแรงหนุนที่ดีกว่าที่คาดการณ์ไว้จากการส่งออกและการลงทุนตามวัฏจักรเทคโนโลยีและปัญญาประดิษฐ์ มาตรการบรรเทาผลกระทบจากสถานการณ์วิกฤตพลังงานของภาครัฐ รวมถึงสถานการณ์สงครามในตะวันออกกลางที่มีแนวโน้มปรับดีขึ้น ทั้งนี้ ผลกระทบของสงครามต่อภาคการผลิตและภาคท่องเที่ยวมีน้อยกว่าที่ประเมินไว้ โดยธุรกิจขนาดใหญ่สามารถปรับตัวได้ดีกว่าคาด อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจในภาพรวมยังขยายตัวต่ำและไม่ทั่วถึง โดยธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (Small and Medium Enterprises : “SMEs”) ปรับตัวได้จำกัดและยังเผชิญการแข่งขันที่รุนแรง ขณะที่ครัวเรือนส่วนใหญ่ถูกกดดันจากรายได้ที่ชะลอลง และค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะฉุดรั้งการบริโภคภาคเอกชนหลังมาตรการภาครัฐสิ้นสุดลง⁶

⁶ ธนาคารแห่งประเทศไทย. (24 มิถุนายน 2569). ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2569. <https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/mpc/news-20260624-NVHKxr00.html>

2. อัตราเงินเฟ้อทั่วไป



ที่มา: กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund). (เมษายน 2569). แผนภาพแสดงอัตราเงินเฟ้อทั่วไป (DataMapper). <https://www.imf.org/external/datamapper/PCPIPCH@WEO/THA?zoom=THA&highlight=THA>

จากแผนภาพแสดงอัตราเงินเฟ้อทั่วไปของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ คาดการณ์ว่าอัตราเงินเฟ้อของไทยจะอยู่ที่ร้อยละ 0.90 และ 1.00 ในปี 2569 และ 2570 ตามลำดับ จากนั้นจะปรับตัวขึ้นมาที่ร้อยละ 1.20 1.40 1.50 และ 1.80 ในปี 2571 – 2574⁷

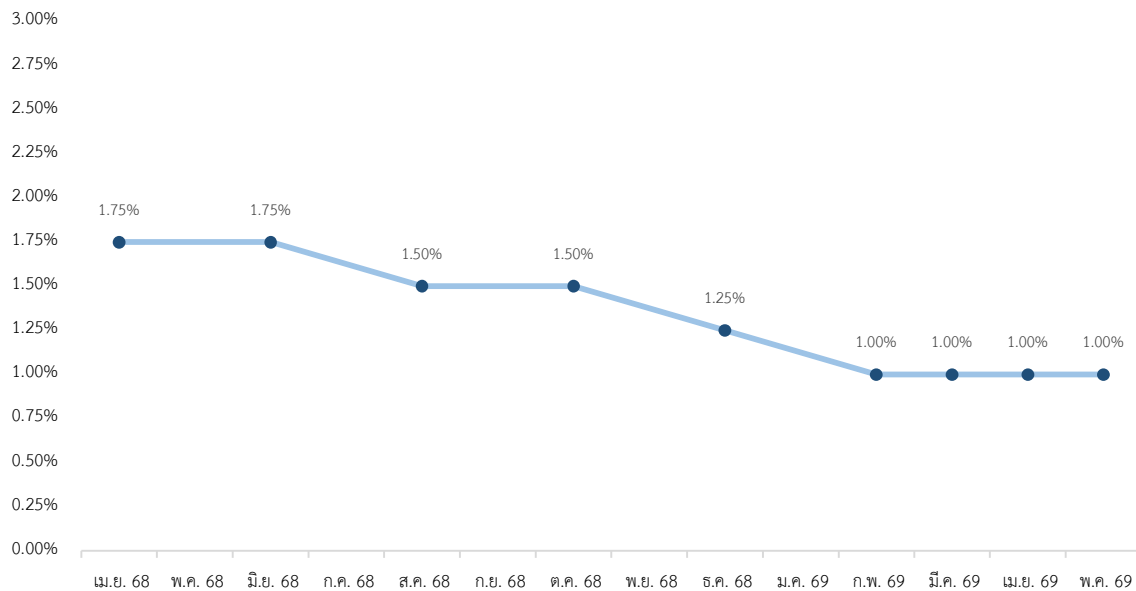
จากผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2569 ระบุว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2569 และ 2570 อยู่ในระดับใกล้เคียงกับที่ประเมินในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 2/2569 โดยอัตราเงินเฟ้อในช่วงที่เหลือของปี 2569 จะปรับตัวสูงกว่ากรอบเป้าหมายตามการส่งผ่านราคาพลังงานและต้นทุน ก่อนจะปรับลดลงในปี 2570 หลังปัจจัยด้านอุปทานทยอยคลี่คลายและผลของฐานสูงในปีก่อน ด้านอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานปี 2569 และ 2570 ใกล้เคียงกับที่ประเมินไว้เดิมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.50 และ 1.40 ตามลำดับ สำหรับเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลางยังคงอยู่ในกรอบเป้าหมาย อย่างไรก็ดี แม้สถานการณ์สงครามมีแนวโน้มดีขึ้น แต่ยังคงต้องติดตามการส่งผ่านราคาของผู้ประกอบการภายใต้บริบทที่ต้นทุนยังอยู่ในระดับสูง รวมถึงเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลาง⁸

⁷ กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund). (เมษายน 2569). แผนภาพแสดงอัตราเงินเฟ้อทั่วไป (DataMapper). <https://www.imf.org/external/datamapper/PCPIPCH@WEO/THA?zoom=THA&highlight=THA>

⁸ ธนาคารแห่งประเทศไทย. (24 มิถุนายน 2569). ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2569. <https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/mpc/news-20260624-NVHKx00.html>

3. อัตราดอกเบี้ยนโยบาย

อัตราดอกเบี้ยนโยบาย

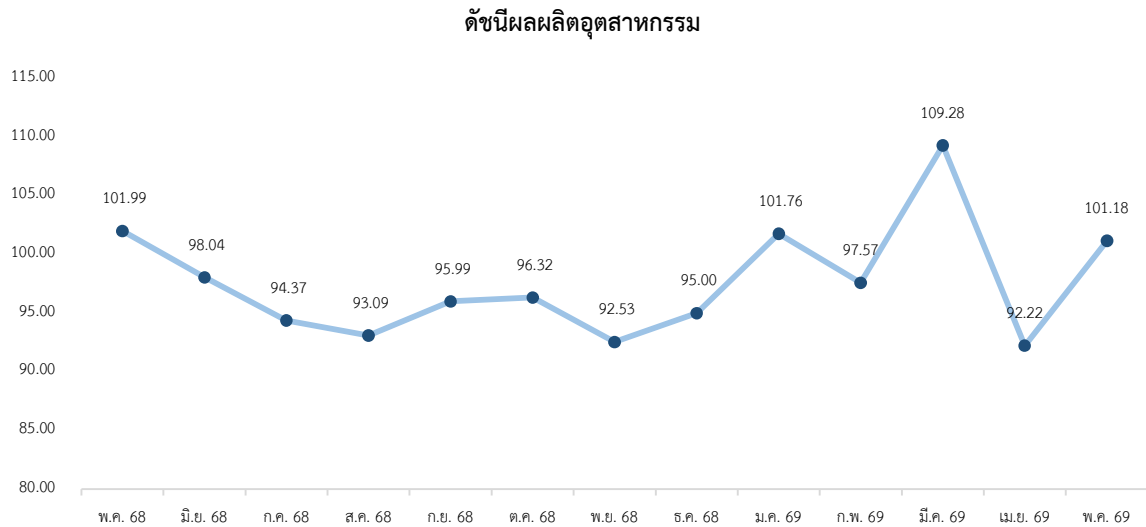


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (24 มิถุนายน 2569). ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2569. <https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/mpc/news-20260624-NVHKxr00.html>

จากผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2569 ระบุว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวสูงกว่าที่ประเมินไว้ในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 2/2569 แต่ยังคงเป็นอัตราการเติบโตอยู่ในระดับต่ำและไม่ทั่วถึง ขณะที่อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นจากปัจจัยด้านอุปทาน แต่คาดว่าจะลดลงหลังปัจจัยด้านอุปทานทยอยคลี่คลาย สำหรับสินเชื่อโดยรวมขยายตัวในระดับต่ำ ด้านคุณภาพสินเชื่อโดยรวมทรงตัว แต่ต้องติดตามคุณภาพสินเชื่อ SMEs และครัวเรือนกลุ่มเปราะบาง จึงมีการลงมติว่าการดำเนินนโยบายการเงินในระดับผ่อนคลายเป็นไปกับมาตรการทางการเงินเฉพาะจุดมีส่วนช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยเห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.00 ต่อปี⁹

⁹ ธนาคารแห่งประเทศไทย. (24 มิถุนายน 2569). ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2569. <https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/mpc/news-20260624-NVHKxr00.html>

4. ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI)



ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม. (พฤษภาคม 2569). ภาพรวมดัชนีอุตสาหกรรมไทยประจำเดือนพฤษภาคม 2569.

https://www.oie.go.th/assets/portals/1/fileups/2/files/news_oiepr/press_MPI_May2569.pdf

ภาพรวมดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (ถ่วงน้ำหนักมูลค่าเพิ่ม) สำหรับเดือนพฤษภาคม 2569 อยู่ที่ 101.18 ซึ่งปรับตัวลดลงร้อยละ 0.80 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีกลุ่มอุตสาหกรรมหลักที่ส่งผลกระทบด้านลบกับดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม ได้แก่ น้ำมันปาล์ม ปุ๋ยเคมีและสารประกอบไนโตรเจน และการผลิตเครื่องมือและอุปกรณ์ในทางการแพทย์ โดยหดตัวร้อยละ 31.13 23.62 และ 15.87 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม มีกลุ่มอุตสาหกรรมหลักที่ส่งผลกระทบด้านบวกกับดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม ได้แก่ เครื่องปรับอากาศ และน้ำตาล โดยขยายตัวเท่ากันที่ร้อยละ 20.01

อย่างไรก็ตาม แรงกดดันจากอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับสูง ประกอบกับสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนการผลิตและค่าครองชีพปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงความเชื่อมั่นในภาคอุตสาหกรรมที่ลดลง โดยปัจจัยที่กล่าวไปข้างต้นเป็นปัจจัยกดดันที่สร้างความไม่แน่นอนต่อการฟื้นตัวของภาคอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม ภาคอุตสาหกรรมยังได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐ เช่น โครงการ “ไทยช่วยไทยพลัส” ซึ่งคาดว่าจะช่วยกระตุ้นการบริโภคภาคเอกชนและส่งผลดีต่อการผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคในระยะต่อไป¹⁰

¹⁰ สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม. (พฤษภาคม 2569). ภาพรวมดัชนีอุตสาหกรรมไทยประจำเดือนพฤษภาคม 2569.

https://www.oie.go.th/assets/portals/1/fileups/2/files/news_oiepr/press_MPI_May2569.pdf

5. แนวโน้มอุตสาหกรรมโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

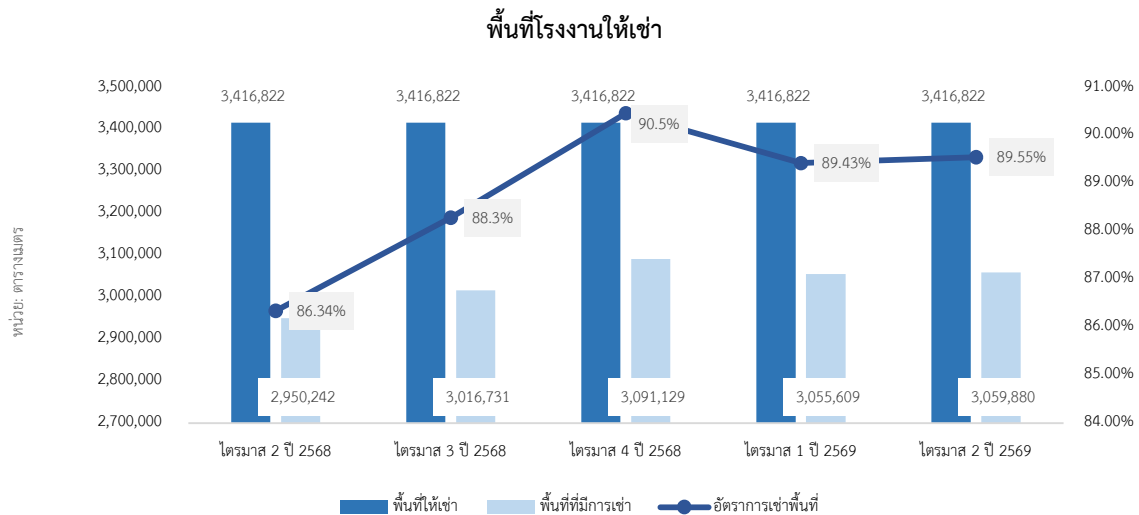
พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมให้เช่า¹¹

ยอดขายและให้เช่าที่ดินในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่องจากผลกระทบของมาตรการภาษีของสหรัฐอเมริกา (“สหรัฐฯ”) ส่งผลให้ทั้งปี 2568 มียอดขายและให้เช่าที่ดินในนิคมอยู่ที่ประมาณ 7,200 ไร่ ลดลงประมาณร้อยละ 10.00 จากปี 2567 อย่างไรก็ตาม ในช่วงระหว่างปี 2569 – 2571 ยอดขายและให้เช่าที่ดินในนิคมมีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3.00 – 4.00 ต่อปี หรือประมาณ 7,500 – 7,600 ไร่ต่อปี โดยมีปัจจัยหนุนจาก 1) ปัญหาความขัดแย้งเชิงภูมิรัฐศาสตร์ที่ทำให้เกิดการย้ายฐานการลงทุนมายังประเทศไทยและอาเซียนมากขึ้น 2) ความคืบหน้าของโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะพื้นที่ EEC ซึ่งมีเครือข่ายสาธารณูปโภคที่เอื้อต่อการลงทุนมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ยังคงมีปัจจัยข้อจำกัดด้านอุปทาน ได้แก่ 1) ภาวะความไม่มั่นคงทางการเมืองและเศรษฐกิจ 2) ข้อจำกัดด้านผังเมืองที่ไม่สอดคล้องกับพื้นที่ที่ลงทุน ซึ่งอาจส่งผลให้อุปทานที่ดินไม่เพียงพอต่อนักลงทุนรายใหญ่ 3) ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ต้นทุนของผู้ประกอบการสูงขึ้น และ 4) การแข่งขันด้านนโยบายส่งเสริมการลงทุนกับประเทศเพื่อนบ้าน อาทิ เวียดนาม อินโดนีเซีย มาเลเซีย เพื่อดึงดูดนักลงทุนต่างชาติ

- นิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออก: ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวดี จากข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งและนโยบายเร่งส่งเสริมการลงทุนกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายใน EEC อย่างไรก็ตาม พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมใหม่มีแนวโน้มขยายตัวจำกัด เนื่องจากราคาที่ดินปรับขึ้นต่อเนื่อง ผลจากอุปทานที่ดินไม่เพียงพอ
- นิคมอุตสาหกรรมในภาคกลาง: ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมยังเติบโตจากความได้เปรียบเชิงกายภาพด้านการคมนาคมขนส่ง หนุนให้รายได้ยังคงขยายตัวได้ดี โดยเฉพาะรายได้จากค่าบริการสาธารณูปโภค และค่าเช่า อย่างไรก็ตาม พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในภาคนี้ยังมีความเสี่ยงจากอุทกภัยรุนแรงดังที่เกิดขึ้นในปี 2554
- นิคมอุตสาหกรรมในภาคอื่น ๆ: ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมยังอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากยังต้องรอการพัฒนาเครือข่ายคมนาคมที่เชื่อมโยงกับพื้นที่เศรษฐกิจหลัก

¹¹ ศูนย์วิจัยกรุงศรี. (มกราคม 2569). แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรมไทย ปี 2569-2571. <https://www.krungsri.com/th/research/industry/summary-outlook/2026-2028>

โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ¹²



ที่มา: Cushman & Wakefield. (2569). มาร์เก็ตบีท ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 ถึง ไตรมาส 2 ปี 2569: ภาคอุตสาหกรรมของประเทศไทย. https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2026/q2/apac-and-gc/thailand-industrial-mb-2q2026.pdf?rev=039b0ce839ca48529f8e867e7ada0623&_gl=1*a670bv*_ga*MTU3NDYzMjI4LjE3ODE1ODQ0MDc.*_ga_LM51XKPG6*cZ3ODQ2MjEzNDMkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NjEkaJYwJGwwJGgw*_ga_D68R2GB427*cZ3ODQ2MjEzNDMkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NzAkajUxJGwwJGgw*_gcl_au*MTY2Mzg3MDA3NS4xNzg3NTg0NDEw*_ga_B63VJKT85*cZ3ODQ2MjEzNDQkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NjEkaJYwJGwwJGgw

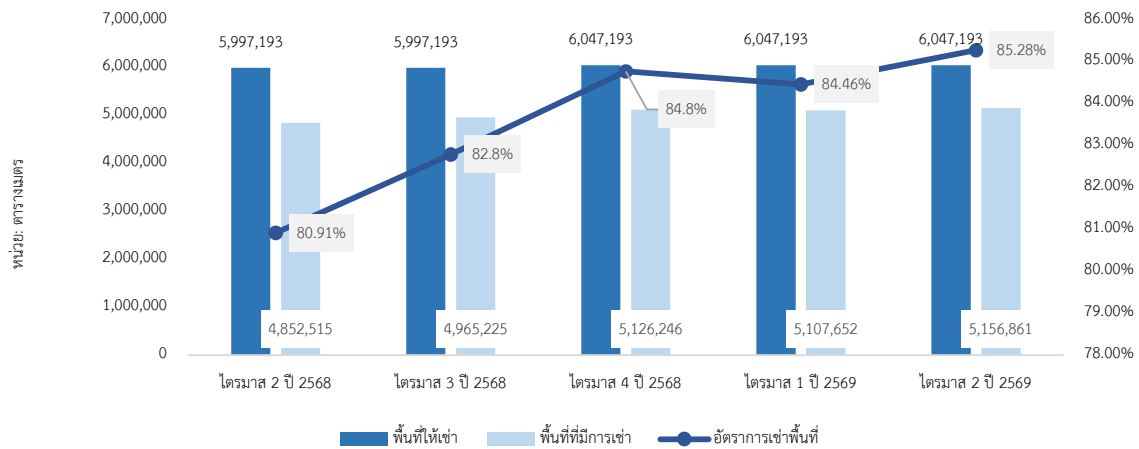
ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 มีปริมาณพื้นที่โรงงานให้เช่ารวม 3,416,822 ตร.ม. ซึ่งมีขนาดเท่าเดิมเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 โดย ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 มีพื้นที่โรงงานที่มีการเช่ารวม 3,059,880 ตร.ม. เพิ่มขึ้น 109,638 ตร.ม. จาก 2,950,242 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 3.72 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 ทำให้อัตราการใช้พื้นที่โรงงาน ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 89.55 ของปริมาณพื้นที่โรงงานให้เช่าทั้งหมด เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.21 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 ที่มีอัตราการใช้พื้นที่โรงงานอยู่ที่ร้อยละ 86.34

สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่โรงงานแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นเรื่อย ๆ โดยอัตราค่าเช่า ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 อยู่ที่ 196 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้น 4 บาท/ตร.ม./เดือน หรือร้อยละ 2.08 จากไตรมาสที่ 2 ปี 2568 โดยคาดว่าอัตราการใช้พื้นที่จะปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากอุปทานใหม่มีจำกัด ส่งผลให้ผู้ประกอบการสามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าได้ ประกอบการแข่งขันจากโครงการใหม่ที่ลดลง ทำให้อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นต่อไป ทั้งนี้ การปรับตัวขึ้นของทั้งอัตราการใช้พื้นที่และอัตราค่าเช่าสะท้อนถึงการเติบโตอย่างต่อเนื่องของตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

¹² Cushman & Wakefield. (2569). มาร์เก็ตบีท ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 ถึง ไตรมาส 2 ปี 2569: ภาคอุตสาหกรรมของประเทศไทย. https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2026/q2/apac-and-gc/thailand-industrial-mb-2q2026.pdf?rev=039b0ce839ca48529f8e867e7ada0623&_gl=1*a670bv*_ga*MTU3NDYzMjI4LjE3ODE1ODQ0MDc.*_ga_LM51XKPG6*cZ3ODQ2MjEzNDMkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NjEkaJYwJGwwJGgw*_ga_D68R2GB427*cZ3ODQ2MjEzNDMkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NzAkajUxJGwwJGgw*_gcl_au*MTY2Mzg3MDA3NS4xNzg3NTg0NDEw*_ga_B63VJKT85*cZ3ODQ2MjEzNDQkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NjEkaJYwJGwwJGgw

คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า¹³

พื้นที่คลังสินค้าให้เช่า



ที่มา: Cushman & Wakefield. (2569). มาร์เก็ตบีท ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 ถึง ไตรมาส 2 ปี 2569: ภาคอุตสาหกรรมของประเทศไทย. https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2026/q2/apac-and-gc/thailand-industrial-mb-2q2026.pdf?rev=039b0ce839ca48529f8e867e7ada0623&_gl=1*a670bv*_ga*MTU3NDYzMjI4LjE3ODE1ODQ0MDc*_ga_LM51XKPG6*cE3ODQ2MjEzNDMkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NjEkaJYwJGwwJGgw*_ga_D68R2GB427*cE3ODQ2MjEzNDMkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NzAkajUxJGwwJGgw*_gcl_au*MTY2Mzg3MDA3NS4xNzg3NTg0NDEw*_ga_B63VJVK85*cE3ODQ2MjEzNDQkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NjEkaJYwJGwwJGgw

ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 มีปริมาณพื้นที่คลังสินค้าให้เช่ารวม 6,047,193 ตร.ม. เพิ่มขึ้น 50,000 ตร.ม. จาก 5,997,193 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 0.83 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 โดย ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 มีพื้นที่คลังสินค้าที่มีการเช่ารวม 5,156,861 ตร.ม. เพิ่มขึ้น 304,346 ตร.ม. จาก 4,852,515 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 6.27 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 ทำให้อัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้า ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 85.28 ของปริมาณพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าทั้งหมด เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.36 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 ที่มีอัตราการใช้พื้นที่คลังสินค้าอยู่ที่ร้อยละ 80.91

สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นเรื่อย ๆ โดยอัตราค่าเช่า ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 อยู่ที่ 160 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้น 5 บาท/ตร.ม./เดือน หรือร้อยละ 3.23 จากไตรมาสที่ 2 ปี 2568 โดยคาดว่าอัตราการใช้พื้นที่และอัตราค่าเช่าของคลังสินค้าจะปรับตัวขึ้นสอดคล้องกับแนวโน้มของตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ทั้งนี้ การปรับตัวขึ้นของทั้งอัตราการใช้พื้นที่และอัตราค่าเช่า สะท้อนถึงการเติบโตอย่างต่อเนื่องของตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

¹³ Cushman & Wakefield. (2569). มาร์เก็ตบีท ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 ถึง ไตรมาส 2 ปี 2569: ภาคอุตสาหกรรมของประเทศไทย. https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2026/q2/apac-and-gc/thailand-industrial-mb-2q2026.pdf?rev=039b0ce839ca48529f8e867e7ada0623&_gl=1*a670bv*_ga*MTU3NDYzMjI4LjE3ODE1ODQ0MDc*_ga_LM51XKPG6*cE3ODQ2MjEzNDMkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NjEkaJYwJGwwJGgw*_ga_D68R2GB427*cE3ODQ2MjEzNDMkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NzAkajUxJGwwJGgw*_gcl_au*MTY2Mzg3MDA3NS4xNzg3NTg0NDEw*_ga_B63VJVK85*cE3ODQ2MjEzNDQkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NjEkaJYwJGwwJGgw

เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

FTREIT (ชื่อเดิม: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“TREIT”)) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ด้วยทุนจดทะเบียน 3,425 ล้านบาท มี BBLAM ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ FIRM ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้รับหน่วยทรัสต์เข้าเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน และเริ่มทำการซื้อขายตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558

ในปี 2560 บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“TMAN”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ TREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม 3 กอง ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“TFUND”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (“TLOGIS”) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท (“TGROWTH”) โดยมีการแปลงสภาพทั้ง 3 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าเป็นกองทรัสต์ TREIT ในเดือนธันวาคม 2561

ในปี 2562 เพื่อยกระดับมาตรฐานของกองทรัสต์ให้มีความเป็นสากลมากขึ้น เพื่อเตรียมความพร้อมและเพิ่มโอกาสสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในต่างประเทศ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงชื่อและชื่อย่อกองทรัสต์ TREIT เป็น FTREIT และเปลี่ยนชื่อผู้จัดการกองทรัสต์จาก TMAN เป็น FIRM เปลี่ยนชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“TICON”) เป็น FPT และจากบริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด เป็น FPIT

โดยเหตุการณ์ที่สำคัญในช่วงเวลา 3 ปีที่ผ่านมา มีดังต่อไปนี้

ปี	รายละเอียด
2566	เดือนมิถุนายน 2566 - กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลภายนอก จำนวน 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 70,733 ตร.ม. จำนวนประมาณ 1,641.70 ล้านบาท เดือนกรกฎาคม 2566 - กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 3 งาน 79 ตร.ว. ตั้งอยู่ใน AMC จังหวัดชลบุรี จำนวนประมาณ 16.55 ล้านบาท ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาอาคารโรงงานจำนวน 1 ยูนิต เดือนกันยายน 2566 - กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 25 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 57,901 ตร.ม. จำนวนรวมประมาณ 1,549.90 ล้านบาท เดือนธันวาคม 2566 กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมโดยจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไป ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจำนวน 220,000,000 หน่วย ทำให้ปัจจุบันมีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายแล้วรวมทั้งสิ้น 3,283,387,048 หน่วย โดยเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว จำนวนรวม 2,090.00 ล้านบาท ได้นำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน
2567	เดือนมกราคม 2567 กองทรัสต์พัฒนาอาคารโรงงานบนที่ดินที่ลงทุนเมื่อเดือนกรกฎาคม 2566 พื้นที่ 1,750 ตร.ม. แล้วเสร็จ มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 อยู่ที่ประมาณ 56.50 ล้านบาท และกองทรัสต์นำออกจัดหาผลประโยชน์โดยให้เช่าระยะยาวแก่ผู้เช่ารายย่อย ซึ่งเป็นผู้เช่าปัจจุบันของกองทรัสต์ที่มีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินเพิ่มเติม

ปี	รายละเอียด
	เดือนกันยายน 2567 - กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 10 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่า อาคารรวม 30,812 ตร.ม. จำนวนรวมประมาณ 874.00 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการเข้าลงทุน)
2568	เดือนกันยายน - ธันวาคม 2568 - กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวน 30 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่า อาคารรวม 78,075 ตร.ม. มูลค่าเงินลงทุน 1,921.60 ล้านบาท

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้. (23 ธันวาคม 2568). รายงานประจำปีและแบบ 56-REIT ปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

2. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์ FTREIT

ชื่อกองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด 2) บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	12 ธันวาคม 2557
ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นโรงงาน คลังสินค้า และ/หรือ สำนักงาน
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0994000992408
ที่ตั้งบริษัท ¹	เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เบอร์โทรศัพท์	02-483-0000
จำนวนหน่วยทรัสต์ชำระแล้ว ²	3,283,387,048 หน่วย (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569)
ทุนจดทะเบียน ²	40,704,773,073.78 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ²	31,311,363,905.84 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569)

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้. (23 ธันวาคม 2568). รายงานประจำปีและแบบ 56-REIT ปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

หมายเหตุ: ¹ การเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของผู้จัดการกองทรัสต์ อ้างอิงตามหนังสือแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2569

² อ้างอิงข้อมูลจากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

กองทรัสต์ FTREIT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยทรัพย์สินที่จะลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารโรงงาน และคลังสินค้า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าอาคารโรงงาน และคลังสินค้านี้

4. ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ FTREIT แบ่งตามลักษณะการครอบครอง เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ร้อยละ 73.00 และสิทธิการเช่าร้อยละ 27.00

ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ประกอบด้วย 1) กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารโรงงาน จำนวน 392 ยูนิต มีพื้นที่อาคารโรงงานรวมประมาณ 982,813 ตร.ม. 2) กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคลังสินค้า จำนวน 353 ยูนิต มีพื้นที่ให้เชาคลังสินค้านี้รวมประมาณ 1,386,936 ตร.ม. คิดเป็นคลังสินค้า และอาคารโรงงาน รวมทั้งสิ้น 745 ยูนิตพื้นที่ให้เช่าอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,369,749 ตร.ม. โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	อาคารโรงงาน และคลังสินค้า
ลักษณะการลงทุน	กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
จำนวนทรัพย์สิน ¹	745 ยูนิต กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าพื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 2,369,749 ตร.ม. โดยแบ่งเป็น - อาคารโรงงาน 392 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 982,813 ตร.ม. - คลังสินค้า 353 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 1,386,936 ตร.ม.
การจัดหาผลประโยชน์	ให้เช่าทรัพย์สิน

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้. (31 มีนาคม 2569). ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูลตามทะเบียนผู้เช่าของทรัพย์สินปัจจุบัน (Rent roll) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

5. โครงสร้างรายได้ของ FTREIT

หน่วย: ล้านบาท

รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่	1 ตุลาคม 2565	1 ตุลาคม 2566	1 ตุลาคม 2567	1 ตุลาคม 2568
ถึง	30 กันยายน 2566	30 กันยายน 2567	30 กันยายน 2568	31 มีนาคม 2569 ¹
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,725.21	3,908.37	4,199.44	2,225.23
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	12.62	16.30	0.19	6.16
กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี (EBITDA)	2,896.24	2,997.63	3,244.21	1,776.94
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,493.52	2,558.07	2,789.92	1,534.52
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,852.04	2,401.99	3,464.35	1,305.20
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (ล้านหน่วย)	3,063.39	3,283.39	3,283.39	3,283.39
อัตรากำไรต่อหน่วย (Earning per Unit : EPU) (บาท)	0.9310	0.7316	1.0551	0.3975
อัตรากำไรต่อหน่วย (Dividend per Unit : DPU) (บาท)	0.7480	0.7480	0.7620	0.3895

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (23 ธันวาคม 2568). รายงานประจำปีและแบบ 56-REIT ปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

หมายเหตุ : ¹ ข้อมูลของรอบระยะเวลาบัญชีไตรมาสที่ 2 ปี 2569 หรือรอบระยะเวลา 6 เดือน

6. รายชื่อผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 กองทรัสต์ FTREIT มีทุนจดทะเบียนจำนวน 40,704,773,073.78 บาท ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว 31,311,363,905.84 บาท เป็นหน่วยลงทุนจำนวน 3,283,387,048 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 9.5363 บาท โดยมีรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ
1	Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.	753,502,656	22.95%
2	สำนักงานประกันสังคม	369,993,973	11.27%
3	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	176,148,393	5.36%
4	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	172,200,002	5.24%
5	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	135,662,842	4.13%
6	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	123,535,978	3.76%
7	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	67,752,033	2.06%
8	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	58,443,700	1.78%
9	Principal Property Income Fund	54,058,424	1.65%
10	กองทุนเปิด อีสท์สปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	46,577,647	1.42%
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	1,325,511,400	40.37%
	รวม	3,283,387,048	100.00%

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (กุมภาพันธ์ 2569). รายชื่อผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

7. ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่ ^{/1}	เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0105556080444
โทรศัพท์	02-483-0000
โทรสาร	02-483-0592
เว็บไซต์	www.ftreit.co.th

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (23 ธันวาคม 2568). รายงานประจำปีและแบบ 56-REIT ปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

หมายเหตุ: ^{/1} การเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของผู้จัดการกองทรัสต์ อ้างอิงตามหนังสือแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2569

8. ทรัสต์

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	175 อาคารสารคดีตาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ประเภทธุรกิจ	0105556080444
โทรศัพท์	02-674-6488
โทรสาร	02-679-5996
เว็บไซต์	www.bblam.co.th

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (23 ธันวาคม 2568). รายงานประจำปีและแบบ 56-REIT ปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

9. รายชื่อคณะกรรมการ

คณะกรรมการของ FIRM ณ วันที่ 4 มิถุนายน 2569 ประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1	นาย ตริชวิน บุนนาค	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2	นาย โสภณ บุญยรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ
3	นาย ลิม ฮั่ว เตียง	กรรมการ
4	นาย สมบูรณ์ วสินชัชवाल	กรรมการ
5	นาย พิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการ
6	นาย เอ็ดวิน ดัน	กรรมการ

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). รายชื่อกรรมการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

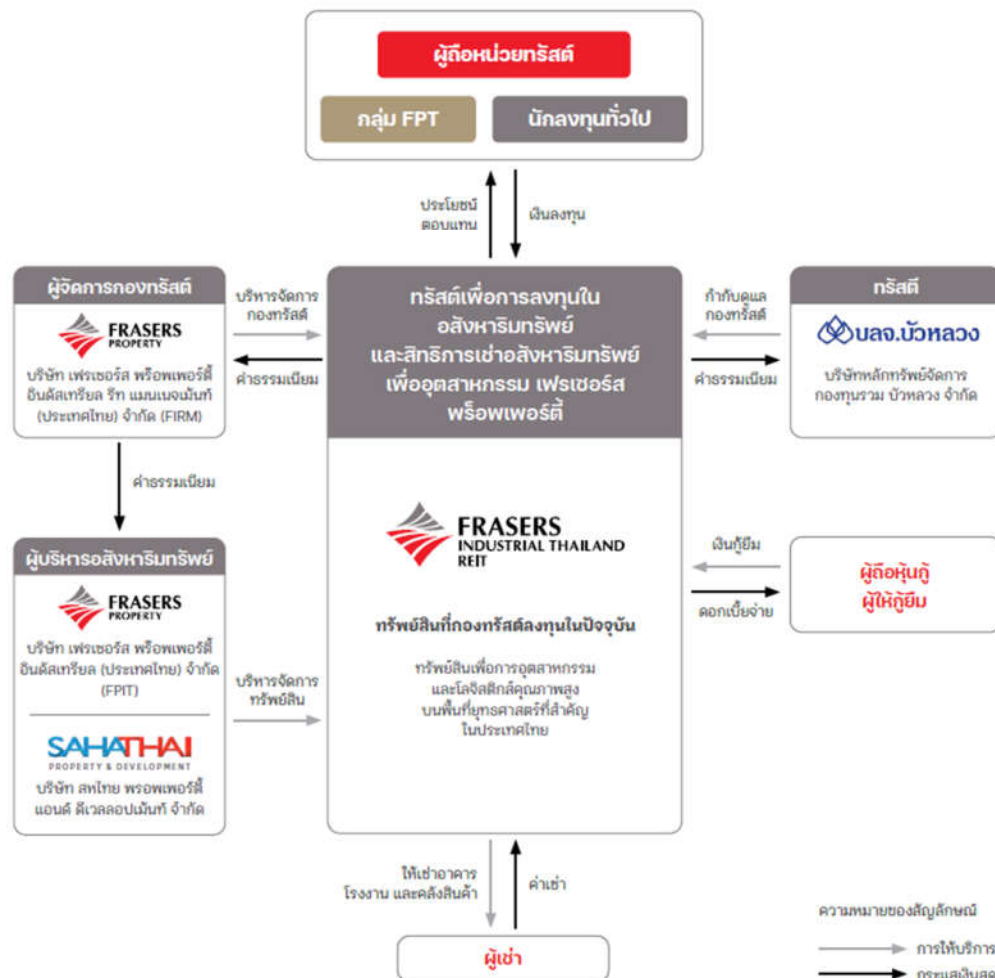
10. รายชื่อผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของ FIRM ณ วันที่ 4 มิถุนายน 2569 ประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1	นาย ภูมิกร อรุณธรรมกุล	กรรมการผู้จัดการ
2	นางสาว พรพิมล ศุภวิรัชบัญชา	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - บริหารการเงิน การกำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง
3	นางสาว วริศรา เตชะกุลวิโรจน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - บริหารอสังหาริมทรัพย์
4	นาย ธนวัฒน์ เลิศศิริรังสรรค์	ผู้อำนวยการ - บริหารพอร์ตลงทุน และการลงทุน

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). รายชื่อผู้บริหารของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

11. โครงสร้างกองทรัสต์ FTREIT



ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้. (23 ธันวาคม 2568). รายงานประจำปีและแบบ 56-REIT ปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

12. รายงานฐานะทางการเงินของ FTREIT

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุน ที่ได้รับการตรวจสอบ และ/หรือสอบทานโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ประกอบด้วย งบฐานะการเงิน สำหรับปี 2566 ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 สำหรับปี 2567 ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 สำหรับปี 2568 ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และงบกำไรขาดทุน สำหรับปี 2566 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2566 สำหรับปี 2567 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2567 สำหรับปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2568 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึง 31 มีนาคม 2569

12.1 ฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

สิ้นสุด ณ วันที่	30 กันยายน 2566	ร้อยละสินทรัพย์ รวม	30 กันยายน 2567	ร้อยละสินทรัพย์ รวม	30 กันยายน 2568	ร้อยละสินทรัพย์ รวม	31 มีนาคม 2569	ร้อยละสินทรัพย์ รวม
สินทรัพย์								
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	49,824.98	98.86%	50,573.55	98.78%	52,686.38	98.31%	52,924.07	98.85%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	279.67	0.55%	351.33	0.69%	562.11	1.05%	307.07	0.57%
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	149.60	0.30%	146.43	0.29%	182.16	0.34%	176.67	0.33%
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.99	0.00%	1.03	0.00%	0.82	0.00%	0.52	0.00%
ลูกหนี้บริษัทประกันภัย	29.43	0.06%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
ลูกหนี้อื่น	1.91	0.00%	0.01	0.00%	0.19	0.00%	2.58	0.00%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์อื่น	113.72	0.23%	125.38	0.24%	157.82	0.29%	129.79	0.24%
รวมสินทรัพย์	50,400.31	100.0%	51,197.73	100.0%	53,589.50	100.0%	53,540.71	100.00%
หนี้สิน								
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,549.70	7.04%	2,078.00	4.06%	200.00	0.37%	1,100.00	2.05%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	146.24	0.29%	168.04	0.33%	157.44	0.29%	128.83	0.24%
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	109.27	0.22%	102.16	0.20%	98.96	0.18%	108.57	0.20%
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	0.64	0.00%	33.09	0.06%	34.54	0.06%	35.35	0.07%
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,282.49	2.54%	1,356.63	2.65%	1,525.02	2.85%	1,513.28	2.83%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	176.36	0.35%	172.08	0.34%	167.22	0.31%	159.55	0.30%
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
หุ้นกู้	11,332.13	22.48%	11,407.85	22.28%	14,538.17	27.13%	13,586.65	25.38%
หนี้สินอื่น	35.37	0.07%	46.53	0.09%	52.68	0.10%	60.13	0.11%
รวมหนี้สิน	16,632.20	33.00%	15,364.38	30.01%	16,774.04	31.30%	16,692.36	31.18%
สินทรัพย์สุทธิ								
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	31,118.59	61.74%	33,196.67	64.84%	33,196.67	61.95%	33,196.67	62.00%
กำไรสะสม	2,649.52	5.26%	2,636.68	5.15%	3,618.78	6.75%	3,651.67	6.82%
รวมสินทรัพย์สุทธิ	33,768.11	67.00%	35,833.35	69.99%	36,815.45	68.70%	36,848.35	68.82%
รวมหนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	50,400.31	100.00%	51,197.73	100.00%	53,589.50	100.00%	53,540.71	100.00%

12.2 งบกำไรขาดทุน

หน่วย: ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุด	30 กันยายน 2566	ร้อยละต่อรายได้ รวม	30 กันยายน 2567	ร้อยละต่อรายได้ รวม	30 กันยายน 2568	ร้อยละต่อรายได้ รวม	31 มีนาคม 2569	ร้อยละต่อ รายได้รวม
รายได้								
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,725.21	98.57%	3,908.37	98.48%	4,199.44	99.00%	2,225.23	98.88%
รายได้ดอกเบี้ย	2.79	0.07%	3.70	0.09%	3.65	0.09%	1.77	0.08%
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	12.62	0.33%	16.30	0.41%	0.19	0.00%	6.16	0.27%
รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	9.99	0.26%	29.94	0.75%	18.74	0.44%	1.20	0.05%
รายได้อื่น	28.52	0.75%	10.36	0.26%	19.97	0.47%	16.03	0.71%
รวมรายได้	3,779.13	100.00%	3,968.67	100.00%	4,241.98	100.00%	2,250.38	100.00%
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนการเช่าและบริการ	409.62	10.84%	453.58	11.43%	445.92	10.51%	174.95	7.77%
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	435.30	11.52%	468.35	11.80%	507.46	11.96%	271.01	12.04%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	21.84	0.58%	22.76	0.57%	23.14	0.55%	11.85	0.53%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.12	0.14%	5.39	0.14%	5.21	0.12%	2.78	0.12%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.86	0.05%	1.95	0.05%	2.03	0.05%	1.01	0.05%
ค่าใช้จ่ายรอตต์บัญชีตัดจ่าย	2.73	0.07%	-	0.00%	-	0.00%	7.39	0.33%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9.15	0.24%	19.00	0.48%	14.02	0.33%	4.44	0.20%
ต้นทุนทางการเงิน	399.99	10.58%	439.56	11.08%	454.29	10.71%	242.42	10.77%
รวมค่าใช้จ่าย	1,285.61	34.02%	1,410.60	35.54%	1,452.07	34.23%	715.86	31.81%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,493.52	65.98%	2,558.07	64.46%	2,789.92	65.77%	1,534.52	68.19%
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน								
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	3.66	0.10%	10.05	0.25%	0.80	0.02%	-	0.00%
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	354.85	9.39%	(166.12)	-4.19%	673.63	15.88%	(229.31)	-10.19%
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	358.51	9.49%	(156.07)	-3.93%	674.43	15.90%	(229.31)	-10.19%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,852.04	75.47%	2,401.99	60.52%	3,464.35	81.67%	1,305.20	58.00%

12.3 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ FTREIT มีสินทรัพย์รวม 53,540.71 ล้านบาท ลดลง 48.79 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.09 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก 1) การลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 255.04 ล้านบาท หรือร้อยละ 45.37 2) การลดลงของสินทรัพย์อื่น จำนวน 28.03 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.76 และ 3) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 237.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.45 โดยสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ FTREIT คือ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 52,924.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.85 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ FTREIT มีสินทรัพย์รวม 53,589.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,391.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.67 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์ FTREIT มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในช่วงปีบัญชี 2567 ซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ FTREIT คือ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 52,686.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.31 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ FTREIT มีหนี้สินรวม 16,692.36 ล้านบาท ลดลง 81.68 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.49 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก 1) การลดลงของหุ้นกู้ จำนวน 951.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.55 2) การลดลงของค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 28.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.17 และ 3) การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 900.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 450.00 โดยหนี้สินหลักของกองทรัสต์ FTREIT ประกอบด้วยหุ้นกู้ จำนวน 13,586.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.38 ของสินทรัพย์รวม และเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 1,513.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.83 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ FTREIT มีหนี้สินรวม 16,774.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,409.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.17 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการออกหุ้นกู้เพิ่มใช้ลงทุนในปี 2568 จำนวน 1,878.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 90.38 ซึ่งหนี้สินหลักของกองทรัสต์ FTREIT ประกอบด้วยหุ้นกู้ จำนวน 14,538.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.13 ของสินทรัพย์รวม และเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 1,525.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.85 ของสินทรัพย์รวม

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิ 36,848.35 ล้านบาท ลดลง 32.89 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.09 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรสะสม จำนวน 32.89 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิ 36,815.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 982.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.74 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม จำนวน 982.11 ล้านบาท

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน**รายได้**

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ FTREIT มีรายได้รวม 2,250.38 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกองทรัสต์ FTREIT คือ รายได้จากค่าเช่าและบริการ จำนวน 2,225.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.88 ของรายได้รวม

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ FTREIT มีรายได้รวม 4,241.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 273.31 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.89 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 โดยสาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากการเพิ่มขึ้น จำนวน 291.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.45 โดยรายได้หลักของกองทรัสต์ FTREIT คือ รายได้จากค่าเช่าและบริการ จำนวน 4,199.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.00 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ FTREIT มีค่าใช้จ่ายรวม 715.86 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายหลัก ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ จำนวน 271.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.04 ของรายได้รวม ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 242.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.77 ของรายได้รวม และต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 174.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.77 ของรายได้รวม

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ FTREIT มีค่าใช้จ่ายรวม 1,452.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.46 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.94 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ จำนวน 39.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.35 ซึ่งค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์ FTREIT ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ จำนวน 507.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.96 ของรายได้รวม ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 454.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.71 ของรายได้รวม และต้นทุนค่าเช่าและบริการ จำนวน 445.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.51 ของรายได้รวม

สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด จำนวน 1,305.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.00 ของรายได้รวม

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี จำนวน 3,464.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 81.67 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 1,062.35 ล้านบาท หรือร้อยละ 44.23 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 โดยสาเหตุหลักที่ทำให้สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปีเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 839.76 ล้านบาท

เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

FPT หรือที่รู้จักในชื่อเดิมว่า TICON ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในปี 2533 และในปี 2545 FPT ได้เริ่มซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาและบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า (Ready-Built Factory) และคลังสินค้าให้เช่า (Ready-Built Warehouse) ในบริเวณพื้นที่อุตสาหกรรมทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรม เหตุการณ์อุทกภัยใหญ่ในปี 2554 ส่งผลให้เกิดการโยกย้ายฐานการผลิตจากนิคมอุตสาหกรรมในภาคกลางซึ่งประสบปัญหาน้ำท่วมรุนแรงไปยังพื้นที่อื่น FPT จึงได้ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เพื่อรักษาอัตราการเช่าและ ฐานลูกค้า ประกอบกับทางกลุ่มเฟรเซอร์สได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ จึงได้ริเริ่มการนำองค์ความรู้เรื่องการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งและความสามารถในการแข่งขันได้ในระยะยาว

ในปี 2562 FPT ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อและชื่อย่อสัญลักษณ์การซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เป็น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และเริ่มต้นดำเนินธุรกิจภายใต้แบรนด์อสังหาริมทรัพย์ระดับนานาชาติ “เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้” นอกจากนี้ FPT ได้เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ โกลเด้นแลนด์ ภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อกิจการ FPT จะได้รับประโยชน์จากการขยายไปยังแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมที่มีคุณภาพ ถือเป็นแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายแรกและรายเดียวในประเทศไทย

ในปี 2563 FPT ประกาศความสำเร็จในการปรับโครงสร้างองค์กร ควบรวมธุรกิจกับกลุ่มโกลเด้นแลนด์ FPT มุ่งเน้นการจัดทัพปรับผังเพื่อเสริมความแข็งแกร่งในการประกอบธุรกิจ ภายใต้กลยุทธ์ “One Platform” รวมถึงการหล่อหลอมวัฒนธรรมองค์กรให้สอดคล้องกับเจตจำนงของ FPT ที่มุ่งเน้นการสร้างประสบการณ์แสนแรงบันดาลใจภายใต้แนวคิด “Inspiring Experience, Creating Place for Good” เพื่อกำหนดทิศทางและกระบวนการทำงานอย่างยั่งยืน มีความยืดหยุ่นพร้อมสร้างความแข็งแกร่งในการขับเคลื่อนธุรกิจด้วย Business Transformation ปรับรูปแบบการทำงานเพื่อตอบสนองพฤติกรรมลูกค้าที่เปลี่ยนไป

ในปี 2565 FPT ได้มีการปรับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจตามสถานะเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในธุรกิจบ้านที่มุ่งเน้นการขยายกลุ่มเป้าหมายตลาดกลางถึงบนที่มีกำลังซื้อสูง โดยการเพิ่มสัดส่วนสินค้าบ้านเดี่ยวในทำเลศักยภาพพร้อมนวัตกรรมที่ทันสมัยและการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการเข้าซื้อหุ้นเพิ่มเติมในบริษัท PT SLP Surya TICON Internusa (“SLP”) และบริษัท PT Surya Internusa Timure (“SIT”) เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งให้แก่ธุรกิจของ FPT ในประเทศอินโดนีเซีย นอกจากนี้ยังได้มีการเปิดอาคารสีลมเอง ซึ่งเป็นอาคาร Mixed-use แห่งใหม่ใจกลางเมือง ห้างมอลล์สีลม-พระราม 4 อีกด้วย ทิศทางเชิงกลยุทธ์นับจากนี้ FPT มุ่งเน้นการเสริมความแข็งแกร่ง เพื่อสร้างแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจร ผสมผสานความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการสินทรัพย์หลากหลายประเภทด้วยความเป็นหนึ่งเดียวกัน อันจะนำไปสู่รากฐานทางธุรกิจที่มั่นคงเพื่อสนับสนุนก้าวต่อไปของการเติบโตอย่างเข้มแข็ง พร้อมสร้างสมดุลของโครงสร้างรายได้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านผลประกอบการอย่างยั่งยืน ร่วมกับการลงทุนเชิงกลยุทธ์และการสร้างพันธมิตรด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยีแห่งอนาคต เพื่อบูรณาการความสามารถในการแข่งขันทุกมิติ และสร้างสรรค์ความเป็นเลิศด้านการบริการที่เข้าถึงความต้องการของภาคอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ ภายใต้อภิศรรมาภิบาลที่ดีโดยคำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้า ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ในช่วงระยะ 3 ปีที่ผ่านมาเหตุการณ์สำคัญที่เกี่ยวข้องกับ FPT ดังนี้

ปี	รายละเอียด
2566	พฤษภาคม 2566 FPT ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ("FPHT") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FPT เพื่อจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ FPT และบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัทถืออยู่ในบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ("FP TECH") ในสัดส่วนร้อยละ 100 ให้แก่ FPHT คิดเป็นมูลค่ารายการทั้งสิ้น 460,000,000.00 บาท ทั้งนี้ FP TECH เป็นบริษัทย่อย เพื่อเข้าลงทุนในธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ ร่วมกับกลุ่มเอสที เทลเมเดีย โกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ ผ่านการถือหุ้นในบริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด ("STT GDC") ซึ่งมีสถานะเป็นบริษัทร่วม (กิจการร่วมค้า) ของ FPT ดังนั้น จึงส่งผลให้ FP TECH และ STT GDC สิ้นสภาพจากการเป็นบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของ FPT ตามลำดับ
2567	ธันวาคม 2567 - FPT ได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ บริษัท โกลด์ เวนเจอร์ วัน จำกัด เพื่อใช้ในการลงทุนของบริษัทในธุรกิจประเภทต่าง ๆ โดย FPT ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.48 โดยถือผ่านบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FPT - FPT ได้เข้าทำสัญญาจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ใน บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด ("JCT") ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนในการประกอบธุรกิจเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ทำงานในลักษณะ Co-working Space ในสัดส่วนร้อยละ 51 ให้แก่ บริษัท จัสโค โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด ("JCHT") ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ FPT โดยมีมูลค่ารายการ 316,000,000.00 บาท โดยการจำหน่ายหุ้น JCT ถือเป็นการปรับโครงสร้างการลงทุนของ FPT เพื่อมุ่งเน้นในกลุ่มธุรกิจหลัก ซึ่งได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
2568	กุมภาพันธ์ 2568 - FPT ได้ร่วมกับบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) และบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด ได้เปิดตัวโครงการ อารยะ ดิ อีสเทิร์น เกตเวย์ (ARATA-The Eastern Gateway) ด้วยแนวคิด “ระบบนิเวศเมืองอุตสาหกรรมและนวัตกรรมครบวงจรรูปแบบใหม่ of ประเทศไทย (Thailand’s First Industrial-Tech Ecosystem)” ครอบคลุมพื้นที่กว่า 4,600 ไร่ ในทำเลศักยภาพบนถนนบางนา-ตราด กม. 32 กรกฎาคม 2568 - FPIT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ FPT ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินจาก บริษัท ป่าชัยรังสีสมุทรสาคร จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ FPT บนเนื้อที่ประมาณ 80 ไร่ 0 งาน 16.25 ตารางวา ในเขตจังหวัดสมุทรสาคร โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน มูลค่าของสัญญาเช่าที่ดินรวมทั้งสิ้นประมาณ 338,893,866.00 บาท โดยวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจเพิ่มเติมในอนาคต

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (26 ธันวาคม 2568). รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

2. ข้อมูลทั่วไปของ FPT

ชื่อบริษัท	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0107544000051
ที่ตั้งบริษัท ¹	เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เบอร์โทรศัพท์	02-483-0000
เว็บไซต์	www.fraserproperty.co.th
ทุนจดทะเบียน ²	3,710,843,868 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ²	2,319,277,419 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569)

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (26 ธันวาคม 2568). รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: ¹ การเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของ FPT อ้างอิงตามหนังสือแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของ FPT ลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2569

² อ้างอิงข้อมูลจากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

FPT มุ่งเน้นการประกอบธุรกิจ ภายใต้กลยุทธ์ “One Platform” เพื่อสร้างแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจร ผสานความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการสินทรัพย์หลากหลายประเภท ด้วยความเป็นหนึ่งเดียวกัน อันจะนำไปสู่รากฐานทางธุรกิจที่มั่นคงเพื่อสนับสนุนก้าวต่อไปของการเติบโตอย่างแข็งแกร่ง พร้อมสร้างสมดุลของ โครงสร้างรายได้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านผลประกอบการอย่างยั่งยืน ร่วมกับการลงทุนเชิงกลยุทธ์และการสร้างพันธมิตรด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยีแห่งอนาคตเพื่อบูรณาการความสามารถในการแข่งขันทุกมิติ และสร้างสรรค์ความเป็นเลิศด้านการบริการที่เข้าถึงความต้องการของภาคอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดีเพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่ทรงคุณค่าน่าจดจำแก่ผู้เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วนเป็นสำคัญ โดยธุรกิจของบริษัทแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

3.1 กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

FPT ดำเนินธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน พร้อมพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเพื่อจำหน่ายในหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ร่วมกับการพัฒนาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการให้ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า แต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน โดยโครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีจำนวน 72 โครงการ แบ่งเป็นมูลค่าโครงการ มูลค่าขาย และรายได้ ดังนี้

โครงการ	จำนวนโครงการ	รายละเอียดโครงการ		ยอดขาย		รายได้		ยอดเหลือขาย	
		หน่วย	มูลค่า ¹ (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า ¹ (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า ¹ (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า ¹ (ล้านบาท)
โกลเด้น ทาวน์	27	9,013	26,795	5,477	17,037	5,358	16,664	3,536	9,758
โกลดีน่า	2	375	2,320	80	455	41	222	295	1,865
ยอดรวม โครงการทาวน์โฮม	29	9,388	29,115	5,557	17,492	5,399	16,886	3,831	11,623
โกลเด้น นีโอ	7	1,614	10,420	948	6,009	925	5,852	666	4,411
นีโอ โฮม	6	912	4,905	482	2,605	469	2,528	430	2,300
แกรนด์เมอร์	1	161	2,616	11	167	6	100	150	2,449

โครงการ	จำนวนโครงการ	รายละเอียดโครงการ		ยอดขาย		รายได้		ยอดเหลือขาย	
		หน่วย	มูลค่า ¹ (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า ¹ (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า ¹ (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า ¹ (ล้านบาท)
ยอดรวม โครงการบ้านแฝด	14	2,687	17,941	1,441	8,781	1,400	8,482	1,246	9,160
เดอะ รอยัล เรสซิเดนซ์	1	31	3,277	5	273	5	273	26	3,004
เดอะ แกรนด์ & อัลฟิโน	6	394	11,929	213	6,626	207	6,423	181	5,302
แกรนด์โอ	14	2,662	28,612	1,166	13,769	1,132	13,379	1,496	14,843
เพรสทีจ	3	651	4,596	292	2,324	286	2,268	359	2,272
โกลเด้น วิลเลจ	1	99	468	85	411	84	408	14	57
กราวิตี้	1	193	1,757	4	38	3	32	189	1,719
กูร์เซ่	1	118	2,099	1	22	0	0	117	2,077
ยอดรวม โครงการบ้านเดี่ยว	27	4,148	52,738	1,766	23,463	1,717	22,782	2,382	29,275
โคลส	2	261	885	71	238	31	119	190	647
ยอดรวม โครงการคอนโดมิเนียม	2	261	885	71	238	31	119	190	647
ยอดรวมทั้งหมด	72	16,484	100,679	8,835	49,974	8,547	48,269	7,649	50,705

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (26 ธันวาคม 2568). รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: ¹ มูลค่า (หน่วย: ล้านบาท) แสดงเป็นตัวเลขที่ได้จากการปัดเศษเป็นจำนวนเต็ม ดังนั้น ผลรวมของตัวเลขอาจมีความแตกต่างจากการรวมตัวเลขแต่ละรายการ

ในปี 2568 FPT ดำเนินงานการเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 7 โครงการ แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 1 โครงการ และโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ 6 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 11,135.00 ล้านบาท รายละเอียดแบ่งตามประเภทของโครงการที่อยู่อาศัย ได้ดังนี้

ประเภทโครงการ	ชื่อโครงการ	ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวนหน่วย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
คอนโดมิเนียม	โคลส รามอินทรา-แพชั่น	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น	150	469.00
ที่อยู่อาศัยแนวราบ	แกรนด์เมอร์ สาทร	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2-3 ชั้น	161	2,626.00
	แกรนด์โอ ซอนแก่น-มิตรภาพ	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้น	201	1,555.00
	แกรนด์โอ โคราช-เทอร์มินอล	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้น	320	2,049.00
	โกลดีน่า สุขุมวิท-แบร์ริง	ทาวน์โฮม 2-3 ชั้น	207	1,030.00
	โกลดีน่า สาทร	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	168	1,306.00
	กูร์เซ่ สุขุมวิท 76	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านแฝด 3 ชั้น	118	2,100.00

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (26 ธันวาคม 2568). รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

3.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

ในการดำเนินธุรกิจโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม FPT มีนโยบายที่จะพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพในการบริหารงานให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง ตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเสริมกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่า และทำให้ FPT

สามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน FPT มีโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรมซึ่งประกอบด้วยธุรกิจประเภท อาคาร สำนักงาน โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ศูนย์การค้า และรับบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

3.2.1 โครงการสีลมเอจ (Silom Edge)

สีลมเอจ โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรมแบบผสม (Mixed-Use) มูลค่ากว่า 1,800.00 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่หัวมุม ถนนสีลม ตัดกับถนนพระราม 4 ตรงข้ามมีสวนสาธารณะลุมพินี และโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ซึ่งเป็นย่านเศรษฐกิจสำคัญของ กรุงเทพมหานคร สามารถเดินทางเชื่อม Skywalk เข้ามาจากรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT สถานีสีลม) และรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS สถานี ศาลาแดง) พื้นที่โครงการมีองค์ประกอบ 2 ส่วน ได้แก่ 1) พื้นที่สำนักงาน 2) พื้นที่ศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) **พื้นที่สำนักงาน:** อาคารสำนักงานสูง 12 ชั้น ครอบคลุมชั้น 10-22 มีพื้นที่สำนักงานให้เช่า 11,562 ตร.ม. ด้วยแนวคิด “Be Different, Be Connected” พร้อมระบบ Face recognition turnstile access ที่เน้นแนวทางใหม่ของสำนักงานออฟฟิศให้เช่า รองรับแพลตฟอร์มที่ยืดหยุ่น ในการเสริมพลังให้กับ New generation ทั้งผู้ประกอบการ และธุรกิจสตาร์ทอัพ โดยสามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่ได้ตามฟังก์ชันการใช้งานของแต่ละธุรกิจ
- 2) **พื้นที่ศูนย์การค้า:** ศูนย์การค้าสีลมเอจ (Silom Edge) สูง 7 ชั้น เริ่มตั้งแต่ชั้น B1-4 และ Rooftop ชั้น 9 มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 8,600 ตร.ม. รองรับไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างด้วยร้านค้าที่คัดสรรมาแล้วเป็นอย่างดี เน้นการสร้างประสบการณ์ให้ครบทุกมิติ ประกอบไปด้วย โซนร้านอาหารและบริการที่เปิดให้บริการ 24 ชั่วโมง โซนแฟชั่น บาซาร์โซนความงามแบบครบวงจร โซนคลินิกเพื่อสุขภาพ โซนตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ และโซนแองเงาท์ที่ ชั้น 9 เปิดให้บริการถึงเที่ยงคืน รองรับที่นั่งทั้งภายใน (Indoor) และภายนอก (Outdoor) ชมวิวสวนลุมพินี และกรุงเทพมหานครได้แบบพาโนรามา

3.2.2 โครงการสามย่าน มิตรทาวน์

สามย่านมิตรทาวน์ เป็นโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรมแบบผสม (Mixed-Use) มูลค่ากว่า 9,000.00 ล้านบาท ที่ FPT พัฒนาภายใต้บริษัทร่วมทุน (FPT ลงทุนร้อยละ 49.00) ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนพระราม 4 ตัดกับถนน พญาไท และทำทางเชื่อมเป็นอุโมงค์จากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT สถานีสามย่าน) พื้นที่โครงการมีองค์ประกอบ 3 ส่วน ได้แก่ 1) พื้นที่สำนักงาน 2) ส่วนที่พักอาศัยและโรงแรม และ 3) พื้นที่ศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) **พื้นที่สำนักงาน:** มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ (Mitrtown Office Tower) เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 31 ชั้น มีพื้นที่สำนักงานให้เช่า 47,000 ตร.ม. พร้อมระบบ Turnstile แบบ Face scan เพื่ออำนวยความสะดวก เพิ่มระบบรักษาความปลอดภัยและลดการสัมผัส (Touchless) พร้อมประหยัดพลังงานด้วยหลอดไฟ LED ทั้งอาคาร ระบบปรับอากาศสามารถปรับอุณหภูมิในพื้นที่ย่อยได้ (ระบบ VAV) และ พื้นที่สำนักงานแบบ ไร้เสากลางและฝ้าเพดานสูง เพื่อความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงาน โดยอาคารสำนักงานเปิดใช้งานตั้งแต่ เดือนสิงหาคม 2562 และได้รับการรับรองเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน Leadership in Energy and Environmental Design (“LEED”) ในระดับ GOLD เมื่อเดือนสิงหาคม 2563 จากสภาอาคารเขียวแห่งสหรัฐอเมริกา U.S. Green Building Council (“USGBC”)
- 2) **ส่วนที่พักอาศัยและโรงแรม:** อาคารที่พักอาศัยสูง 33 ชั้น ประกอบไปด้วย ทริปเปิ้ล วาย เรสซิเดนซ์ (Triple Y Residence) อาคารชุดแบบสิทธิการเช่า 516 ยูนิต ครอบคลุมด้วยสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องครัวกลาง ห้องอ่านหนังสือ ฯลฯ และโรงแรม ทริปเปิ้ล วาย (Triple Y Hotel) จำนวน 102 ห้อง ตั้งแต่ชั้น 7-10 ห้องพัก

มีแบบ Deluxe ขนาด 34 ตร.ม. จำนวน 88 ห้อง และห้อง Campus Suite 4 ชุด แต่ละชุดประกอบด้วยห้องเล็ก ขนาดห้องละ 17 ตร.ม. จำนวน 6 ห้อง สามารถพักได้ 6-12 คน มีห้องนั่งเล่นตรงกลาง โดยส่วนของโรงแรมแยกเป็นสัดส่วนต่างหากจากส่วนพักอาศัย พร้อมด้วยระบบรักษาความปลอดภัยด้วยคีย์การ์ดในทุกห้องพักและประตู พื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด ทั้งฟิตเนส ห้องประชุมสำหรับผู้เข้าพักประชุม 35-60 คน และ Boardroom 2 ห้อง ห้องละ 10 คน ที่ชั้น 11 ทั้งนี้โรงแรมได้รับรางวัล Sustainable Travel Pledge 2022 จาก UNESCO สำหรับการรักษาสีเขียวอย่างยั่งยืน รวมถึงรางวัล Guest Review Awards 2024 คะแนน 9.1 ใน Agoda.com และคะแนน 8.8 ใน Booking.com จากคะแนนเต็ม 10.0 ส่วนอาคารชุดเปิดการขายและเริ่มจดทะเบียนสิทธิการเช่าไปเมื่อปลายเดือนสิงหาคม 2562 และส่วนโรงแรมเริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนกันยายน 2562

- 3) **พื้นที่ศูนย์การค้า:** สามย่านมิตรทาวน์ เป็นศูนย์การค้า 7 ชั้น มีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 31,000 ตร.ม. ด้วยแนวคิด “Urban Life Library คลังอาหารและการเรียนรู้” พร้อมไปด้วยร้านอาหารที่มีชื่อเสียงในบริเวณสามย่านเดิม และร้านค้าที่เป็นที่ต้องการในปัจจุบัน มีโซนเปิด 24 ชั่วโมงไว้สำหรับคนนอนดึก และมีพื้นที่ส่งเสริมการเรียนรู้ Co-learning space ภายใต้ชื่อ สามย่าน โค-ออป (Samyan CO-OP) ซึ่งเป็นพื้นที่อ่านหนังสือมากกว่า 500 ที่นั่ง รองรับการจัดกิจกรรมส่งเสริมความรู้ของนิสิตนักศึกษาและบุคคลทั่วไป และสวนลอยฟ้าชั้นบนสุด (Sky Garden) เปิดให้ใช้บริการได้ฟรี อีกทั้งยังมีสามย่านมิตรทาวน์ฮอลล์ ขนาดประมาณ 1,800 ตร.ม. สำหรับจัดอีเวนต์ ประชุม สัมมนา ฯลฯ โดยได้เปิดให้บริการในเดือนกันยายน ปี 2562

3.2.3 โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center)

โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center) ตั้งอยู่บนหัวมุมถนนพระราม 4 ตัดกับถนนรัชดาภิเษก (ฝั่งสิงโต) ใกล้กับศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และสามารถเดินทางมายังตัวอาคารได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์) ซึ่งมีทางเข้า-ออกจากตัวสถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์อยู่ด้านหน้าอาคาร โครงการดังกล่าวเป็นอาคารสำนักงานสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น มีพื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 50,000 ตร.ม. โดยออกแบบให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่ใช้งาน ภายใต้คอนเซ็ปต์ Business + Creativity ซึ่งเปิดใช้งานตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2559 เป็นต้นมา และได้รับรางวัลอาคารอนุรักษ์พลังงาน รางวัล LEED Certificated ในระดับ GOLD จาก USGBC ในช่วงปลายปี 2559 และรางวัลโครงการส่งเสริมทรัพย์สินเพื่อคุณภาพชีวิตดีเด่นประจำปี 2561 ประเภทอาคารสำนักงานจากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์

3.2.4 โครงการสาทร แสควร์ (Sathorn Square)

โครงการสาทร แสควร์ เป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ สูง 40 ชั้นและชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีพื้นที่เช่ากว่า 72,000 ตร.ม. ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญหัวมุมถนนราชมรรคา-สาทร ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนสาทรและถนนราชมรรคา-สาทร สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยตรงผ่านทางเชื่อมจอตลอดไฟฟ้าบีทีเอส (BTS สถานีช่องนนทรี) โครงการสาทร แสควร์ได้รับการรองรับเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน LEED Certificated ในระดับ GOLD จาก USGBC โดยมีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์ รวมถึงมีพื้นที่เช่าในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่เปิดโล่ง ไม่มีเสากลาง และมีฝ้าเพดานสูง ทำให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงานได้หลายแบบ

3.2.5 โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (Parks Ventures Ecoplex)

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอย่านใจกลางเมือง มีพื้นที่ให้เช่ากว่า 27,000 ตร.ม. ตั้งอยู่ท่ามกลางถนนเพลินจิตและถนนวิฑูย์ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS สถานีเพลินจิต) ได้รับการรับรองเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน LEED Certificated ระดับ Platinum จาก USGBC

3.2.6 โครงการโรงแรม โมเดนา บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ (Modena by Fraser Bangkok)

โครงการโรงแรมโมเดนา บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ สูง 14 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีห้องพักจำนวนทั้งสิ้น 238 ห้อง ภายใต้การบริหารจัดการของเฟรเซอร์ โฮสพิทาลิตี้ (Fraser Hospitality) ผู้เข้าพักจะได้รับประสบการณ์ความสะดวกสบายเหมือนอยู่บ้าน ด้วยบริการอาหารตลอดทั้งวัน บาร์ พร้อมห้องออกกำลังกาย และห้องประชุม ซึ่งตัวอาคารตั้งอยู่ในที่ดินเดียวกันกับอาคารสำนักงานเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ ด้วยทำเลที่ตั้งของโรงแรมที่ใกล้กับศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ อาคารสำนักงาน The PARQ โรงพยาบาล MedPark ทำเรือคลองเตย และย่านการค้าแถวสุขุมวิท สาทร สีลม และสามย่าน ที่สามารถเดินทางได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์) จึงเหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการจะเดินทางมาติดต่อธุรกิจ โดยโรงแรมได้รับ Green Health Hotel โดยกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข และ Tripadvisor Travellers' Choice 2024 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2

3.2.7 โครงการโรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพฯ (W Bangkok)

เป็นอาคารโรงแรมสูง 30 ชั้น และมีที่จอดรถชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีจำนวนห้องพักรวม 403 ห้อง มีห้องอาหารบริการตลอดทั้งวัน บาร์ ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และสปา รวมถึงมีอาคาร House of Sathorn ให้บริการจัดเลี้ยง ห้องอาหาร และ Afternoon Tea ในสวนตรงกลางของอาคาร โรงแรมนี้ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวกับอาคารสาทร สแควร์ ซึ่งตั้งอยู่ในใจกลางย่านธุรกิจ และใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS สถานีช่องนนทรี) โรงแรมนี้เป็นโรงแรมหรู ระดับ 5 ดาว ภายใต้การบริหารงานของเครือแมริออท ซึ่งเป็นเครือข่ายโรงแรมชั้นนำของโลก โรงแรมได้รับรางวัลต่าง ๆ มากมาย เช่น Best Hotels and Resorts และรางวัล Green Hotel Certificate 2022 - 2025 Silver Level จากกรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อมกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปัจจุบัน FPT ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 20.00 ร่วมกับบริษัทต่างชาติ

3.2.8 โครงการ เดอะ แอสคอต สาทร (Ascott Sathorn) และสกาย วิลล่าส์ (Sky Villa)

เดอะ แอสคอต สาทร เป็นโรงแรมเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ทันสมัยตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจบนถนนสาทร ใกล้กับรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS สถานีเซนต์หลุยส์) มีความสูง 35 ชั้น มีห้องพักแบบรายวัน และห้องพักแบบรายเดือนจำนวน 177 ยูนิต มีทั้งห้องอาหารบริการตลอดทั้งวัน สระว่ายน้ำ สถานที่ออกกำลังกายขนาดใหญ่ ห้องประชุม ที่จอดรถ บริหารงานโดย ดี แอสคอต กรุ๊ป จำกัด ที่เป็นผู้ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมและที่พักอาศัยชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ โดยพื้นที่ชั้น 21-35 เป็นที่ตั้งของ สกาย วิลล่าส์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยให้เช่าระยะยาวและออกแบบหรูหราโดยดีไซน์เนอร์ที่มีชื่อเสียง โรงแรมได้รับรางวัลต่าง ๆ มากมาย เช่น Thailand's Leading Serviced Apartment 2024 Award จาก World Travel Awards ซึ่งในปัจจุบัน FPT ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 60.00

3.3 กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

FPT ดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมแบบครบวงจร ปัจจุบันมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการรวมทั้งสิ้นประมาณ 3.84 ล้าน ตร.ม. บนทำเลที่ตั้งยุทธศาสตร์ ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของกลุ่ม FPT มีทั้ง

แบบพร้อมใช้ (Ready-Built) และสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยตั้งเป้าที่จะเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ให้มากขึ้น ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของ FPT ตั้งอยู่ในทำเลนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่น ๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย รวมถึงในประเทศอินโดนีเซีย และประเทศเวียดนาม โดยแบ่งลักษณะของธุรกิจได้ ดังนี้

3.3.1 ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า (Ready-Built Factory)

โรงงานของ FPT และโรงงานที่อยู่ภายใต้การบริหารของ FPT ตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขต/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 18 ทำเล (ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา) ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ที่ตั้ง	ประเทศ	จังหวัด/เมือง	จำนวนโรงงาน	
				สินทรัพย์ของบริษัท	สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
1	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	0	14
2	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	1	42
3	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	0	70
4	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	ไทย	ชลบุรี	9	104
5	นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ไทย	ชลบุรี	30	0
6	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	ไทย	ชลบุรี	0	6
7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	ไทย	ระยอง	6	38
8	นิคมอุตสาหกรรมบางปู	ไทย	สมุทรปราการ	0	13
9	นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	ไทย	สมุทรปราการ	2	28
10	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ไทย	ปทุมธานี	0	24
11	นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	ไทย	กรุงเทพมหานคร	0	1
12	เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	ไทย	ปราจีนบุรี	1	5
13	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ไทย	ปราจีนบุรี	2	6
14	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (3 แห่ง)	ไทย	ชลบุรี	0	41
15	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	ไทย	สมุทรปราการ	2	0
16	สวนอุตสาหกรรมบิ่นห์เตือง (Binh Duong Industrial Park)	เวียดนาม	บิ่นห์เตือง	22	0

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (26 ธันวาคม 2568). รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มีนาคม 2569). ทะเบียนผู้เช่าของทรัสต์สินเดิม

3.3.2 ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า (Ready-Built Warehouse)

คลังสินค้าของ FPT และคลังสินค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารของ FPT ตั้งอยู่ในพื้นที่ 36 ทำเล (ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา) ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ที่ตั้ง	ประเทศ	จังหวัด/เมือง	จำนวนคลังสินค้า	
				สินทรัพย์ ของบริษัท	สินทรัพย์ ภายใต้ กองทรัสต์
1	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	ไทย	ฉะเชิงเทรา	26	82
2	บางนา 2 โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา 2)	ไทย	ฉะเชิงเทรา	10	0
3	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	ไทย	ชลบุรี	0	21
4	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	ไทย	ชลบุรี	8	36
5	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	ไทย	ชลบุรี	0	24
6	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	0	17
7	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	17	8
8	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 บี)	ไทย	ระยอง	4	16
9	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 เอ)	ไทย	ชลบุรี	0	7
10	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เอ)	ไทย	ชลบุรี	0	13
11	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์นซีบอร์ด 3)	ไทย	ชลบุรี	0	8
12	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	ไทย	ชลบุรี	0	22
13	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	ไทย	ชลบุรี	0	9
14	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	ไทย	ชลบุรี	0	15
15	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1-7)	ไทย	สมุทรปราการ	32	47
16	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะปราจีนบุรี)	ไทย	ปราจีนบุรี	0	8
17	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะอยุธยา)	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	1	3
18	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)	ไทย	ชลบุรี	0	7
19	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น)	ไทย	ขอนแก่น	14	0
20	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ระยอง)	ไทย	ระยอง	11	0
21	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (สมุทรสาคร)	ไทย	สมุทรสาคร	2	0
22	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ลำพูน)	ไทย	ลำพูน	9	0
23	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลาส ไมล์ ฮับ (ปู้เจ้อผิงฟาย)	ไทย	สมุทรปราการ	11	0
24	บางปะอิน ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	1	0
25	คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTDY) ¹	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	0	1
26	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โครงการทิพย์ 9)	ไทย	สมุทรปราการ	0	9
27	คาราวัง (Karawang Warehouse)	อินโดนีเซีย	คาราวัง	55	0
28	มากัสซาร์ (Makassar Warehouse)	อินโดนีเซีย	มากัสซาร์	1	0
29	บันจาร์มาซิน (Banjarmasin Warehouse)	อินโดนีเซีย	บันจาร์มาซิน	1	0
30	สวนอุตสาหกรรมบินห์เตือง (Binh Duong Industrial Park)	เวียดนาม	บินห์เตือง	2	0

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (26 ธันวาคม 2568). รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ: ¹ รายการขายและเช่ากลับ

3.3.3 ธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)

FPT ได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่มีการออกแบบตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยมุ่งมั่นที่จะตอบสนองความต้องการใช้งานที่แตกต่างกันให้กับผู้ประกอบการในแต่ละประเภทกลุ่มอุตสาหกรรม ทั้งยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งานอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าอย่างสูงสุด รวมถึงเป็นการลดต้นทุน และทำให้เกิดประสิทธิภาพใน

กระบวนการผลิตและการจัดเก็บสินค้าแก่ผู้ประกอบการ โดย FPT มีพื้นที่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่จะสามารถรองรับการพัฒนาอาคารแบบ Built-to-Suit ทั้งในเขตนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่น ๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย

ทั้งนี้ อาคารแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวอายุสัญญาอยู่ระหว่าง 10-15 ปี ซึ่งจะส่งผลบวกกับอัตราการใช้ สามารถช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายการตลาดต่าง ๆ ได้ และทำให้ FPT มีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาว

ในปีที่ผ่านมาโครงการ Built-to-Suit ได้รับความสนใจเป็นอย่างดี โดย FPT ได้ส่งมอบอาคาร Built-to-Suit ทั้งสิ้น 4 อาคาร ได้แก่ 1) ศูนย์กระจายสินค้าบางปะอิน 1 อาคาร 2) อาคารในโครงการสวนอุตสาหกรรมโรจนะบ่อวิน 2 อาคาร และ 3) อาคารในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 4) 1 อาคาร รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 169,000 ตร.ม.

3.3.4 ธุรกิจการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์

FPT มีนโยบายลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20.00 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เพื่อผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ FPT ยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT จึงทำให้ FPT มีรายได้ประจำจากค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์

3.3.5 ธุรกิจการบริหารและจัดการกองทรัสต์

FPT ดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ FTREIT ผ่านบริษัทย่อยได้แก่ FIRM (ชื่อเดิมคือ TMAN) ซึ่ง FPT ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 70.00 โดยเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2560 FPT ได้มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กอง ได้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH เข้าสู่ TREIT หรือปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น FTREIT นอกจากนี้ ในปี 2567 FTREIT ยังได้ซื้อทรัพย์สินจาก FPT อีก 30,812 ตร.ม. ทำให้มูลค่าสินทรัพย์รวมสูงถึง 50,600 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย โดย FIRM จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายได้ประจำทุกปี และจ่ายเป็นเงินปันผลกลับคืนมาให้กับ FPT

3.3.6 การบริการอื่น ๆ

- 1) **การดัดแปลงงานอาคารโรงงาน/คลังสินค้า:** FPT มีทีมงานออกแบบ พัฒนา ตลอดจนบริหารจัดการโครงการ ทำให้ FPT สามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้า เพื่อให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้
- 2) **การจัดหาสาธารณูปโภค:** FPT ให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภค รวมถึงให้คำแนะนำ และให้บริการระบบสาธารณูปโภคที่ครอบคลุม และตอบโต้กับความต้องการของลูกค้า
- 3) **การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ:** FPT ให้ความช่วยเหลือลูกค้า ในเรื่องการขอใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการบริษัท เช่น ใบอนุญาตประกอบการ นอกจากนี้ FPT ยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอและต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้า ซึ่งเป็นคนต่างด้าว โดยบริการนี้ถือเป็นการบริการที่อำนวยความสะดวกครบวงจรให้กับลูกค้าต่างชาติ (One-Stop-Service)

- 4) **บริการอื่น ๆ:** ด้วยประสบการณ์ของ FPT ที่ยาวนานในธุรกิจ และมีสายสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มลูกค้าในหลากหลายอุตสาหกรรม FPT จึงสามารถให้บริการ และความช่วยเหลือต่าง ๆ เพื่ออำนวยความสะดวกในการดำเนินธุรกิจตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้า และบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

4. โครงสร้างรายได้ของ FPT

งบการเงินรวมของ FPT ครอบคลุมรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม รวมถึงรายได้จากการให้เช่าและการบริการจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2566		2567		2568		ไตรมาสที่ 2 / 2569	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	11,003.71	65.46%	9,173.56	62.74%	8,642.00	58.85%	3,674.48	57.66%
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,799.01	16.65%	3,159.56	21.61%	3,328.66	22.67%	1,586.90	24.90%
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	566.90	3.37%	463.46	3.17%	383.94	2.61%	192.55	3.02%
รายได้ค่าบริการจัดการ	714.65	4.25%	729.31	4.99%	763.93	5.20%	422.78	6.63%
รายได้จากการลงทุน	81.00	0.48%	70.50	0.48%	176.26	1.20%	114.24	1.79%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	0.00%	179.27	1.23%	-	0.00%	65.94	1.03%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	482.29	2.87%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,028.78	6.12%	720.40	4.93%	1,330.37	9.06%	279.43	4.38%
รายได้อื่น	133.14	0.79%	124.56	0.85%	60.79	0.41%	36.09	0.57%
รวมรายได้	16,809.48	100.00%	14,620.61	100.00%	14,685.94	100.00%	6,372.40	100.00%

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (26 ธันวาคม 2568). รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (5 พฤษภาคม 2569). งบสอบทานไตรมาสที่ 2 ปี 2569 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

5. รายชื่อผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 FPT มีทุนจดทะเบียน 3,710,843,868 บาท ซึ่งมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,319,277,419 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 2,319,277,419 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ
1	บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซตส์ จำกัด	1,009,531,269	43.53%
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	888,390,839	38.30%
3	DBS BANK LTD. AC DBS NOMINEES-PB CLIENTS	115,501,515	4.98%
4	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	71,500,000	3.08%
5	BANK OF SINGAPORE LIMITED-THB SEG AC	38,191,034	1.65%
6	บริษัท ชิต วิลล่า จำกัด	23,429,147	1.01%
7	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก	20,950,262	0.90%
8	นาย ดิเรก วินิชบุตร	20,308,200	0.88%
9	CLSA LIMITED	13,500,000	0.58%
10	LGT BANK (SINGAPORE) LTD	8,366,093	0.36%
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	109,609,060	4.73%
รวม		2,319,277,419	100.00%

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (26 ธันวาคม 2568). รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

6. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทของ FPT ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569 ประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นาย ชัยนัย เผื่อนโกสุม	ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
2	นาย ปณต สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ
4	นาย อดิพัทธ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
3	นาย ชัชวาลย์ เจียรนนท์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
5	นาง บุษยา มาทแล็ง	กรรมการอิสระ
7	นางสาว นิธินาถ สันธูเดชะ	กรรมการอิสระ
8	นาย โชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ
9	นาย ชัย วินิชบุตร	กรรมการ
6	นาย ชู เลียง ลู	กรรมการ
10	นาย ลิม ฮั่ว เตียง	กรรมการ

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (กุมภาพันธ์ 2569). รายชื่อคณะกรรมการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

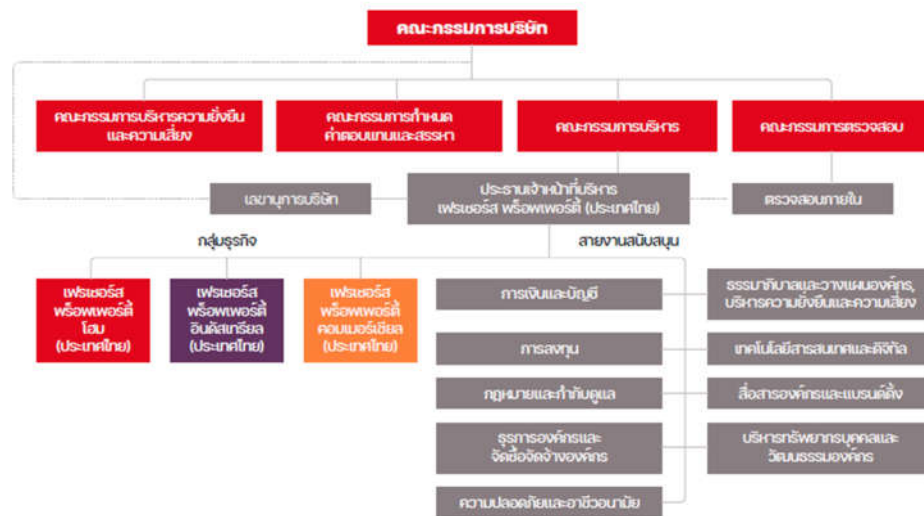
7. รายชื่อผู้บริหารบริษัท

ผู้บริหารของ FPT ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569 ประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นาย ลิม ฮั่ว เตียง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2	นาย สมบูรณ์ วศินชัชวาล	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3	นาย เกรียงไกร โภคานุกรม	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ด้านการเงิน
4	นาย พิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการผู้จัดการ - เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)
5	นาย ภาวิญญ์ อุดมศิริ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ
6	นาย อภิชาติ เสงวนิชย์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - พัฒนาคอนโดมิเนียมและสนับสนุนโครงการ
7	นาย วิรัชต์ มั่นเจริญพร	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - สนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัย

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (กุมภาพันธ์ 2569). รายชื่อผู้บริหารของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

8. โครงสร้างองค์กร



ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (26 ธันวาคม 2568). รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

9. รายงานฐานะทางการเงิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุน ที่ได้รับการตรวจสอบ และ/หรือสอบทานโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ประกอบด้วย งบฐานะการเงิน สำหรับปี 2566 ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 สำหรับปี 2567 ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 สำหรับปี 2568 ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และงบกำไรขาดทุน สำหรับปี 2566 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2566 สำหรับปี 2567 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2567 สำหรับปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2568 และสำหรับสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึง 31 มีนาคม 2569

9.1 ฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

สิ้นสุด ณ วันที่	30 กันยายน 2566	ร้อยละสินทรัพย์ รวม	30 กันยายน 2567	ร้อยละสินทรัพย์ รวม	30 กันยายน 2568	ร้อยละสินทรัพย์ รวม	31 มีนาคม 2569	ร้อยละสินทรัพย์ รวม
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,071.93	1.12%	1,230.29	1.27%	1,063.98	1.13%	872.80	0.88%
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำ	8.98	0.01%	9.05	0.01%	9.13	0.01%	10.71	0.01%
ลูกหนี้การค้า	691.37	0.72%	745.06	0.77%	699.14	0.74%	691.27	0.70%
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	577.58	0.60%	159.59	0.17%	175.15	0.19%	417.69	0.42%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.00%	-	0.00%	0.02	0.00%	-	0.00%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	75.20	0.08%	60.95	0.06%	57.20	0.06%	58.52	0.06%
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	33,813.11	35.27%	34,974.23	36.21%	33,447.12	35.63%	36,449.93	36.82%
เงินมัดจำค่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	-	0.00%	6.20	0.01%	34.66	0.04%	-	0.00%
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	-	0.00%	-	0.00%	3.56	0.00%	7.38	0.01%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	575.99	0.60%	590.27	0.61%	497.21	0.53%	350.29	0.35%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	36,814.16	38.40%	37,775.65	39.11%	35,987.16	38.33%	38,858.60	39.26%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	-	0.00%	-	0.00%	144.08	0.15%	115.98	0.12%
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	10,900.40	11.37%	11,177.58	11.57%	11,201.17	11.93%	12,026.77	12.15%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,232.82	2.33%	2,093.04	2.17%	2,119.37	2.26%	2,165.51	2.19%
เงินลงทุนอื่น	182.85	0.19%	168.43	0.17%	2.06	0.00%	0.09	0.00%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	920.10	0.96%	858.65	0.89%	3,152.74	3.36%	3,142.56	3.17%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	81.92	0.09%	81.92	0.08%	99.04	0.11%	-	0.00%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	40,029.29	41.75%	40,743.37	42.18%	37,505.06	39.95%	38,989.35	39.39%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,740.96	3.90%	2,499.32	2.59%	2,415.51	2.57%	2,407.25	2.43%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	99.16	0.10%	93.12	0.10%	103.12	0.11%	99.22	0.10%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	590.81	0.62%	603.34	0.62%	720.52	0.77%	786.09	0.79%
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	47.64	0.05%	3.68	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	230.49	0.24%	493.13	0.51%	428.66	0.46%	391.13	0.40%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	59,056.43	61.60%	58,815.56	60.89%	57,891.33	61.67%	60,123.94	60.74%

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หน่วย: ล้านบาท

สิ้นสุด ณ วันที่	30 กันยายน 2566	ร้อยละสินทรัพย์ รวม	30 กันยายน 2567	ร้อยละสินทรัพย์ รวม	30 กันยายน 2568	ร้อยละสินทรัพย์ รวม	31 มีนาคม 2569	ร้อยละสินทรัพย์ รวม
รวมสินทรัพย์	95,870.59	100.00%	96,591.21	100.00%	93,878.49	100.00%	98,982.54	100.00%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,891.89	4.06%	3,225.00	3.34%	3,250.00	3.46%	4,100.00	4.14%
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	636.59	0.64%
เจ้าหนี้การค้า	3,699.07	3.86%	3,540.70	3.67%	3,169.71	3.38%	3,386.63	3.42%
เจ้าหนี้อื่น	1,162.19	1.21%	1,544.50	1.60%	963.71	1.03%	1,788.14	1.81%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,977.15	3.11%	2,181.10	2.26%	1,248.60	1.33%	3,133.15	3.17%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,168.54	6.43%	6,299.05	6.52%	9,106.90	9.70%	6,572.81	6.64%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	344.63	0.36%	373.97	0.39%	194.90	0.21%	107.31	0.11%
รายได้สิทธิการเช่ารถดับเพลิงที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	52.78	0.06%	53.41	0.06%	52.95	0.06%	59.27	0.06%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	167.04	0.17%	150.23	0.16%	155.62	0.17%	76.57	0.08%
หนี้สินตราสารอนุพันธ์	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	553.07	0.58%	511.11	0.53%	506.62	0.54%	531.07	0.54%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	19,016.36	19.84%	17,879.07	18.51%	18,649.01	19.87%	20,391.52	20.60%
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6,940.08	7.24%	8,744.34	9.05%	7,316.82	7.79%	8,479.66	8.57%
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	599.57	0.63%	614.41	0.64%	629.21	0.67%	-	0.00%
หุ้นกู้	26,225.47	27.36%	26,912.41	27.86%	24,836.87	26.46%	24,759.23	25.01%
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	913.35	0.92%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,202.43	3.34%	3,242.32	3.36%	3,509.34	3.74%	4,392.99	4.44%
รายได้สิทธิการเช่ารถดับเพลิง	976.95	1.02%	925.12	0.96%	873.70	0.93%	848.06	0.86%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	742.88	0.77%	705.75	0.73%	615.43	0.66%	622.84	0.63%
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	341.16	0.36%	318.68	0.33%	402.01	0.43%	476.11	0.48%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	743.44	0.78%	775.41	0.80%	825.34	0.88%	955.79	0.97%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	39,771.96	41.49%	42,238.45	43.73%	39,008.71	41.55%	41,448.02	41.87%
รวมหนี้สิน	58,788.32	61.32%	60,117.52	62.24%	57,657.72	61.42%	61,839.54	62.48%
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	3,710.84	3.87%	3,710.84	3.84%	3,710.84	3.95%	3,710.84	3.75%
ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว	2,319.28	2.42%	2,319.28	2.40%	2,319.28	2.47%	2,319.28	2.34%

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หน่วย: ล้านบาท

สิ้นสุด ณ วันที่	30 กันยายน 2566	ร้อยละสินทรัพย์ รวม	30 กันยายน 2567	ร้อยละสินทรัพย์ รวม	30 กันยายน 2568	ร้อยละสินทรัพย์ รวม	31 มีนาคม 2569	ร้อยละสินทรัพย์ รวม
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	25,818.62	26.93%	25,818.62	26.73%	25,818.62	27.50%	25,818.62	26.08%
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	1,698.36	1.77%	1,823.02	1.89%	1,915.26	2.04%	1,915.26	1.93%
ยังไม่ได้จัดสรร	10,055.47	10.49%	10,475.05	10.84%	11,090.10	11.81%	11,958.21	12.08%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(845.82)	-0.88%	(1,466.93)	-1.52%	(2,376.68)	-2.53%	(2,315.73)	-2.34%
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(2,274.29)	-2.37%	(2,274.29)	-2.35%	(2,274.29)	-2.42%	(2,274.29)	-2.30%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	36,771.63	38.36%	36,694.75	37.99%	36,492.30	38.87%	37,421.35	37.81%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	310.64	0.32%	(221.06)	-0.23%	(271.53)	-0.29%	(278.35)	-0.28%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	37,082.27	38.68%	36,473.69	37.76%	36,220.77	38.58%	37,143.00	37.52%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	95,870.59	100.00%	96,591.21	100.00%	93,878.49	100.00%	98,982.54	100.00%

9.2 งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุด	30 กันยายน 2566	ร้อยละต่อรายได้ รวม	30 กันยายน 2567	ร้อยละต่อรายได้ รวม	30 กันยายน 2568	ร้อยละต่อ รายได้รวม	31 มีนาคม 2569	ร้อยละต่อ รายได้รวม
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	11,003.71	65.46%	9,173.56	62.74%	8,642.00	58.85%	3,674.48	57.66%
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,799.01	16.65%	3,159.56	21.61%	3,328.66	22.67%	1,586.90	24.90%
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	566.90	3.37%	463.46	3.17%	383.94	2.61%	192.55	3.02%
รายได้ค่าบริการจัดการ	714.65	4.25%	729.31	4.99%	763.93	5.20%	422.78	6.63%
รายได้จากการลงทุน	81.00	0.48%	70.50	0.48%	176.26	1.20%	114.24	1.79%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	0.00%	179.27	1.23%	-	0.00%	65.94	1.03%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	482.29	2.87%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,028.78	6.12%	720.40	4.93%	1,330.37	9.06%	279.43	4.38%
รายได้อื่น	133.14	0.79%	124.56	0.85%	60.79	0.41%	36.09	0.57%
รวมรายได้	16,809.48	100.00%	14,620.61	100.00%	14,685.94	100.00%	6,372.40	100.00%
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	7,903.94	47.02%	6,794.78	46.47%	6,919.55	47.12%	2,958.07	46.42%
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,249.28	7.43%	1,384.47	9.47%	1,482.44	10.09%	715.33	11.23%
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	318.19	1.89%	250.50	1.71%	198.17	1.35%	90.27	1.42%
ต้นทุนค่าการจัดการ	515.21	3.06%	498.34	3.41%	513.18	3.49%	304.50	4.78%

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สำหรับปีสิ้นสุด	30 กันยายน 2566	ร้อยละต่อรายได้ รวม	30 กันยายน 2567	ร้อยละต่อรายได้ รวม	30 กันยายน 2568	ร้อยละต่อ รายได้รวม	31 มีนาคม 2569	ร้อยละต่อ รายได้รวม
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,072.47	6.38%	989.71	6.77%	957.40	6.52%	410.10	6.44%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,575.57	15.32%	1,991.12	13.62%	2,082.85	14.18%	957.33	15.02%
รวมค่าใช้จ่าย	13,634.65	81.11%	11,908.92	81.45%	12,153.58	82.76%	5,435.60	85.30%
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	3,174.83	18.89%	2,711.70	18.55%	2,532.35	17.24%	936.81	14.70%
ต้นทุนทางการเงิน	(1,163.34)	-6.92%	(1,233.23)	-8.43%	(1,272.05)	-8.66%	(608.02)	-9.54%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยัง ไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้บริษัทร่วม	286.20	1.70%	362.20	2.48%	437.13	2.98%	1,365.34	21.43%
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	2,297.69	13.67%	1,840.67	12.59%	1,697.43	11.56%	1,694.13	26.59%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(437.11)	-2.60%	(373.66)	-2.56%	(242.90)	-1.65%	(97.38)	-1.53%
กำไรสำหรับปี	1,860.57	11.07%	1,467.01	10.03%	1,454.53	9.90%	1,596.75	25.06%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น								
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง								
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	(230.58)	-1.37%	(588.03)	-4.02%	(499.46)	-3.40%	62.90	0.99%
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด - สุทธิจากภาษี	5.18	0.03%	(1.79)	-0.01%	(1.34)	-0.01%	0.02	0.00%
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(225.40)	-1.34%	(589.83)	-4.03%	(500.80)	-3.41%	62.92	0.99%
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง								
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน	(14.30)	-0.09%	(15.71)	-0.11%	(166.37)	-1.13%	(1.98)	-0.03%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น								
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ - สุทธิ จากภาษีเงินได้	(1.31)	-0.01%	33.45	0.23%	(34.22)	-0.23%	-	0.00%
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทร่วมและการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย	-	0.00%	0.42	0.00%	(0.45)	0.00%	-	0.00%
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(15.61)	-0.09%	18.16	0.12%	(201.04)	-1.37%	(1.98)	-0.03%
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้	(241.01)	-1.43%	(571.67)	-3.91%	(701.84)	-4.78%	60.95	0.96%
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,619.57	9.63%	895.35	6.12%	752.70	5.13%	1,657.69	26.01%

9.3 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 FPT มีสินทรัพย์รวม 98,982.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,104.05 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.44 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก 1) การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย จำนวน 3,002.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.98 2) การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อการลงทุน จำนวน 1,484.29 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.96 ภายหลังการได้มาซึ่งที่ดินอุตสาหกรรมใหม่ในจังหวัดชลบุรี และ 3) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 825.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.37

FPT มีสินทรัพย์หลัก คือ 1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 38,989.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.39 ของสินทรัพย์รวม 2) อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย จำนวน 36,449.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.82 ของสินทรัพย์รวม และ 3) เงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 12,026.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.15 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FPT มีสินทรัพย์รวม 93,878.49 ล้านบาท ลดลง 2,712.72 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.81 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยการลดลงของสินทรัพย์เป็นผลมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีจำนวน 37,505.06 ล้านบาท ลดลง 3,238.31 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.95 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยประกอบด้วย 1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม ได้แก่ ประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง สินทรัพย์ส่วนกลาง อาคารโรงงานและคลังสินค้า และ 2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการพาณิชย์ ได้แก่ อาคารสำนักงานที่ให้เช่าซึ่งบริษัทย่อยจ่ายค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า ทั้งนี้ การลดลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการจำหน่ายที่ดิน โรงงาน และคลังสินค้าให้แก่ FTREIT รวมถึงบุคคลภายนอก
- อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีจำนวน 33,447.12 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ลดลง 1,527.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.37 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากกลยุทธ์การระบายสินค้าคงเหลือและการตั้งราคาเพื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 FPT มีหนี้สินรวม 61,839.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,181.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.25 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก 1) การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,884.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 150.93 2) การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,162.84 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.89 3) การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 850.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.15 4) การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้อื่น จำนวน 797.41 ล้านบาท หรือร้อยละ 80.49 5) การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 913.35 ล้านบาททั้งจำนวน 6) การเพิ่มขึ้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 883.65 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.18 และ 7) การลดลงของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 2,534.09 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.83

FPT มีหนี้สินหลัก คือ หุ้นกู้ จำนวน 24,759.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.01 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีหนี้สินรวม 57,657.72 ล้านบาท ลดลง 2,459.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.09 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยการลดลงของหนี้สินรวมเป็นผลมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- หัก ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีจำนวน 24,836.87 ล้านบาท ลดลง 2,075.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.71 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีจำนวน 7,316.82 ล้านบาท ลดลง 1,427.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.33 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 FPT มีส่วนของผู้ถือหุ้น 37,143.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 922.23 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.55 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร จำนวน 868.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.83 ทั้งนี้ องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง จำนวน 60.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.56

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FPT มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 36,492.30 ล้านบาท ลดลง 202.45 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.55 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง จำนวน 909.75 ล้านบาท หรือร้อยละ 62.02 เนื่องจากการบันทึกการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัท PBA International Pte. Ltd.

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 FPT มีรายได้รวม 6,372.40 ล้านบาท โดย FPT มีรายได้หลักมาจาก

- 1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3,674.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57.66 ของรายได้รวม และ
- 2) รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 1,586.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.90 ของรายได้รวม

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 FPT มีรายได้รวม 14,685.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 65.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.45 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 โดยสามารถสรุปรายละเอียดแยกตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย สำหรับปี 2568 มีจำนวน 8,642.00 ล้านบาท ลดลง 531.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.79 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 มีสาเหตุมาจากจากสถานะตลาดที่ยังเผชิญแรงกดดันจากสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ภาระหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และการแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย
- รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง สำหรับปี 2568 มีจำนวน 3,328.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 169.10 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.35 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 ในส่วนรายได้ค่าเช่าและบริการจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม มีสาเหตุมาจากความต้องการพื้นที่เช่าโรงงานและคลังสินค้าที่เพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม มีสาเหตุหลักมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าจากการต่อสัญญาใหม่

- รายได้จากธุรกิจโรงแรม สำหรับปี 2568 มีจำนวน 383.94 ล้านบาท ลดลง 79.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.16 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 มีสาเหตุหลักจากการยุติการดำเนินงานของโรงแรมเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ เมื่อเดือนธันวาคม 2566
- รายได้จากการบริหารจัดการ สำหรับปี 2568 มีจำนวน 763.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.75 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ที่ FPT บริหารจัดการมากขึ้น

นอกจากนี้ยังมีรายได้อื่น ๆ ได้แก่

- กำไรจากการจำหน่ายสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2568 มีจำนวน 1,330.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 609.97 ล้านบาท หรือร้อยละ 84.67 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 มีสาเหตุหลักมาจากการขายสังหาริมทรัพย์ให้แก่ FTREIT รวมถึงการขายสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลภายนอกอื่น
- รายได้อื่น ๆ สำหรับปี 2568 มีจำนวน 60.79 ล้านบาท ลดลง 63.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 51.20 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 FPT มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม 5,435.60 ล้านบาท โดย FPT มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายหลัก คือ 1) ต้นทุนขายสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,958.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.42 ของรายได้รวม 2) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 957.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.02 ของรายได้รวม และ 3) ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 715.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.23 ของรายได้รวม

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 FPT มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม 12,153.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 244.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.05 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 โดยสามารถสรุปรายละเอียดต้นทุนและค่าใช้จ่ายหลักได้ดังต่อไปนี้

- ต้นทุนขายสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2568 มีจำนวน 6,919.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.84 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567
- ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง สำหรับปี 2568 มีจำนวน 1,482.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 97.96 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.08 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567
- ต้นทุนธุรกิจโรงแรม สำหรับปี 2568 มีจำนวน 198.17 ล้านบาท ลดลง 52.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.89 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567
- ต้นทุนค่าการจัดการ สำหรับปี 2568 มีจำนวน 513.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.85 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.98 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567
- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย สำหรับปี 2568 มีจำนวน 957.40 ล้านบาท ลดลง 32.31 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.26 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปี 2568 มีจำนวน 2,082.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 91.73 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.61 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567

ทั้งนี้ ต้นทุนทางการเงินของ FPT สำหรับปี 2568 มีจำนวน 1,272.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.15 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567

กำไรสุทธิ

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 FPT มีกำไรสุทธิ 1,596.75 ล้านบาท

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2568 FPT มีกำไรสุทธิสำหรับปี 1,454.53 ล้านบาท ลดลง 12.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.85 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 มีสาเหตุหลักมาจากผลประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยปรับตัวลดลงตามสภาพตลาด

เอกสารแนบ 4: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

FPIT เป็นผู้ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมยุคใหม่ของประเทศไทย เป็นบริษัทในเครือ FPT หรือในอดีตเป็นที่รู้จักในนาม TICON ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมแบบครบวงจร โดยถือครองสินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการ (AUM) รวมพื้นที่ทั้งสิ้นกว่า 3 ล้านตร.ม. โรงงานและคลังสินค้าของ FPIT ตั้งอยู่บนทำเลที่ตั้งศักยภาพ ทั้งนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์และเขตประกอบการเสรี จำนวนกว่า 50 แห่งทั่วประเทศไทย FPIT พร้อมส่งมอบโรงงานและคลังสินค้าทั้งแบบพร้อมใช้ (Ready-Built) หลากหลายขนาด คุณภาพมาตรฐานระดับสากล ครอบคลุมทุกความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ FPIT ยังพัฒนาโซลูชันสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยได้รับการยอมรับจากโครงการสำคัญมากมาย ทุกพื้นที่ที่ส่งมอบถูกออกแบบและพัฒนา มาพร้อมกับคุณภาพและการรับรองตามหลักอาคารอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม อันนำมาซึ่งการเป็นบริษัทชั้นนำที่มีการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ข้อมูลทั่วไปของ FPIT

ชื่อบริษัท	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
ประเภทธุรกิจ	การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105548099948
ที่ตั้งบริษัท ^{1,2}	เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เบอร์โทรศัพท์	02-483-0000
เว็บไซต์	https://industrial.frasersproperty.co.th/th/home
ทุนจดทะเบียน	11,500,000,000 บาท

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (2568). ข้อมูลบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: ¹ การเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของ FPT อ้างอิงตามหนังสือแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของ FPT ลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2569

² FPIT เป็นบริษัทในเครือของ FPT

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

FPIT เป็นผู้พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมชั้นนำของไทย ผู้ดำเนินการให้บริการให้เช่า โกดัง คลังสินค้า โรงงาน ในคุณภาพระดับสากล ครอบคลุมทุกพื้นที่ทำเลยุทธศาสตร์ที่สำคัญทั่วประเทศกว่า 50 แห่งในนิคมอุตสาหกรรม และพื้นที่ต่าง ๆ ใกล้ศูนย์กลางแห่งการคมนาคม อาทิ ทางด่วน มอเตอร์เวย์ สนามบิน ท่าเรือ รวมไปถึงพื้นที่ยุทธศาสตร์สำคัญของประเทศอย่างพื้นที่ เขต EEC มีพื้นที่ใช้สอยให้เลือกหลากหลายตั้งแต่ 550 - 30,000 ตร.ม. จึงรองรับทุกความต้องการของทุกธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็น SMEs ธุรกิจขนาดกลาง และธุรกิจขนาดใหญ่ รวมถึงคลังสินค้าจัดเก็บวัตถุดิบราย คลังสินค้าห้องเย็น ฯลฯ ที่ออกแบบและพัฒนาขึ้นตามความต้องการของธุรกิจ คุณภาพสูง ได้มาตรฐานระดับโลก ฟังก์ชันครบ โครงสร้างแข็งแรง ยึดหลักอาคารอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมที่มุ่งเน้นการประหยัดพลังงานและน้ำ พร้อมบริการซ่อมบำรุง รวมถึงเจ้าหน้าที่ตรวจตราตลอด 24 ชั่วโมง นอกจากนี้ ยังมีบริการ Built to Suit Solution บริการสร้างคลังสินค้า โกดัง โรงงาน ให้เช่าตามความต้องการของลูกค้า ตลอดจนสามารถให้คำปรึกษาด้านเอกสารราชการและใบอนุญาตต่าง ๆ ให้คำปรึกษาเรื่องการต่อเติมอาคารและการติดตั้งเครื่องจักรต่าง ๆ โดยทีมงานมืออาชีพอย่างครบวงจร

3. รายชื่อผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FPIT มีทุนจดทะเบียน 11,500,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 1,150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้น ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	1,149,999,994	100.00%
2	บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด	3	0.00%
3	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ศูนย์บริหารเงิน (ประเทศไทย) จำกัด	3	0.00%
รวม		1,150,000,000	100.00%

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (กันยายน 2568). รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด

4. รายชื่อคณะกรรมการ

คณะกรรมการของ FPIT ณ วันที่ 4 มิถุนายน 2569 ประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นาย สมบูรณ์ วัฒนชัยวาล	กรรมการ
2	นาย เทศักดิ์ นพกรวิเศษ	กรรมการ
3	นาย สมศักดิ์ ไชยพร	กรรมการ
4	นาย พิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการ
5	นาย ปฐมพร พรสิแสงสุวรรณ	กรรมการ
6	นาย เกรียงไกร โภคาอนุกรม	กรรมการ
7	นาย เอ็ดวิน ดัน	กรรมการ

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). รายชื่อกรรมการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด

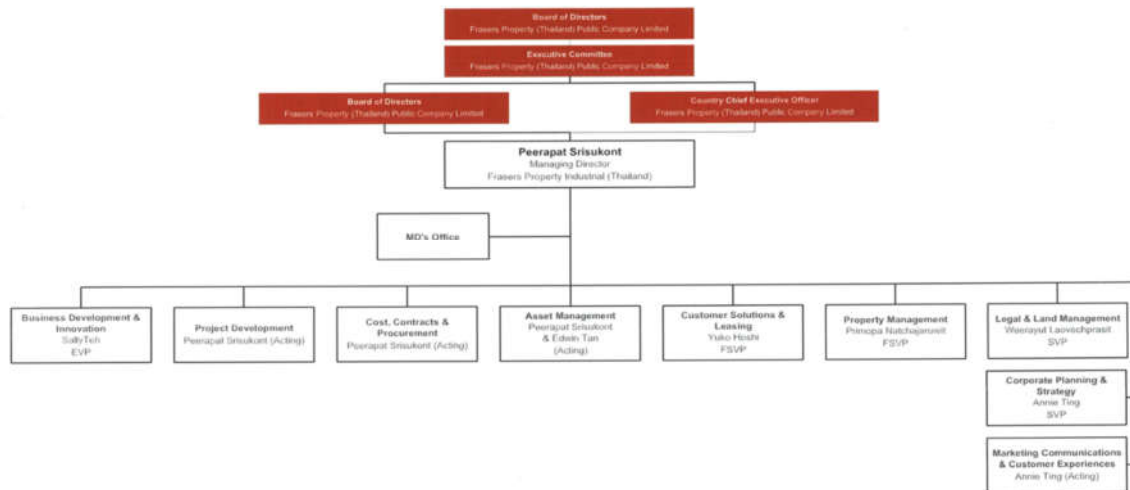
5. รายชื่อผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของ FPIT ณ 4 มิถุนายน 2569 ประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นาย พิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการ ผู้จัดการ
2	Ms. Sally Teh	รองกรรมการผู้จัดการ - พัฒนารูปร่างและนวัตกรรม
3	นาย พิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - พัฒนาโครงการ และ (รักษาการ) ต้นทุน สัญญา และการจัดซื้อจัดจ้าง
4	Ms. Yuko Hoshi	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - ดูแลลูกค้าและให้เช่า
5	นางสาว ปริมโสภา ณัฏฐาจารุวิทย์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
6	นาย พิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ และนาย เอ็ดวิน ดัน	(รักษาการ) บริหารสินทรัพย์
7	นายวิรัช เทลาเวชประสิทธิ์	ผู้อำนวยการอาวุโส - กฎหมายและบริหารที่ดิน
8	Ms. Annie Ting	ผู้อำนวยการอาวุโส - วางแผนองค์กรและกลยุทธ์ และ (รักษาการ) สื่อสาร การตลาดและประสบการณ์ลูกค้า

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). รายชื่อผู้บริหารของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด

6. โครงสร้างองค์กร



ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (2568). โครงสร้างองค์กรของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด

7. รายงานฐานะทางการเงินของ FPIT

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุน ที่ได้รับการตรวจสอบ และ/หรือสอบทานโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย สอบบัญชี จำกัด ประกอบด้วย งบฐานะการเงิน สำหรับปี 2566 ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 สำหรับปี 2567 ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และสำหรับปี 2568 ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และงบกำไรขาดทุน สำหรับปี 2566 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2566 สำหรับปี 2567 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2567 และสำหรับปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568

7.1 งบประมาณการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบปี 2566 (30 กันยายน 2566)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์ รวม	งบปี 2567 (30 กันยายน 2567)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์ รวม	งบปี 2568 (30 กันยายน 2568)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์ รวม
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3.47	0.01%	1.79	0.01%	8.53	0.03%
ลูกหนี้การค้า	401.18	1.61%	485.06	1.83%	391.95	1.46%
ลูกหนี้อื่น	74.02	0.30%	65.18	0.25%	37.32	0.14%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9.57	0.04%	10.56	0.04%	12.12	0.05%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25.81	0.10%	27.58	0.10%	29.49	0.11%
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	0.00	0.00%	0.00	0.00%	3.56	0.01%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2.39	0.01%	8.42	0.03%	3.82	0.01%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	516.45	2.08%	598.60	2.26%	486.80	1.81%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	403.08	1.62%	403.08	1.52%	396.01	1.47%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	923.78	3.72%	923.78	3.49%	923.78	3.43%
เงินลงทุนอื่น	0.24	0.00%	0.24	0.00%	0.24	0.00%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	323.18	1.30%	295.60	1.12%	2,617.93	9.73%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	22,291.84	89.65%	23,859.15	90.07%	22,122.20	82.22%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	178.49	0.72%	197.50	0.75%	228.98	0.85%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16.14	0.06%	13.96	0.05%	15.67	0.06%
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	47.64	0.19%	3.68	0.01%	0.00	0.00%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	164.11	0.66%	193.33	0.73%	113.49	0.42%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	24,348.50	97.92%	25,890.32	97.74%	26,418.29	98.19%
รวมสินทรัพย์	24,864.94	100.00%	26,488.92	100.00%	26,905.09	100.00%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	200.00	0.80%	-	0.00%	-	0.00%
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,068.14	12.34%	4,541.46	17.14%	4,409.37	16.39%
เจ้าหนี้การค้า	319.85	1.29%	571.87	2.16%	460.08	1.71%
เจ้าหนี้อื่น	218.11	0.88%	177.84	0.67%	165.27	0.61%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	444.96	1.79%	441.57	1.67%	823.52	3.06%
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16.90	0.07%	17.34	0.07%	11.32	0.04%
รายได้สิทธิการเช่ารถดับบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	44.60	0.18%	45.23	0.17%	44.77	0.17%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	29.54	0.12%	-	0.00%	27.16	0.10%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	85.56	0.34%	79.14	0.30%	92.56	0.34%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,427.65	17.81%	5,874.44	22.18%	6,034.05	22.43%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,408.31	9.69%	2,928.17	11.05%	3,094.70	11.50%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,020.00	16.17%	4,020.00	15.18%	4,020.00	14.94%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	281.23	1.13%	445.50	1.68%	612.53	2.28%
รายได้สิทธิการเช่ารถดับบัญชี	817.65	3.29%	774.01	2.92%	730.76	2.72%
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	49.56	0.20%	54.02	0.20%	24.36	0.09%
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	80.16	0.32%	75.09	0.28%	95.44	0.35%
เงินมัดจำจากลูกค้า	306.71	1.23%	308.25	1.16%	287.26	1.07%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	16.50	0.06%	16.50	0.06%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	7,963.62	32.03%	8,621.53	32.55%	8,881.54	33.01%
รวมหนี้สิน	12,391.27	49.83%	14,495.97	54.72%	14,915.60	55.44%

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบปี 2566 (30 กันยายน 2566)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์ รวม	งบปี 2567 (30 กันยายน 2567)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์ รวม	งบปี 2568 (30 กันยายน 2568)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์ รวม
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	11,500.00	46.25%	11,500.00	43.41%	11,500.00	42.74%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว - หุ้นสามัญ	11,500.00	46.25%	11,500.00	43.41%	11,500.00	42.74%
กำไรสะสม						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	268.22	1.08%	297.92	1.12%	315.22	1.17%
ยังไม่ได้จัดสรร	705.46	2.84%	195.03	0.74%	174.27	0.65%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	12,473.68	50.17%	11,992.95	45.28%	11,989.49	44.56%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	24,864.94	100.00%	26,488.92	100.00%	26,905.09	100.00%

7.2 งบกำไรขาดทุน

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบปี 2566 (1 ต.ค. 2565 - 30 ก.ย. 2566)	สัดส่วนต่อ รายได้รวม	งบปี 2567 (1 ต.ค. 2566 - 30 ก.ย. 2567)	สัดส่วนต่อ รายได้รวม	งบปี 2568 (1 ต.ค. 2567 - 30 ก.ย. 2568)	สัดส่วนต่อ รายได้รวม
รายได้						
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,427.92	65.05%	1,541.89	74.32%	1,578.04	66.06%
รายได้ค่าบริการจัดการ	383.13	17.45%	411.89	19.85%	433.77	18.16%
รายได้จากการลงทุน	25.51	1.16%	24.23	1.17%	126.06	5.28%
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	323.25	14.72%	52.55	2.53%	238.22	9.97%
รายได้อื่น	35.44	1.61%	44.07	2.12%	12.68	0.53%
รวมรายได้	2,195.25	100.00%	2,074.63	100.00%	2,388.77	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	605.61	27.59%	701.73	33.82%	757.81	31.72%
ต้นทุนค่าบริการจัดการ	328.24	14.95%	319.37	15.39%	324.91	13.60%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	33.37	1.52%	21.22	1.02%	17.15	0.72%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	369.97	16.85%	386.08	18.61%	454.71	19.04%
รวมค่าใช้จ่าย	1,337.18	60.91%	1,428.40	68.85%	1,554.58	65.08%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	858.06	39.09%	646.22	31.15%	834.19	34.92%
ต้นทุนทางการเงิน	(325.39)	(14.82%)	(369.96)	(17.83%)	(408.18)	(17.09%)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	532.67	24.26%	276.26	13.32%	426.01	17.83%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(110.85)	(5.05%)	(47.98)	(2.31%)	(73.50)	(3.08%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	421.82	19.22%	228.28	11.00%	352.52	14.76%

7.3 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FPIT มีสินทรัพย์รวม 26,905.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 416.17 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.57 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก 1) การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน จำนวน 2,322.33 ล้านบาท หรือร้อยละ 785.62 และ 2) การลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,736.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.28 โดย

สินทรัพย์หลักของ FPIT คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 22,122.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 82.22 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FPIT มีสินทรัพย์รวม 26,488.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,623.98 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.53 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,567.31 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.03 โดยสินทรัพย์หลักของ FPIT คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 23,859.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 90.07 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FPIT มีหนี้สินรวม 14,915.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 419.63 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.89 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 381.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 86.50 โดยหนี้สินหลักของ FPIT ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 4,409.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.39 ของสินทรัพย์รวม เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 4,020.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.94 ของสินทรัพย์รวม และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 3,094.70 หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.50 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FPIT มีหนี้สินรวม 14,495.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,104.70 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.99 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 1,473.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 48.02 และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 519.86 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.59 โดยหนี้สินหลักของ FPIT ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 4,541.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.14 ของสินทรัพย์รวม เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 4,020.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.18 ของสินทรัพย์รวม และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,928.17 หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.05 ของสินทรัพย์รวม

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FPIT มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 11,989.49 ล้านบาท ลดลง 3.46 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.03 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีสาเหตุมาจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างปีของ FPIT

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FPIT มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 11,992.95 ล้านบาท ลดลง 480.73 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.85 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีสาเหตุมาจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างปีของ FPIT

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2568 FPIT มีรายได้รวม 2,388.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 314.14 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.14 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 รายได้หลักของ FPIT คือ รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 1,578.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.06 ของรายได้รวม และรายได้ค่าบริการจัดการ จำนวน 433.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.16 ของรายได้รวม

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2567 FPIT มีรายได้รวม 2,074.63 ล้านบาท ลดลง 120.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.49 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2566 รายได้หลักของ FPIT คือ รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 1,541.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 74.32 ของรายได้รวม และรายได้ค่าบริหารจัดการ จำนวน 411.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.85 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2568 FPIT มีค่าใช้จ่ายรวม 1,554.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 126.18 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.83 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 ค่าใช้จ่ายหลักของ FPIT คือ ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 757.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.72 ของรายได้รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 454.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 19.04 ของรายได้รวม และต้นทุนค่าการจัดการ จำนวน 324.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.60 ของรายได้รวม

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2567 FPIT มีค่าใช้จ่ายรวม 1,428.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 91.22 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.82 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2566 ค่าใช้จ่ายหลักของ FPIT คือ ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 701.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33.82 ของรายได้รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 386.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 18.61 ของรายได้รวม และต้นทุนค่าการจัดการ จำนวน 319.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.39 ของรายได้รวม

กำไรสุทธิ

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2568 FPIT มีกำไรสุทธิจำนวน 352.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.42 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 มีสาเหตุหลักมาจากรายได้ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่า

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2567 FPIT มีกำไรสุทธิจำนวน 228.28 ล้านบาท ลดลง 193.54 ล้านบาท หรือร้อยละ 45.88 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2566 มีสาเหตุมาจากการลดลงของรายได้ และการมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น

เอกสารแนบ 5: ข้อมูลอุตสาหกรรมของผู้เช่ารายย่อย ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ธุรกิจโลจิสติกส์¹⁴

มูลค่าตลาดการขนส่งสินค้าและโลจิสติกส์ของประเทศไทยในปี 2569 คาดว่าจะอยู่ที่ 56,560 ล้านเหรียญสหรัฐฯ เติบโตจาก 53,380 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ในปี 2568 และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 75,470 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ภายในปี 2574 โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีแบบทบต้น (CAGR) ร้อยละ 5.95 ในช่วงปี 2569-2574 ปัจจัยสนับสนุนการเติบโตประกอบด้วย 1) การขยายตัวของธุรกิจ E-commerce ที่ผลักดันปริมาณพัสดุให้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องพัฒนาเครือข่ายการจัดส่งถึงปลายทาง (Last-mile Delivery) และนำระบบวิเคราะห์ข้อมูลมาใช้ในการเพิ่มประสิทธิภาพเส้นทางการขนส่ง 2) การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นท่าเรือ สนามบิน และระบบราง ที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการขนส่งหลายรูปแบบ 3) การย้ายฐานการผลิตกลับเข้ามาและการลงทุนตามกลยุทธ์ China+1 ซึ่งส่งผลให้ความต้องการคลังสินค้าและบริการขนส่งเฉพาะทางเพิ่มขึ้น และ 4) การนำเทคโนโลยีดิจิทัล อาทิ AI ระบบบริหารการขนส่ง (Transportation Management System :TMS) คลังสินค้าอัตโนมัติ และ IoT (Internet of Things) มาใช้เพื่อการติดตามสินค้าแบบเรียลไทม์และช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน

อุตสาหกรรมยานยนต์

ผู้ผลิตรถยนต์¹⁵

ศูนย์วิจัยกรุงศรี ระบุว่าสถานการณ์อุตสาหกรรมผู้ผลิตรถยนต์ ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2568 ปริมาณการผลิตรถยนต์โดยรวม ลดลงร้อยละ 4.60 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับยอดขายในประเทศที่ลดลงร้อยละ 3.00 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากอุปสงค์ที่ยังชะลอตัวท่ามกลางความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ และด้านยอดขายออกรถยนต์ปรับตัวลดลงร้อยละ 11.50 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากอุปสงค์ในกลุ่มประเทศคู่ค้าที่ยังไม่ฟื้นตัว การแข่งขันของตลาดรถยนต์ที่รุนแรงขึ้นทั่วโลก รวมถึงนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม และมาตรฐานด้านความปลอดภัยในการขับขี่ที่เข้มงวดขึ้นในสหรัฐฯ และยุโรป

สำหรับแนวโน้มสถานการณ์อุตสาหกรรมผู้ผลิตรถยนต์ในช่วงปี 2568-2570 คาดว่าจะมีการขยายตัวของปริมาณการผลิตรถยนต์ที่ร้อยละ -0.50 ถึง 0.50 ต่อปี โดยได้รับแรงกดดันจากมาตรการการขึ้นภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ และความเสี่ยงจากภาวะหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทานรถยนต์ทั่วโลกในอนาคต อย่างไรก็ตาม มาตรการส่งเสริมการลงทุนผลิตรถยนต์ Battery Electric Vehicle (“BEV”) ขดเขยการนำเข้า และการปรับลดภาษีสรรพสามิตสำหรับการผลิตรถยนต์ Hybrid Electric Vehicle (“HEV”) และ Mild Hybrid Electric Vehicle (MHEV) คาดว่าจะทำให้การผลิตรถยนต์ไฮบริดในประเทศเพิ่มขึ้น สำหรับยอดขายในประเทศมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.00 - 2.00 ต่อปี แต่คาดว่าจะยอดขายในประเทศในปี 2568 จะยังคงหดตัว อย่างไรก็ตาม ในปี 2570 คาดว่าตลาดรถยนต์ในประเทศจะฟื้นตัวกลับมา จากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน การขยายตัวของภาคท่องเที่ยวและการเดินทาง

¹⁴ Mordor Intelligence. (7 มกราคม 2569). การวิเคราะห์ขนาดและส่วนแบ่งทางการตลาดการขนส่งสินค้าและโลจิสติกส์ของประเทศไทย.

<https://www.mordorintelligence.com/industry-reports/thailand-freight-and-logistics-market>

¹⁵ วิจัยกรุงศรี. (กันยายน 2568). แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรมรถยนต์ ปี 2568-2570. <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/hi-tech-industries/automobiles/ia/automobile-2025-2027>

ขนส่ง การเติบโตของ E-commerce การเปิดตัวรถยนต์ไฟฟ้ารุ่นใหม่ และการเร่งโปรโมชันส่งเสริมการขายของค่ายรถยนต์ ด้านยอดขายออกรถยนต์มีแนวโน้มลดลงเฉลี่ยร้อยละ -1.30 ถึง 2.30 ต่อปี จากผลกระทบจากมาตรการภาษีตอบโต้ของสหรัฐอเมริกา การแย่งส่วนแบ่งทางการตลาดของผู้ผลิตรถยนต์จากจีนที่มีแนวโน้มรุนแรงขึ้น และนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมที่เข้มงวดขึ้นทั่วโลก อย่างไรก็ตาม ในอนาคตคาดว่าจะยอดขายมีแนวโน้มฟื้นตัว อันเป็นผลมาจากอุปสงค์ของยอดขายรถยนต์ BEV และ Plug-in Hybrid Electric Vehicle (PHEV) และอุปทานจากแนวโน้มการผลิตรถยนต์ EV เพื่อส่งออกมากขึ้น

ชิ้นส่วนยานยนต์¹⁶

ศูนย์วิจัยกรุงศรี ระบุว่าสถานการณ์อุตสาหกรรมชิ้นส่วนรถยนต์ ในช่วง 2 เดือนแรกของปี 2569 ดัชนีการผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.80 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากความต้องการของตลาดผู้ผลิตรถยนต์ ที่ยังเติบโตจากการขยายตัวของการผลิตรถยนต์ไฟฟ้าทั่วโลก การเพิ่มขึ้นของการผลิตรถจักรยานยนต์ในประเทศ และการยืดอายุการใช้งานรถยนต์ของผู้บริโภค รวมถึงแรงหนุนจากมาตรการส่งเสริมการลงทุนการผลิตชิ้นส่วนสำหรับรถยนต์ HEV และ BEV ด้านยอดขายชิ้นส่วนยานยนต์ในประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับการขยายตัวของการผลิตรถยนต์โดยรวมของไทย ด้านมูลค่าการส่งออกชิ้นส่วนยานยนต์เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.70 จากความต้องการชิ้นส่วนจากประเทศคู่ค้าที่ปรับตัวสูงขึ้น

สำหรับแนวโน้มสถานการณ์อุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ในช่วงปี 2569 - 2571 คาดว่ายังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยดัชนีการผลิตชิ้นส่วนยานยนต์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 1.50 - 2.50 ต่อปี จากการเพิ่มกำลังการผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ไฟฟ้า และมาตรการส่งเสริมการใช้ชิ้นส่วนที่ผลิตในประเทศ ด้านยอดขายชิ้นส่วนยานยนต์ในประเทศมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.00 - 3.00 ต่อปี จากการใช้ชิ้นส่วนที่ผลิตรถยนต์ HEV MHEV และ BEV ในประเทศเพิ่มขึ้น การขยายตัวของการผลิตรถจักรยานยนต์ และความต้องการชิ้นส่วนอะไหล่ทดแทนที่เพิ่มขึ้น ด้านมูลค่าการส่งออกชิ้นส่วนยานยนต์คาดว่าจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 1.00 - 2.00 ต่อปี จากการเติบโตอย่างต่อเนื่องของการผลิตรถยนต์ไฟฟ้าทั่วโลก การส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมชิ้นส่วนที่เกี่ยวข้องกับรถยนต์ไฟฟ้าและระบบช่วยเหลือผู้ขับขี่ขั้นสูง รวมถึงการผ่อนคลายนโยบายด้านการนำเข้าชิ้นส่วนยานยนต์ในบางประเทศคู่ค้าสำคัญของไทย

อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์¹⁷ และเครื่องใช้ไฟฟ้า¹⁸

แผงวงจรไฟฟ้า (Integrated Circuit: “IC”)

ศูนย์วิจัยกรุงศรี ระบุว่าสถานการณ์อุตสาหกรรมแผงวงจรไฟฟ้า ในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2568 มูลค่าการส่งออกของ IC เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.50 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีปัจจัยหลักมาจาก 1) การเข้าสู่รอบใหม่ของการเปลี่ยนเครื่องใช้ไฟฟ้าและการเปิดตัวของอุปกรณ์สารสนเทศที่รองรับเทคโนโลยี AI 2) การลงทุนที่เพิ่มขึ้นในเทคโนโลยี AI และ 3) การเพิ่มขึ้นต่อเนื่องของการผลิตรถยนต์ไฟฟ้าทั่วโลก อย่างไรก็ตาม ดัชนีการผลิตภาคอุตสาหกรรม (MPI) หมวดสินค้า IC ของไทย

¹⁶ วิจัยกรุงศรี. (พฤษภาคม 2569). แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรมชิ้นส่วนรถยนต์ ปี 2568-2571. <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/hi-tech-industries/auto-parts/io/auto-parts-2026>

¹⁷ วิจัยกรุงศรี. (ธันวาคม 2568). แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ปี 2568-2571. <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/hi-tech-industries/electronics/io/electronics-2026-2028>

¹⁸ ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์. (พฤศจิกายน 2568). อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ปี 2568. <https://www.scbeic.com/th/detail/file/product/9954/hcuc7fdm7d/Industry-insight-Electrical-Appliances-and-Electronics-20251110.pdf>

ในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2568 ลดลงร้อยละ 3.70 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากผลของการระบายสินค้า ขณะที่การนำเข้า IC จากจีนยังเพิ่มขึ้น สะท้อนข้อจำกัดด้านการสร้างมูลค่าเพิ่มในอุตสาหกรรมเซมิคอนดักเตอร์ของไทย

สำหรับแนวโน้มสถานการณ์อุตสาหกรรมแผงวงจรไฟฟ้าในปี 2569 – 2571 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.00 – 4.00 ต่อปี สอดคล้องกับมูลค่าการส่งออกสินค้า IC ที่มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.50 – 3.50 ต่อปี อันเป็นผลมาจาก 1) การเติบโตของธุรกิจ Computing ทั่วโลก 2) การถึงรอบเปลี่ยนสมาร์ตโฟนรอบใหม่ และการเปิดตัว AI smartphone 3) การเติบโตต่อเนื่องของการผลิตรถยนต์ไฟฟ้าทั่วโลก และ 4) การขยายตัวของซัพพลายเชนที่เกี่ยวข้องในประเทศ ได้แก่ ซัพพลายเชนชั้นกลางน้ำ โดยเฉพาะการผลิต PCB และซัพพลายเชนชั้นปลายน้ำ

ฮาร์ดดิสก์ไดรฟ์ (Hard Disk Drive : “HDD”)

ศูนย์วิจัยกรุงศรี ระบุว่าสถานการณ์อุตสาหกรรมฮาร์ดดิสก์ไดรฟ์ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2568 ดัชนีการผลิตของ HDD เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.70 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับมูลค่าการส่งออกในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2568 ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.10 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยปัจจัยหลักที่หนุนการฟื้นตัวของการผลิต HDD ได้แก่ 1) การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์และคลาวด์ 2) การฟื้นตัวของยอดขาย Personal Computer (“PC”) ทั่วโลก จากการเข้าสู่รอบเปลี่ยน PC ใหม่ การสิ้นสุดระยะเวลาอัปเดต Windows 10 และการเปลี่ยนผ่านของอุตสาหกรรมไปสู่ AI PC และ 3) ข้อได้เปรียบในด้านความจุและต้นทุนต่อหน่วย

สำหรับแนวโน้มสถานการณ์อุตสาหกรรมฮาร์ดดิสก์ไดรฟ์ ในช่วงปี 2569 – 2571 คาดว่าจะมีการผลิต HDD เพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.50 – 7.50 ต่อปี สอดคล้องกับมูลค่าการส่งออกที่มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 7.50 – 8.50 ต่อปี โดยเป็นผลมาจาก 1) การขยายตัวต่อเนื่องของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์และคลาวด์ทั่วโลก 2) การเติบโตของยอดขาย PC ทั่วโลก จากการเข้าสู่รอบการเปลี่ยน PC 3) การเติบโตของห่วงโซ่อุปทานการผลิตที่เกี่ยวข้องในประเทศ และ 4) การขยายการลงทุนด้านการผลิต HDD ช่วงที่ผ่านมา

เครื่องใช้ไฟฟ้า

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ ระบุว่ามูลค่าการส่งออกเครื่องใช้ไฟฟ้า ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2568 ขยายตัวที่ร้อยละ 10.70 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า โดยคาดว่าในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2568 จะเริ่มชะลอตัวตามอุปสงค์โลกที่อ่อนแรงลง ขณะที่ในปี 2569 มูลค่าการส่งออกเครื่องใช้ไฟฟ้ามีแนวโน้มลดลงต่อเนื่องอยู่ที่ร้อยละ 6.10 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากผลกระทบของนโยบายภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ และภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว อย่างไรก็ตาม ในช่วงปี 2570–2572 มูลค่าการส่งออกเครื่องใช้ไฟฟ้าคาดว่าจะกลับมาขยายตัวและมีสัดส่วนการส่งออกสู่ตลาดโลกมากขึ้น แต่ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงจากการเก็บภาษีเฉพาะสินค้าในกลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้าที่มีเหล็กเป็นส่วนประกอบ ผลกระทบจากการเครื่องใช้ไฟฟ้าจากจีนที่เข้ามาตีตลาดในไทยมากขึ้น และการขยายการลงทุนจากนักลงทุนจีน

อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง¹⁹

ศูนย์วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ระบุว่าอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2568 จะขยายตัวได้ดีสอดคล้องกับมูลค่าการลงทุนก่อสร้างภาพรวมที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.40 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยหลักมาจากการลงทุนในการก่อสร้างของภาครัฐที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ความต้องการวัสดุก่อสร้างสำหรับงานโครงสร้างพื้นฐานเพิ่มขึ้น ในขณะที่ภาคก่อสร้างเอกชนยังคงชะลอตัว ส่งผลให้ความต้องการวัสดุก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับงานที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลง ด้านราคาวัสดุก่อสร้างในประเทศพบว่า ยังคงมีราคาทรงตัวใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนจากดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย โดยเป็นผลมาจากการปรับราคาของผู้ผลิต ความต้องการใช้ในโครงสร้างพื้นฐานที่เพิ่มขึ้นจากภาครัฐและภาคอุตสาหกรรม อุปทานส่วนเกินของเหล็กในตลาดโลก และเงินบาทที่แข็งค่าขึ้น

ในระยะ 1 ปีข้างหน้า คาดการณ์ว่าอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างจะขยายตัว โดยมีปัจจัยหนุนจากการลงทุนก่อสร้างภาครัฐผ่านโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ที่อยู่ระหว่างการดำเนินงาน และโครงการใหม่ที่กำลังจะมีการเปิดประมูลและเริ่มก่อสร้างได้ในปี 2569 ขณะที่การลงทุนก่อสร้างภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัว โดยเฉพาะจากภาคอุตสาหกรรม ประกอบกับมาตรการ Thailand Fast Pass ของ BOI และมาตรการภาษีของภาครัฐ

อุตสาหกรรมธุรกิจค้าปลีก²⁰

ร้านค้าปลีกสมัยใหม่

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ ระบุว่าสถานการณ์ของธุรกิจค้าปลีก ในปี 2569 มีการเติบโตที่ชะลอตัวลงจากที่คาดการณ์ไว้ในปีก่อนหน้า เนื่องจากปัจจัยในด้าน 1) ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ 2) ปัญหาหนี้สินครัวเรือนและกำลังซื้อที่เปราะบาง 3) จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ฟื้นตัวช้า อย่างไรก็ตาม ในสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่ยังไม่คลี่คลาย ผู้บริโภคจะเลือกซื้อสินค้าที่จำเป็นก่อน และชะลอการบริโภคสินค้าที่ไม่จำเป็นออกไป ส่งผลให้ร้านค้าปลีกที่จำหน่ายสินค้าจำเป็น เช่น ร้านสะดวกซื้อ ซูเปอร์มาร์เก็ต และไฮเปอร์มาร์เก็ต ยังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

สำหรับแนวโน้มสถานการณ์อุตสาหกรรมธุรกิจค้าปลีกในช่วงปี 2570 – 2572 คาดการณ์ว่าจะเติบโตในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 4.80 ต่อปี โดยมีปัจจัยหนุนจากการเติบโตของตลาด E-commerce ตามพฤติกรรมผู้บริโภคที่เน้นความสะดวกสบาย รวมถึงผู้ประกอบการรายย่อยที่เน้นการขายผ่านช่องทางออนไลน์มากกว่าการมีหน้าร้าน ทั้งนี้ ธุรกิจค้าปลีกยังต้องเผชิญกับความท้าทายหลายด้าน เช่น 1) ความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่อยู่ในระดับต่ำ 2) หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงประกอบกับค่าครองชีพที่เพิ่มสูงขึ้น 3) การแข่งขันที่รุนแรงจากแพลตฟอร์มออนไลน์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

¹⁹ ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ (25 พฤศจิกายน 2568). อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง ปี 2568. <https://www.lhbank.co.th/getattachment/7bd451cf-42ed-44cc-a370-a6edfaef6b25/economic-analysis-Industry-Outlook-2025-Construction-Material-2025>

²⁰ ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์. (พฤศจิกายน 2568). แนวโน้มอุตสาหกรรมธุรกิจค้าปลีกและธุรกิจอาหาร. <https://www.scbeic.com/th/detail/product/WR-Restaurant-Industry-201125>

อุตสาหกรรมปิโตรเคมี²¹

ศูนย์วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ระบุว่าสถานการณ์อุตสาหกรรมปิโตรเคมีในปี 2568 มีทิศทางการฟื้นตัว เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยปริมาณการผลิตผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีสอดคล้องกับการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีภายในประเทศ โดยมีการขยายตัวดีในกลุ่มผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีขั้นต้น (“Upstream”) และผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีขั้นปลาย (“Downstream”) โดยมีแรงหนุนจากการเร่งส่งออกไปยังสหรัฐฯ ด้านการส่งออกผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีมีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นใน Downstream จากความต้องการอุตสาหกรรมปลายน้ำในต่างประเทศ แต่มีการปรับตัวลดลงใน Upstream ซึ่งเป็นผลจากอุปสงค์ของประเทศคู่ค้ายังไม่ฟื้นตัวกลับมา ด้านราคาวัตถุดิบตั้งต้นยังคงอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้ราคาผลิตภัณฑ์ของปิโตรเคมีปรับตัวลดลงตาม อย่างไรก็ตาม ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อให้เกิดความผันผวนในราคาวัตถุดิบตั้งต้น และราคาผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมี

ในระยะ 1 ปีข้างหน้า คาดว่าอุตสาหกรรมปิโตรเคมียังคงมีแนวโน้มทรงตัว จากปัญหาอุปทานส่วนเกิน นโยบายการลดการนำเข้าและเศรษฐกิจที่ชะลอตัวของจีน ที่ส่งผลกระทบต่อด้านการส่งออกและราคาผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมี ในขณะเดียวกัน ยังเผชิญแรงกดดันจากกระแสด้านสิ่งแวดล้อมที่ส่งผลต่อต้นทุนการผลิต สงครามการค้า มาตรการกีดกันทางภาษีของสหรัฐฯ และความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจทำให้ราคาวัตถุดิบผันผวน อย่างไรก็ตาม หากภาครัฐมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มเติม คาดว่าอุปสงค์ผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีในประเทศบางส่วนอาจกลับมาฟื้นตัว ส่วนนโยบายลดการนำเข้าสินค้าของจีน อาจช่วยบรรเทาปัญหาอุปทานส่วนเกินและปรับสมดุลของตลาดในระยะยาว

²¹ ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ (11 กุมภาพันธ์ 2569). อุตสาหกรรมปิโตรเคมี. https://www.lhbank.co.th/getattachment/035043c9-2e97-4e0f-b14a-fcf540757402/economic-analysis-Industry-Outlook-2026-Petrochemical_Feb2026

**เอกสารแนบ 6: สรุปผลประกอบการของผู้เข้ารายย่อย
ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

โครงการ	KAB			
เลขที่ศูนย์	KAB-396-L2.4			
ธุรกิจผู้เช่า	อิเล็กทรอนิกส์			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	425,000,000			
วันที่จดทะเบียน	17 พฤษภาคม 2564			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	2564	2565	2566	2567
สินทรัพย์	142,472,729.54	208,332,567	1,387,710,086	1,958,816,544
รายได้	14,265.95	15,406,074	624,852,796	1,003,511,963
กำไรขั้นต้น	0	4,987,632	67,197,090	177,424,420
กำไรสุทธิ	(3,309,490)	(21,743,051)	69,922,528	133,327,256

ที่มา: Business Online. (2569). ผู้เข้ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โครงการ	RJP			
เลขที่ศูนย์	RJP-22-L2.8/1, RJP-22-L3.6/1			
ธุรกิจผู้เช่า	อิเล็กทรอนิกส์			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	233,250,000			
วันที่จดทะเบียน	2 กรกฎาคม 2568			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	2565	2566	2567	2568
สินทรัพย์	N/A	N/A	N/A	N/A
รายได้	N/A	N/A	N/A	N/A
กำไรขั้นต้น	N/A	N/A	N/A	N/A
กำไรสุทธิ	N/A	N/A	N/A	N/A

ที่มา: Business Online. (2569). ผู้เข้ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โครงการ	AMC			
เลขที่ศูนย์	AMC-A488/3-A2.2/1			
ธุรกิจผู้เช่า	ยานยนต์			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	603,000,000			
วันที่จดทะเบียน	18 พฤษภาคม 2558			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	2565	2566	2567	2568
สินทรัพย์	1,351,656,187.85	1,280,745,273	1,420,482,462	1,311,173,898
รายได้	2,641,842,908.94	2,765,889,715	2,344,416,752	2,611,849,446
กำไรขั้นต้น	94,171,482.92	121,331,273	158,754,802	153,358,666
กำไรสุทธิ	14,559,697.04	30,015,253	81,458,176	55,944,044

ที่มา: Business Online. (2569). ผู้เข้ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โครงการ	AMC			
เลขที่ศูนย์	AMC-A488/5-B2.8/2			
ธุรกิจผู้เช่า	ยานยนต์			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	195,300,000			
วันที่จดทะเบียน	15 พฤษภาคม 2562			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	2565	2566	2567	2568
สินทรัพย์	2,066,551,977.00	2,003,647,986	2,388,632,884	2,525,414,880
รายได้	2,347,863,286.00	1,661,713,651	2,139,666,295	2,078,900,065
กำไรขั้นต้น	602,942,669.00	248,751,788	630,247,035	583,980,534
กำไรสุทธิ	66,227,520.00	(65,102,250)	264,691,681	363,554,032

ที่มา: Business Online. (2569). ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โครงการ	WN2			
เลขที่ศูนย์	WN2-W8/1			
ธุรกิจผู้เช่า	อิเล็กทรอนิกส์			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	1,400,000,000			
วันที่จดทะเบียน	1 เมษายน 2531			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	2565	2566	2567	2568
สินทรัพย์	6,571,670,559.00	6,946,851,538.00	6,795,704,496.00	5,479,793,294.00
รายได้	9,009,900,589.00	9,734,724,332.00	7,962,616,849.00	7,444,613,438.00
กำไรขั้นต้น	1,395,338,168.00	1,517,679,457.00	902,333,508.00	663,624,330.00
กำไรสุทธิ	881,387,516.00	1,072,517,341.00	605,355,730.00	269,778,461.00

ที่มา: Business Online. (2569). ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โครงการ	WN2			
เลขที่ศูนย์	WN2-W8/4			
ธุรกิจผู้เช่า	วัสดุ/อุปกรณ์ก่อสร้าง			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	25,000,000			
วันที่จดทะเบียน	19 กรกฎาคม 2556			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	2564	2565	2566	2567
สินทรัพย์	95,173,844.53	108,762,212	162,346,435	121,422,223
รายได้	142,371,864.09	44,052,431	161,163,631	159,329,442
กำไรขั้นต้น	3,673,332.12	1,255,775	(11,255,226)	9,928,781
กำไรสุทธิ	(6,294,411)	(5,387,882)	(13,423,636)	(8,138,234)

ที่มา: Business Online. (2569). ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โครงการ	LB2			
เลขที่ศูนย์	LB2-M1/1			
ธุรกิจผู้เช่า	โลจิสติกส์และคลังสินค้า			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	5,000,000			
วันที่จดทะเบียน	19 กุมภาพันธ์ 2557			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	2565	2566	2567	2568
สินทรัพย์	73,101,494.58	63,880,395	80,608,704	106,380,304
รายได้	363,170,752.87	211,151,886	277,727,674	319,060,918
กำไรขั้นต้น	56,279,607.20	49,011,882	69,120,313	84,092,603
กำไรสุทธิ	14,399,430.83	2,781,658	10,971,149	11,173,866

ที่มา: Business Online. (2569). ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โครงการ	LB2			
เลขที่ศูนย์	LB2-M1/2			
ธุรกิจผู้เช่า	เคมี/ปิโตรเคมี			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	5,000,000			
วันที่จดทะเบียน	8 มิถุนายน 2547			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	2565	2566	2567	2568
สินทรัพย์	2,317,206,391.00	2,570,168,403	2,611,497,506	2,666,559,140
รายได้	6,170,402,897.00	5,466,607,710	5,695,807,587	5,108,310,530
กำไรขั้นต้น	1,093,850,303.00	1,016,455,479	1,087,643,402	1,005,679,679
กำไรสุทธิ	234,780,287.00	271,882,092	333,835,332	284,399,419

ที่มา: Business Online. (2569). ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โครงการ	LB2			
เลขที่ศูนย์	LB2-M1/5			
ธุรกิจผู้เช่า	โลจิสติกส์และคลังสินค้า			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	1,000,000			
วันที่จดทะเบียน	13 ตุลาคม 2540			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	2564	2565	2566	2567
สินทรัพย์	9,839,731.66	14,379,377	16,523,198	17,004,590
รายได้	7,991,617.67	16,335,803	18,382,882	15,914,216
กำไรขั้นต้น	3,889,274.13	5,885,103	4,026,908	7,159,646
กำไรสุทธิ	987,962.13	2,615,082	(493,447)	1,281,572

ที่มา: Business Online. (2569). ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โครงการ	LB2			
เลขที่ศูนย์	LB2-M1/6			
ธุรกิจผู้เช่า	อิเล็กทรอนิกส์			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	52,650,045			
วันที่จดทะเบียน	11 กรกฎาคม 2565			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	2564	2565	2566	2567
สินทรัพย์	N/A	11,350,052	81,142,235	162,941,282
รายได้	N/A	16,341	139,245,685	245,821,196
กำไรขั้นต้น	N/A	(5,003,817)	(10,774,203)	38,177,438
กำไรสุทธิ	N/A	(6,738,170)	(31,554,631)	11,951,304

ที่มา: Business Online. (2569). ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โครงการ	LB2			
เลขที่ศูนย์	LB2-M1/7			
ธุรกิจผู้เช่า	ยานยนต์			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	3,000,000			
วันที่จดทะเบียน	6 มิถุนายน 2562			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	2564	2565	2566	2567
สินทรัพย์	7,483,762.28	5,743,102	5,102,981	4,286,045
รายได้	1,350,673.62	2,661,214	2,069,317	271,901
กำไรขั้นต้น	(1,601,477)	397,705	330,345	146,716
กำไรสุทธิ	(4,278,384)	(3,157,153)	(2,203,396)	(2,700,890)

ที่มา: Business Online. (2569). ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โครงการ	WN2			
เลขที่ศูนย์	WN2-W16/1-4			
ธุรกิจผู้เช่า	ยานยนต์			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	5,417,000,000			
วันที่จดทะเบียน	1 กุมภาพันธ์ 2548			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	2565	2566	2567	2568
สินทรัพย์	59,997,412,858.00	58,934,664,047	59,233,529,823	57,062,059,227
รายได้	56,509,346,462.00	54,492,206,819	57,381,764,498	57,381,764,498
กำไรขั้นต้น	16,602,102,681.00	17,198,315,577	18,589,647,612	19,133,335,389
กำไรสุทธิ	6,546,629,311.00	5,059,043,801	4,140,478,274	3,351,484,013

ที่มา: Business Online. (2569). ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โครงการ	WN2			
เลขที่ศูนย์	WN2-W17			
ธุรกิจผู้เช่า	อีคอมเมิร์ซ			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	2,000,000			
วันที่จดทะเบียน	24 กันยายน 2561			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	2564	2565	2566	2567
สินทรัพย์	3,751,777,533.00	3,243,432,390	4,154,966,727	6,563,258,978
รายได้	15,010,893,557.00	16,765,147,735	16,607,587,465	23,498,808,936
กำไรขั้นต้น	2,744,891,397.00	6,149,997,205	3,993,921,736	7,604,984,280
กำไรสุทธิ	289,933,767.00	932,730,744	34,800,912	469,016,382

ที่มา: Business Online. (2569). ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เอกสารแนบ 7: สรุปสมมติฐานการประเมินทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ Nexus และ CBRE โดยประเมินมูลค่า ณ วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนของทรัพย์สินแต่ละรายการในวันที่ 1 กันยายน 2569 1 ธันวาคม 2569 และ 1 มกราคม 2570

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการกำหนดการซื้อขายทรัพย์สินเพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน โดยใช้ 1) วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) และ 2) วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายข้างต้น ได้เลือกใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า เนื่องจากเป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวสินทรัพย์เอง โดยสมมติฐานหลัก เช่น อัตราการเช่า (Occupancy Rate) ณ ปัจจุบัน อัตราค่าเช่า และค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีความเหมาะสม อ้างอิงจากสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาเช่าปัจจุบัน และสัญญาตกลงกระทำการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน รวมถึงสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) อยู่ในช่วงระหว่าง 2,785.40 – 2,846.90 ล้านบาท

มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)	Nexus	CBRE
AMC	170.40	179.80
KAB	60.20	60.60
RJP	183.40	187.00
LB2	217.70	217.80
WN2 – W8	118.70	118.40
WN2 – W16	510.60	512.40
WN2 – W17	1,524.40	1,570.90
รวม	2,785.40	2,846.90

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) จะคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว โดยสมมติฐานที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินเป็นดังนี้

ทรัพย์สินประเภทโรงงาน

สมมติฐานทรัพย์สิน ประเภทโรงงาน	Nexus	CBRE
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	
วันที่ประเมิน ทรัพย์สิน	- AMC: 1 มกราคม 2570 - KAB: 1 กันยายน 2569 - RJP: 1 กันยายน 2569	- AMC: 1 มกราคม 2570 - KAB: 1 กันยายน 2569 - RJP: 1 กันยายน 2569
ประเภททรัพย์สิน	อาคารโรงงาน สำหรับพื้นที่ - AMC - KAB - RJP	
ระยะเวลาการ ประเมินมูลค่า	ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินกรรมสิทธิ์ (Freehold) ประเภทโรงงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ช่วงเวลาประมาณการ 10 ปี และประเมินมูลค่าหลังช่วงเวลาประมาณการ (Terminal value)	ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินกรรมสิทธิ์ (Freehold) ประเภทโรงงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ช่วงเวลาประมาณการ 10 ปี และประเมินมูลค่าหลังช่วงเวลาประมาณการ (Terminal value)
รายได้จากค่าเช่าและ ค่าบริการ	คำนวณค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน หลังจากหมดอายุสัญญาเช่าประมาณการค่าเช่าตามราคาตลาด โดยอ้างอิงค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ประเมิน ดังนี้ - AMC: 185 บาท/ ตร.ม./ เดือน - KAB: 145 บาท/ ตร.ม./ เดือน - RJP: 170 บาท/ ตร.ม./ เดือน และทุกพื้นที่ที่ปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการร้อยละ 2.50 ทุก ๆ ปี	คำนวณค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน หลังจากหมดอายุสัญญาเช่าประมาณการค่าเช่าตามราคาตลาด โดยอ้างอิงค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ประเมิน ดังนี้ - AMC: 204 บาท/ ตร.ม./ เดือน - KAB: 145 บาท/ ตร.ม./ เดือน - RJP: 175 บาท/ ตร.ม./ เดือน และทุกพื้นที่ที่ปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการร้อยละ 2.00 ทุก ๆ ปี
อัตราการเช่า (Occupancy Rate)	คำนวณอัตราการเช่าของแต่ละพื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน และหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ประมาณการอัตราการเช่า ดังนี้ - AMC: มกราคม 2570 - ธันวาคม 2572 ร้อยละ 87.50 และ มกราคม 2573 เป็นต้นไป ร้อยละ 91.67 - KAB: กันยายน 2569 - สิงหาคม 2572 ร้อยละ 75.00 และ กันยายน 2572 เป็นต้นไป ร้อยละ 83.33 - RJP: กันยายน 2569 - สิงหาคม 2572 ร้อยละ 75.00 และ กันยายน 2572 เป็นต้นไป ร้อยละ 83.33	คำนวณอัตราการเช่าของแต่ละพื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน และหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ประมาณการอัตราการเช่า ดังนี้ - AMC: ร้อยละ 92.00 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ - KAB: ร้อยละ 86.00 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ - RJP: ร้อยละ 86.00 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ
ค่าใช้จ่ายในการ บริหารจัดการ	• ค่าธรรมเนียมในการบริหาร (Management Fee): ร้อยละ 3.00 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่า และสัญญาบริการ • ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ร้อยละ 5.00 ของกำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)	• ค่าธรรมเนียมในการบริหาร (Management Fee): ร้อยละ 3.00 ของรายได้ทั้งหมด • ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ร้อยละ 5.00 ของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)
ค่านายหน้าในการ จัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ร้อยละ 5.56 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี โดยประมาณการให้มีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่สำหรับที่ร้อยละ 20.00 และอีกร้อยละ 80.00 ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)	- AMC: ร้อยละ 5.60 ของรายได้จากผู้เช่าพื้นที่ใหม่ทั้งหมดสัญญาเช่าปัจจุบัน - KAB: ร้อยละ 5.60 ของรายได้จากผู้เช่าพื้นที่ใหม่ทั้งหมดสัญญาเช่าปัจจุบัน

สมมติฐานทรัพย์สินประเภทโรงงาน	Nexus	CBRE
		- RJP: ร้อยละ 5.60 ของรายได้จากผู้เช่าพื้นที่ใหม่หลังหมดสัญญาเช่าปัจจุบัน
ค่าสาธารณูปโภค / ค่าส่วนกลาง	ค่าสาธารณูปโภคประมาณการสำหรับแต่ละพื้นที่ เป็นดังนี้ - AMC: 1,210 บาท/ ไร่/ เดือน - KAB: 1,000 บาท/ ไร่/ เดือน - RJP: 1,200 บาท/ ไร่/ เดือน โดยทุกพื้นที่ปรับเพิ่มค่าใช้จ่ายร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 5 ปี	ค่าส่วนกลางประมาณการสำหรับแต่ละพื้นที่ เป็นดังนี้ - AMC: 1,210 บาท/ ไร่/ เดือน - KAB: 1,000 บาท/ ไร่/ เดือน - RJP: 1,200 บาท/ ไร่/ เดือน โดยทุกพื้นที่ปรับเพิ่มค่าใช้จ่ายร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ	ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายคงที่ (ทุนประกัน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง)	- ค่าเบี้ยประกันภัยร้อยละ 0.0980 ของทุนประกันโดยคำนวณจาก 11,500 บาท/ ตร.ม./ ปี ภายหลังจากหมดสัญญาเช่า และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 3 ปี ซึ่งผู้รับผิดชอบขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญา โดยช่วงที่ไม่มีผู้เช่ากองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ - ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิง อัตราสูงสุดตามพรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562	- ค่าเบี้ยประกันภัย คำนวณสำหรับแต่ละโครงการ ดังนี้ - AMC: AMC-A488/3-A2.2/1 เท่ากับ 28,000 บาท/ ปี และ AMC-A488/5-B2.8/2 เท่ากับ 36,000 บาท/ ปี - KAB: เท่ากับ 32,000 บาท/ ปี - RJP: RJP22L2.8/1 เท่ากับ 36,000 บาท/ ปี และ RJP22L3.6/1 เท่ากับ 45,000 บาท/ ปี - ภายหลังจากหมดสัญญาเช่า และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 5 ปี ซึ่งผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยช่วงที่ไม่มีผู้เช่ากองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ - ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562
ค่าใช้จ่ายสำรองในการลงทุน (Capital Expenditure) / เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ร้อยละ 1.50 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการทั้งหมด (Total Effective Gross Income)	ร้อยละ 1.50 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการทั้งหมด (Total Effective Gross Income)
ค่าใช้จ่ายในการขาย (Selling Expense)	ร้อยละ 4.00 ของมูลค่าสุดท้าย	ร้อยละ 5.30 ของมูลค่าสุดท้าย
อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6.00	ร้อยละ 6.00
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 8.00	ร้อยละ 8.00

ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า

สมมติฐานทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า	Nexus	CBRE
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	
วันที่ประเมินทรัพย์สิน	- LB2: 1 ธันวาคม 2569 - WN2 – W8 และ W16: 1 กันยายน 2569 - WN2 – W17: 1 ธันวาคม 2569	- LB2: 1 ธันวาคม 2569 - WN2 – W8 และ W16: 1 กันยายน 2569 - WN2 – W17: 1 ธันวาคม 2569
ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า สำหรับพื้นที่ - LB2 - WN2	
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินกรรมสิทธิ์ (Freehold) ประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ช่วงเวลาประมาณการ 10 ปี และประเมินมูลค่าหลังช่วงเวลาประมาณการ (Terminal value)	ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินกรรมสิทธิ์ (Freehold) ประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ช่วงเวลาประมาณการ 10 ปี และประเมินมูลค่าหลังช่วงเวลาประมาณการ (Terminal value)
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	คำนวณค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน หลังจากหมดอายุสัญญาเช่าประมาณการค่าเช่าตามราคาตลาด โดยอ้างอิงค่าเช่าตามราคาตลาด เดือนกันยายน 2569 ดังนี้ - LB2: 145 บาท/ ตร.ม./ เดือน - WN2: 140 บาท/ ตร.ม./ เดือน โดยทุกพื้นที่ปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการร้อยละ 2.50 ทุก ๆ ปี	คำนวณค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน หลังจากหมดอายุสัญญาเช่าประมาณการค่าเช่าตามราคาตลาด โดยอ้างอิงค่าเช่าตามราคาตลาด เดือนกันยายน 2569 ดังนี้ - LB2: 145 บาท/ ตร.ม./ เดือน - WN2: 140 บาท/ ตร.ม./ เดือน โดยทุกพื้นที่ปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการร้อยละ 2.00 ทุก ๆ ปี (ยกเว้น WN2 – W17 ปรับเพิ่มร้อยละ 2.50 ทุก ๆ ปี)
อัตราการใช้เช่า (Occupancy Rate)	คำนวณอัตราการใช้เช่าของแต่ละพื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน และหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ประมาณการอัตราการใช้เช่า ดังนี้ - LB2: ร้อยละ 83.33 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ - WN2 – W8 และ W16: กันยายน 2569 - สิงหาคม 2572 ร้อยละ 75.00 และ กันยายน 2572 ร้อยละ 83.33 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ - W2 – W17: ร้อยละ 87.50 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ	คำนวณอัตราการใช้เช่าของแต่ละพื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน และหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ประมาณการอัตราการใช้เช่า ดังนี้ - LB2: ร้อยละ 86.00 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ - WN2 – W8 และ W16: ร้อยละ 86.00 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ - W2 – W17: ร้อยละ 89.00 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ	• ค่าธรรมเนียมในการบริหาร (Management Fee): ร้อยละ 3.00 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่า และสัญญาบริการ • ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ร้อยละ 5.00 ของกำไรจากการดำเนินการ (Gross Operating Profit)	• ค่าธรรมเนียมในการบริหาร (Management Fee): ร้อยละ 3.00 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการทั้งหมด (Total Effective Gross Income) • ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ร้อยละ 5.00 ของกำไรจากการดำเนินการ (Gross Operating Profit)
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ร้อยละ 5.56 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี โดยประมาณการผู้เช่าทำสัญญาใหม่ และผู้เช่ารายเดิม เป็นดังนี้ - LB2: มีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่สำหรับที่ร้อยละ 20.00 และอีกร้อยละ 80.00 ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)	5.60% ของรายได้จากผู้เช่าพื้นที่ใหม่ทั้งหมดสัญญาเช่าปัจจุบัน

สมมติฐานทรัพย์สินประเภทคลั่งสินค้า	Nexus	CBRE
	- WN2 – W8: มีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่สำหรับที่ร้อยละ 20.00 และอีกร้อยละ 80.00 ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า) - WN2 – W16 และ W17: มีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่สำหรับที่ร้อยละ 30.00 และอีกร้อยละ 70.00 ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)	
ค่าสาธารณูปโภค	5.40 บาท /ตร.ม. /เดือน โดย FTREIT ชำระทุกกรณี โดยทุกพื้นที่ปรับเพิ่มค่าใช้จ่ายร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 5 ปี	5.40 บาท /ตร.ม. /เดือน โดยพิจารณาเฉพาะปีที่ไม่ได้มีผู้เช่า โดยทุกพื้นที่ปรับเพิ่มค่าใช้จ่ายร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการทั้งหมด (Total Effective Gross Income)	ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการทั้งหมด (Total Effective Gross Income)
ค่าใช้จ่ายคงที่ (ค่าเบี่ยงเบนค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง)	• ค่าเบี่ยงเบนค่าร้อยละ 0.0980 ของทุนประกันโดยคำนวณสำหรับแต่ละโครงการ ดังนี้ - LB2: จำนวน 14,000 บาท/ ตร.ม./ ปี - WN2 – W8: จำนวน 12,500 บาท/ ตร.ม./ ปี - WN2 – W16: จำนวน 14,000 บาท/ ตร.ม./ ปี - WN2 – W17: จำนวน 15,433 บาท/ ตร.ม./ ปี • ภายหลังจากหมดสัญญาเช่า และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 3 ปี ซึ่งผู้รับผิดชอบขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญา โดยช่วงที่ไม่มีผู้เช่ากองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ • ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิง อัตราสูงสุดตาม พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562	• ค่าเบี่ยงเบนค่า คำนวณสำหรับแต่ละโครงการ ดังนี้ - LB2: จำนวน 144,000 บาท/ปี - WN2 – W8: จำนวน 73,500 บาท/ปี - WN2 – W16: จำนวน 348,000 บาท/ปี - WN2 – W17: จำนวน 1,106,000 บาท/ปี • ภายหลังจากหมดสัญญาเช่า และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 5 ปี ซึ่งผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยช่วงที่ไม่มีผู้เช่ากองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ • ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562
ค่าใช้จ่ายสำรองในการลงทุน (Capital Expenditure)	ร้อยละ 1.50 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการทั้งหมด (Total Effective Gross Income)	ร้อยละ 1.50 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการทั้งหมด (Total Effective Gross Income)
ค่าใช้จ่ายในการขาย (Selling Expense)	ร้อยละ 4.00 ของมูลค่าสุดท้าย	ร้อยละ 5.30 ของมูลค่าสุดท้าย
อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6.00	ร้อยละ 6.00
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 8.00	ร้อยละ 8.00

ที่ปรึกษาการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากโรงงานและคลังสินค้าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน

เอกสารแนบ 8: ประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ^{/1}

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	1/9/2569 ถึง 30/9/2570 (13 เดือน)	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	245.03	217.43	223.51	224.57	223.48	234.72	205.61	211.07
ดอกเบี้ยรับ	0.51	0.46	0.53	0.61	0.69	0.77	0.86	0.93
รายได้อื่น ๆ	1.67	1.54	1.59	1.60	1.59	1.67	1.46	1.50
รวมรายได้	247.20	219.42	225.63	226.78	225.77	237.16	207.92	213.50
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	37.42	35.01	36.09	36.81	36.31	39.02	34.26	37.57
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์	10.26	9.57	9.66	9.74	9.84	9.91	10.05	10.19
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการลงทุนเพิ่มเติม	13.84	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	61.51	44.58	45.75	46.56	46.14	48.93	44.31	47.75
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม และค่าตัดจำหน่าย	185.70	174.85	179.88	180.22	179.62	188.24	163.62	165.74
ดอกเบี้ยจ่าย	36.42	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49
กำไรสุทธิ	149.27	149.35	154.39	154.73	154.13	162.74	138.13	140.25
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	137.08	134.42	138.95	139.25	138.72	146.47	124.31	126.22

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	211.23	216.25	215.79	217.72	222.67	223.85	224.32	229.25
ดอกเบี้ยรับ	1.00	1.08	1.15	1.23	1.31	1.39	1.47	1.55
รายได้อื่น ๆ	1.50	1.54	1.53	1.55	1.58	1.59	1.59	1.63
รวมรายได้	213.73	218.86	218.48	220.50	225.56	226.83	227.38	232.43
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	34.60	35.99	35.43	36.72	36.99	36.68	36.78	37.97
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์	10.32	10.46	10.60	10.74	10.87	11.01	11.16	11.30
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการลงทุนเพิ่มเติม	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	44.92	46.45	46.02	47.46	47.86	47.69	47.94	49.26
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม และค่าตัดจำหน่าย	168.81	172.41	172.46	173.04	177.70	179.14	179.44	183.17
ดอกเบี้ยจ่าย	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49
กำไรสุทธิ	143.31	146.92	146.96	147.54	152.21	153.65	153.94	157.67
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	128.98	132.23	132.27	132.79	136.99	138.28	138.55	141.91

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	224.16	231.18	235.96	237.52	238.11	243.11	242.88	245.19
ดอกเบี้ยรับ	1.63	1.71	1.79	1.87	1.96	2.05	2.13	2.22
รายได้อื่น ๆ	1.59	1.64	1.68	1.69	1.69	1.73	1.73	1.74
รวมรายได้	227.38	234.53	239.43	241.08	241.77	246.89	246.74	249.15
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	36.84	42.09	38.96	39.14	38.88	40.06	39.94	41.21
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์	11.45	11.61	11.76	11.91	12.06	12.21	12.36	12.52
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการลงทุนเพิ่มเติม	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	48.30	53.70	50.71	51.05	50.94	52.27	52.30	53.73
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม และค่าตัดจำหน่าย	179.08	180.83	188.72	190.04	190.83	194.62	194.44	195.42
ดอกเบี้ยจ่าย	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49
กำไรสุทธิ	153.59	155.33	163.22	164.54	165.34	169.13	168.95	169.93
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	138.23	139.80	146.90	148.09	148.80	152.21	152.05	152.93

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2594	2595	2596	2597	2598	2599
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	250.37	252.02	247.39	257.92	257.59	260.16
ดอกเบี้ยรับ	2.31	2.40	2.49	2.58	2.68	2.77
รายได้อื่น ๆ	1.78	1.79	1.76	1.83	1.83	1.85
รวมรายได้	254.46	256.22	251.65	262.33	262.10	264.77
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	41.30	41.35	40.35	45.91	42.23	43.68
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์	12.67	12.83	13.00	13.16	13.33	14.08
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการลงทุนเพิ่มเติม	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	53.97	54.18	53.35	59.07	55.56	57.75
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม และค่าตัดจำหน่าย	200.49	202.04	198.29	203.26	206.54	207.02
ดอกเบี้ยจ่าย	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49
กำไรสุทธิ	175.00	176.55	172.80	177.77	181.04	181.53
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	157.50	158.89	155.52	159.99	162.94	163.37

หมายเหตุ: ¹ ประมาณการในแต่ละปีเป็นการประมาณการตามรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ FTREIT (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม ถึง 30 กันยายน ของทุกปี)

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่

วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ คณะกรรมการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่น รหัส 3400 การตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งข้อมูลทั่วไป นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่กองทรัสต์จัดทำเพื่อยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อันเป็นส่วนหนึ่งของการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ตลอดจนเพื่อใช้เป็นเอกสารนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และนักลงทุน สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่น นอกจากที่ระบุข้างต้น

ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) และข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ซึ่งใช้เป็นหลักเกณฑ์พื้นฐานสำหรับความซื่อสัตย์สุจริต ความเที่ยงธรรม ความรู้ความสามารถทางวิชาชีพและความระมัดระวังรอบคอบ การรักษาความลับ และพฤติกรรมทางวิชาชีพ

๕๓



สำนักงานของข้าพเจ้าปฏิบัติตามมาตรฐานการบริหารคุณภาพ ฉบับที่ 1 ซึ่งกำหนดให้สำนักงานออกแบบ นำไปปฏิบัติ และดำเนินการระบบการบริหารคุณภาพ ซึ่งรวมถึงนโยบายหรือวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้าน จรรยาบรรณ มาตรฐานทางวิชาชีพ และข้อกำหนดทางกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตาม สถานการณ์สมมติข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์ สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตาม สมมติฐานที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์ สมมติข้อ 2

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตาม สถานการณ์สมมติข้อ 3 อาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐาน ต่าง ๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่ คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมี สาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ข้อมูลทางการเงิน ตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ข้อสมมติฐานที่ เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยไม่ได้ แสดงงบฐานะการเงิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบ ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว

ณ



ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ได้จัดทำขึ้นสำหรับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) และเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่กองทรัสต์จัดทำเพื่อยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อันเป็นส่วนหนึ่งของการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ตลอดจนเพื่อใช้เป็นเอกสารนำเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และนักลงทุน และมีใช้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น

(ยูนาน เทพทรงวังจ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 5371

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

16 กรกฎาคม 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

		ก่อนการเพิ่มทุน	หลังการเพิ่มทุน
	หมายเหตุ	(พันบาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3.1	4,384,382	4,570,513
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	3.1	-	46,721
รายได้อื่น	3.2	2,417	2,482
รวมรายได้		4,386,799	4,619,716
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	3.3	485,886	504,880
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	3.4	516,251	539,560
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3.4	22,927	23,777
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3.4	5,393	5,393
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3.5	2,025	2,025
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3.6	19,004	19,004
ต้นทุนทางการเงิน	3.8	488,070	512,807
รวมค่าใช้จ่าย		1,539,556	1,607,446
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,847,243	3,012,270
รายการปรับปรุง			
บวก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริง		17,287	17,287
หัก ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจาก หนี้สินตามสัญญาเช่ากับค่าเช่าที่จ่ายจริง		(5,458)	(5,458)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		2,859,072	3,024,099
ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)		90	90
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		2,573,165	2,721,689
จำนวนหน่วยทรัสต์ (พันหน่วย)		3,283,387	3,465,387
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)		0.7837	0.7854

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานฉบับแปลเป็นภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นเพื่อความสะดวกแก่ผู้อ่านที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษาให้ใช้ข้อมูลทางการเงินฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ โดยจดทะเบียนเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ด้วยทุนจดทะเบียน 3,425.00 ล้านบาท (แบ่งเป็นหน่วยทรัสต์จำนวน 342.50 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.00 บาท) ทั้งนี้ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ได้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่กองทรัสต์จัดทำเพื่อยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อันเป็นส่วนหนึ่งของการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตลอดจนเพื่อใช้เป็นเอกสารนำเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และนักลงทุน โดยเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนนั้นจะนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน ที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนทรัพย์สินใหม่ และ/หรือ เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ครบกำหนดชำระในปี 2570 และ/หรือ เพื่อชำระคืนหุ้นกู้บางส่วนที่ครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2570 ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติฉบับนี้ จึงไม่เหมาะสมที่จะนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

ทรัสต์สินที่มีอยู่ก่อนการเพิ่มทุน (“ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม”) ของกองทรัสต์ ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 33 โครงการ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ ประมาณ 2,369,749 ตารางเมตร รวมทั้งทรัสต์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

ทรัสต์สินเพิ่มเติมที่กองทรัสต์มีแผนที่จะลงทุน (“ทรัสต์สินเพิ่มเติม”) โดยใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งผู้จัดการ กองทรัสต์คาดว่าจะกองทรัสต์จะสามารถเข้าถึงได้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2569 อย่างไรก็ดี การดำเนินการ เพื่อโอนกรรมสิทธิ์นั้นขึ้นอยู่กับระยะเวลาการพิจารณาและอนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจทำให้การโอน กรรมสิทธิ์ทรัสต์สินบางส่วนแล้วเสร็จภายใน เดือนมกราคม 2570 ทั้งนี้ทรัสต์สินเพิ่มเติมประกอบด้วย

- 1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต รวมถึงทรัสต์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 15,650 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบัน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
- 2) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต รวมถึงทรัสต์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 114,986 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบัน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

รายละเอียดโดยสรุปของทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ และทรัสต์สินเพิ่มเติม แสดงดังต่อไปนี้

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	พื้นที่อาคารให้เช่า สุทธิ ⁽¹⁾ (ตร.ม.)	คิดเป็นร้อยละ
ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์		
1. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	100,400	4.0
2. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	292,688	11.7
3. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	30,300	1.2
4. นิคมอุตสาหกรรมบางปู	40,325	1.6
5. นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	39,000	1.6
6. นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	116,003	4.6
7. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	59,400	2.4
8. นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 1)	39,290	1.6
9. นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 2)	21,025	0.8
10. นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)	38,100	1.5
11. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ – อยุรยา	198,931	8.0

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	พื้นที่อาคารให้เช่า สุทธิ ⁽¹⁾ (ตร.ม.)	คิดเป็นร้อยละ
12. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี	15,250	0.6
13. นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	1,300	0.1
14. เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	11,125	0.4
15. นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ)	38,350	1.5
16. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	258,260	10.3
17. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	76,477	3.1
18. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	124,634	5.0
19. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	106,692	4.3
20. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 เอ)	35,430	1.4
21. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 บี)	40,368	1.6
22. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 2 เอ)	40,162	1.6
23. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	69,404	2.8
24. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	99,385	4.0
25. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	80,012	3.2
26. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	48,991	2.0
27. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะปราจีนบุรี)	14,832	0.6
28. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	99,768	4.0
29. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	109,716	4.4
30. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	19,600	0.8
31. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 3)	15,350	0.6
32. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ทิพย์ 9)	70,827	2.8
33. โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า	18,354	0.7
รวมทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์	2,369,749	94.8
ทรัพย์สินเพิ่มเติม		
1. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	5,650	0.2
2. เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	2,800	0.1
3. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี	7,200	0.3
4. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	10,500	0.4
5. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	104,486	4.2
รวมทรัพย์สินเพิ่มเติม	130,636	5.2
รวมทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมด	2,500,385	100.0

(1) พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ หมายถึง พื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด ซึ่งรวมถึงพื้นที่ที่มีสัญญาเช่าและพื้นที่ว่างที่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากการให้เช่าได้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

2 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

(ก) หลักเกณฑ์การจัดทำและการรายงาน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อ
การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคมฯ”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบ
จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชียกเว้น
ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติที่ออกโดย
สภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่แสดงในรายงานฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเฉพาะประมาณการงบกำไร
ขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม
2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 โดยใช้สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและ
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยไม่ได้แสดงงบฐานะการเงิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์
สมมติ รวมถึงไม่ได้เปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตาม
สถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินเต็มรูปแบบตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานนี้มีได้สะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลง
ในมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินทั้งก่อนและหลังการลงทุนเพิ่มเติม

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท
ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ และมีการปิดเศษเพื่อให้เห็นตัวเลขเป็นหลักพันบาท
ยกเว้นที่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

(ข) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ “รายได้ค่าเช่า” ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการจะรับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานเมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานเมื่อเกิดขึ้น

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับ อัตราดอกเบี้ยแท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์รับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ บันทึกในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานตามเกณฑ์คงค้าง

(ง) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการภาระภาษีเงินได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

3 สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานตามที่ระบุไว้ด้านล่าง ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วว่าสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวและประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์นี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ได้แสดงผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ภายใต้กรณีสมมติดังต่อไปนี้

กรณีก่อนการเพิ่มทุน

ทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนการเพิ่มทุน หมายถึง ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีรายละเอียดที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 1 ในกรณีนี้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 รวมถึงการคาดการณ์การต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกิดจากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ซึ่งในกรณีนี้ กองทรัสต์ยังไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

กรณีหลังการเพิ่มทุน

ในกรณีนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังรายละเอียดที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 1 โดยมีสมมติฐานว่ากองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมแล้วเสร็จทั้งหมดภายในเดือนมกราคม 2570

3.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

ที่ดินและอาคาร

สำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ และทรัพย์สินเพิ่มเติม รายได้อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 รวมถึงสมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี)

ในกรณีที่สัญญาครบกำหนดในช่วงระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการคำนวณโดยใช้สมมติฐานอัตราค่าเช่าตลาดและอัตราค่าเช่าพื้นที่ ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น ระดับความต้องการพื้นที่ในแต่ละที่ตั้งของทรัพย์สิน ขนาดและลักษณะของพื้นที่ รวมถึงปัจจัยแวดล้อมอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพในการปล่อยเช่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

การรับประกันการมีผู้เช่า

ทรัพย์สินเพิ่มเติม

FPT และ FPIT ตกลงที่จะรับประกันการมีผู้เช่ากับกองทรัสต์ โดยตกลงชดเชยค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ และพื้นที่เช่าที่มีสัญญาครบกำหนดภายในระยะเวลารับประกัน ทั้งนี้ ในประมาณการนี้ ระยะเวลาการรับประกันดังกล่าวจะแตกต่างกันไปตามทรัพย์สินแต่ละรายการ โดยมีระยะเวลาการรับประกันระหว่าง 9 - 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 หรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าและบริการลูกค้าของพื้นที่เช่าที่ชดเชยสิ้นสุดลง จนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาเช่าและบริการใหม่กับผู้เช่ารายย่อย ทั้งนี้ หากอัตราค่าเช่าและบริการตามสัญญาเช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าและบริการที่รับประกัน FPT และ FPIT ตกลงชดเชยค่าเช่า และค่าบริการส่วนต่างแก่กองทรัสต์ (ไม่ว่าจะเป็นกับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ก็ตาม) โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่รับประกันเป็นอัตราที่คาดว่าจะตกลงตามสัญญา

สมมติฐานสำคัญที่ใช้สำหรับการประมาณการรายได้มาจากค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม รวมกับทรัพย์สินเพิ่มเติม ประกอบด้วย

สมมติฐานที่สำคัญ	อัตรา
อัตราค่าเช่าพื้นที่โรงงานถั่วเหลือง	ร้อยละ 97.5
อัตราค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าถั่วเหลือง	ร้อยละ 88.0

3.2 รายได้อื่น

กองทรัสต์จะมีดอกเบี้ยรับจากการบริหารสภาพคล่องของเงินสดที่ได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการ โดยนำเงินดังกล่าวไปลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง รายได้ดอกเบี้ยจะรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงตลอดอายุของเงินลงทุน ทั้งนี้ การประมาณการรายได้ดอกเบี้ยดังกล่าวจัดทำขึ้นบนสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.50 ต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

3.3 ต้นทุนการเช่าและบริการ

ต้นทุนการเช่าและบริการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าบริการส่วนกลาง ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ อ้างอิงจากข้อมูลในอดีตของกองทรัสต์ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

- 1) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.75 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
- 2) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
- 3) ค่าบริการส่วนกลาง สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานโดยอ้างอิงตามอัตราค่าบริการส่วนกลาง (Common Fee Rate) ของแต่ละโครงการตามสัญญาบริการส่วนกลาง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569
- 4) ค่าเบี้ยประกันภัย สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.9 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
- 5) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.7 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

3.4 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

สมมติฐานของค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สำหรับช่วงเวลา
 ประมาณการ มีรายละเอียดดังนี้

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ กองทรัสต์	อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	อัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	อัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินการของกองทรัสต์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า รายย่อยรายใหม่	ตามสัดส่วนของระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า รายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ
ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอน สิทธิการเช่า/รับ โอนสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์	กองทรัสต์คาดว่าจะไม่มีการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับ โอนสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาประมาณการจึงไม่ได้มีสมมติฐาน เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว

(ข) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

อัตราร้อยละ 0.060 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวม ส่วนที่ไม่เกิน 15,000 ล้านบาท
อัตราร้อยละ 0.045 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวม ส่วนที่เกิน 15,000 ล้านบาท ถึง 30,000 ล้านบาท
อัตราร้อยละ 0.030 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวม ส่วนที่เกินกว่า 30,000 ล้านบาทขึ้นไป

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ตามที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 4 ล้านบาทต่อปี โดยไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นที่ เกี่ยวข้อง
--

ค่าธรรมเนียมข้างต้น (ก)-(ข) จะคำนวณเป็นรายเดือนและชำระโดยตัดจากบัญชีของกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

3.5 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ กำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายในช่วงเวลาประมาณการอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายสูงสุดที่เคยเกิดขึ้น
ในช่วง 3 ปีย้อนหลัง

3.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร กำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายในช่วงเวลาประมาณการอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายสูงสุดที่เคย
เกิดขึ้นในช่วง 3 ปีย้อนหลัง

3.7 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการ
ทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุน ซึ่งในประมาณการงบกำไร
ขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน ได้สมมติให้ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์
รับรู้เป็นส่วนหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

3.8 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจากหุ้นกู้ เงินกู้ยืมระยะยาว และสัญญาเช่า

ต้นทุนทางการเงินซึ่งเกิดจากหุ้นกู้รับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยใช้สมมติฐานจำนวนเงินต้น และดอกเบี้ย
อ้างอิงจากภาระหุ้นกู้ของกองทรัสต์ จากงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 รวมกับหุ้นกู้ที่กองทรัสต์ออก
และเสนอขายเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2569 รวมมูลค่าหน้าตัวของหุ้นกู้เป็นเงินทั้งสิ้น 14,780.00 ล้านบาท สำหรับกรณี
ก่อนการเพิ่มทุน

สำหรับกรณีหลังการเพิ่มทุน นอกจากหุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์มีสมมติฐานว่าจะมีเงินกู้ยืมระยะยาวจาก
สถาบันการเงินคงเหลือภายหลังการเพิ่มทุน จำนวน 784.40 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินหุ้นกู้และเงินกู้ยืมทั้งสิ้น
15,564.40 ล้านบาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ รวมถึงค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินคงเหลือภายหลังการเพิ่มทุน มีสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 3.25 ต่อปี

ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสมมติให้กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่คาดการณ์ และกองทรัสต์จะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้และไม่มีการผิดนัดชำระ นอกจากนี้ ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จะไม่มีการกู้ยืมเงินหรือออกหุ้นกู้เพิ่มเติมนอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้นในรอบระยะเวลาประมาณการ

อย่างไรก็ดี ณ วันที่จัดทำประมาณการดังกล่าว จำนวนเงินกู้ กำหนดเวลาที่จะทำการกู้เงิน และรายละเอียดในการกู้ยืมเงินอื่น ยังไม่ได้มีการกำหนดไว้อย่างแน่นอน ซึ่งอาจทำให้จำนวนเงินกู้ยืม และอัตราดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

3.9 การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุก ๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

สำหรับสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานกำหนดให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 มกราคม 2570 อ้างอิงจากงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานมิได้สะท้อนถึงผลกำไรหรือขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

3.10 ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และการจ่ายคืนเงินลดทุน จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงตัวอย่างประกอบการพิจารณาเท่านั้น ทั้งนี้ ณ วันที่จัดทำประมาณการ ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย ระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ มูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และจำนวนเงินกู้ยืมที่แท้จริง ยังไม่ได้ถูกกำหนดไว้ ดังนั้น ผลการดำเนินงาน กระแสเงินสดสุทธิ ตลอดจนจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะสามารถจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และ/หรือจ่ายคืนเงินลดทุนที่เกิดขึ้นจริง อาจแตกต่างไปจากประมาณการที่แสดงไว้

ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และเงินลดทุนในแต่ละรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วหมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะมีรายการปรับปรุง ดังนี้

- รายการผลต่างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนกับรายได้ที่ได้รับจริงตามสัญญาในช่วงเวลาประมาณการ
- ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินตามสัญญาเช่ากับค่าเช่าที่จ่ายจริง

ดังนั้น จำนวนเงินที่เป็นรายรับและรายจ่ายในส่วนที่ไม่ได้รับหรือจ่ายเป็นเงินสดจริงจะถูกหักออกหรือบวกกลับเพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์และเงินลดทุน

3.11 แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานนี้ ได้จัดทำขึ้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคมฯ”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) และไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีสาระสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

3.12 สมมติฐานอื่น ๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานนี้ ถูกจัดทำขึ้น โดยมีสมมติฐานอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- 1) ไม่มีทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในรอบระยะเวลาประมาณการ
- 2) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างรอบระยะเวลาประมาณการ
- 3) ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditures) ในรอบระยะเวลาประมาณการ
- 4) ผู้เช่าทุกรายปฏิบัติตามสัญญาเช่าและบริการ และร่างสัญญาเช่าและร่างสัญญาบริการ
- 5) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือคาดว่าจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญในรอบระยะเวลาประมาณการ
- 6) สัญญาหรือร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
- 7) ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในรอบระยะเวลาประมาณการ
- 8) กรรมสิทธิ์บนทรัพย์สินเพิ่มเติม จะไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ซึ่งทำให้มีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- 9) ไม่มีภาระหรือค่าใช้จ่ายจากการชดเชยความเสียหายที่เกี่ยวข้องกับคดีความในช่วงระยะเวลาประมาณการ

4 การวิเคราะห์ความผันผวน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน ได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญดังที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานอย่างมีสาระสำคัญ ได้แก่ อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่างจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน การทำการวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลักที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงและผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักดังที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่น ๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐานได้

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานด้านรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับสัญญาเช่าที่ครบกำหนดอายุ

การวิเคราะห์ความผันผวนนี้พิจารณาผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่ รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการครบกำหนดอายุ โดยอ้างอิงปัจจัยต่าง ๆ เช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม และข้อกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ทั้งนี้ กำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่ การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

กรณีก่อนการเพิ่มทุน

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน (พันบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	2,547,433	2,573,165	2,598,897
- เงินลดทุน	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	2,547,433	2,573,165	2,598,897
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.7759	0.7837	0.7915
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.7759	0.7837	0.7915
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อ หน่วย (ร้อยละ)	90.0	90.0	90.0

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

กรณีหลังการเพิ่มทุน

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน (พันบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	2,694,472	2,721,689	2,748,906
- เงินลดทุน	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	2,694,472	2,721,689	2,748,906
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.7775	0.7854	0.7932
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.7775	0.7854	0.7932
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อ หน่วย (ร้อยละ)	90.0	90.0	90.0

ทั้งนี้ ประมาณการจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวมิได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน นอกจากนี้ อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนที่แสดงข้างต้นเป็นเพียงประมาณการสำหรับช่วงระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ภายใต้สมมติฐานที่กำหนดไว้ จึงไม่อาจรับรองได้ว่าผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงจะเป็นไปตามประมาณการดังกล่าว

(F 53-4)

**แบบรายงานการเพิ่มทุน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT)
วันที่ 16 กรกฎาคม 2569**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) (“กองทรัสต์ FTREIT”) ขอรายงานเกี่ยวกับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ดังนี้

1. รายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติให้เพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 182,000,000 หน่วย เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ครบกำหนดในปี 2570 และ/หรือ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วนที่ครบกำหนดในปี 2570

ทั้งนี้ เมื่อรวมจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ในปัจจุบันจำนวน 3,283,387,048 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ FTREIT มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,465,387,048 หน่วย

2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม

2.1 รายละเอียดการจัดสรรหน่วยทรัสต์

บริษัทคาดว่าจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนรวมไม่เกิน 182,000,000 หน่วย ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในจำนวนรวมไม่เกิน 182,000,000 หน่วย
เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

โดยอ้างถึงหนังสือของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ที่ กสท.จท-3.(ว) 34/2563 เรื่องแนวทางการเปิดเผยข้อมูลการจำกัดการรับสิทธิประโยชน์บางประเภทสำหรับผู้ถือหลักทรัพย์ในบางสัญชาติ (Restricted countries) ในกรณีที่มีการเสนอขายหลักทรัพย์แบบ Preferential Public Offering ฉบับลงวันที่ 13 กรกฎาคม 2563 นั้น ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ บริษัทอาจพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด

หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อ กฎเกณฑ์ ระเบียบ หรือข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือจะทำให้กองทรัสต์ FTREIT มี หน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ

ทั้งนี้ สัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะสัญชาติอเมริกัน สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติเบลเยียม สัญชาติบริติช สัญชาติแคนาดา สัญชาติจีน สัญชาติเดนมาร์ก สัญชาติดอยช์ สัญชาติดัตช์ สัญชาติฟิลิปปินส์ สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติเยอรมัน สัญชาติฮอลแลนด์ สัญชาติฮ่องกง สัญชาติอินเดีย สัญชาติอินโดนีเซีย สัญชาติอิสราเอล สัญชาติอิตาลี สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติเกาหลีใต้ สัญชาติมาเลเซีย สัญชาตินิวซีแลนด์ สัญชาติรัสเซีย สัญชาติสวิตเซอร์แลนด์ สัญชาติสวีเดน และ สัญชาติไต้หวัน (อ้างอิงตามข้อมูลจากการกำหนด รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2569) ทั้งนี้ บริษัทขอสงวนสิทธิในการประกาศเปลี่ยนแปลง และ/ หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว หากมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งล่าสุด โดยบริษัทจะประกาศผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้ทราบอีกครั้งภายในระยะเวลาก่อน วันจองซื้อหน่วยทรัสต์

อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีสัญชาติต่างชาติดำเนินการอยู่ในต่างประเทศที่มีสิทธิได้รับการจัดสรร หน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจะต้องเป็นผู้รับภาระในการปฏิบัติตามข้อกำหนด กฎระเบียบ และกฎหมาย ต่างประเทศของประเทศนั้น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายดังกล่าว และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการชำระเงินในหน่วยทรัสต์ ตามเงื่อนไขและวิธีการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร แล้ว บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ได้แสดงความจำนงในการจองซื้อ หน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรก่อนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 อย่างไรก็ตาม บริษัทขอสงวนสิทธิในการจัดสรร หน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 หรือยกเลิกการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ตามที่เห็นสมควร

โดยในกรณีที่มีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อ หน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรร ให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปันเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 และจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ได้แสดงความจำนงในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทขอสงวนสิทธิใน การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่ เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทบ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการ จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทบ. 27/2559”) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร แล้ว บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ได้แสดงความจำนงในการจองซื้อ หน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรก่อนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 อย่างไรก็ตาม บริษัทขอสงวนสิทธิในการจัดสรร หน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 หรือยกเลิกการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ตามที่เห็นสมควร

ตารางดังต่อไปนี้ เป็นข้อมูลโดยสรุปของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการ เพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT

จัดสรรให้แก่	จำนวน หน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จอชื้อ และชำระเงิน ค่าหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เดิมตามสัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ ⁽¹⁾ โดยไม่จัดสรร ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำ ให้กองทรัสต์ FTREIT มี หน้าที่ตามกฎหมาย ต่างประเทศ (Preferential Public Offering)	ไม่เกิน 182,000,000 ⁽²⁾	กำหนดใน ภายหลัง ⁽³⁾	กำหนดใน ภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลัง และ หลังจากที่ได้รับ อนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	(1) - (5) และต้องได้รับมติ เห็นชอบจากที่ประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มี การเพิ่มทุนของ กองทรัสต์ FTREIT
ส่วนที่ 2 ประชาชนทั่วไป (Public Offering)	หน่วยทรัสต์ ส่วนที่เหลือจาก การเสนอขาย ตามส่วนที่ 1	-	กำหนดใน ภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลัง และ หลังจากที่ได้รับ อนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	(2), (4), (5) และต้องได้รับมติ เห็นชอบจากที่ประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มี การเพิ่มทุนของ กองทรัสต์ FTREIT

หมายเหตุ:

- (1) วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (Record Date) จะกำหนดใน
ภายหลังเมื่อกองทรัสต์ FTREIT ได้ดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือ
ชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT ต่อสำนักงาน ก.ล.ต
- (2) การกำหนดจำนวนและราคาของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่จะออกและเสนอขายจะกำหนดจากภาระหนี้ที่จะครบ
กำหนด และ/หรือ ภาระหนี้ที่เกิดจากมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งอ้างอิงจากมูลค่าประเมิน
ของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการ
พิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ 1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการออกและเสนอขาย
หน่วยทรัสต์ 2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ 3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน
4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก 5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภท
ตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ 6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน
(Bookbuilding)
- (3) อัตราส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์จะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ของกองทรัสต์
FTREIT หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วยตามที่บริษัทจะได้
กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป
- (4) ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทจะ
จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ได้แสดงความจำนงในการจองซื้อหน่วยทรัสต์
เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรก่อนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 อย่างไรก็ตาม บริษัทสงวนสิทธิในการจัดสรร

หน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 หรือยกเลิกการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ตามที่เห็นสมควร

(5) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(5.1) พิจารณากำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงวัตถุประสงค์ วันและเวลาที่เสนอขาย ราคาเสนอขาย ระยะเวลาเสนอขาย วิธีการจัดสรรและเสนอขาย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ บุคคลที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม (Record Date) รวมถึงรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากการออกและเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นการกระทำที่ขัดต่อประกาศ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นใดที่มีใช้สัญชาติไทย หากการเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ หรือข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศตามสัญญาของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควรแก่กองทรัสต์ FTREIT

(5.2) เจรจา ต่อรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม ตกลง และลงนามในสัญญาและเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการเจรจาติดต่อ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่าง ๆ และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ มอบหมายอำนาจให้บุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ

(5.3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 (หากมี) ดังกล่าวข้างต้น จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ FTREIT โดยให้ถือนิยาม “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” ตามประกาศ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

2.2 การดำเนินการของบริษัทในกรณีที่มีเศษของหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่การจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

3. กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT ในวันที่ 26 สิงหาคม 2569 โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT (Record Date) ในวันที่ 30 กรกฎาคม 2569

4. การขออนุญาตเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขการขออนุญาต (ถ้ามี)

4.1 ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมต่อไป

4.2 ภายหลังจากที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามรายละเอียดข้างต้น รวมถึงดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่ได้รับจากการเพิ่มทุน

เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมปรากฏตามที่ได้นำเสนอเพื่อพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 1) และ/หรือ เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ครบกำหนดในปี 2570 และ/หรือ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วนที่ครบกำหนดในปี 2570 โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิในการพิจารณากำหนดสัดส่วนการใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนสำหรับแต่ละวัตถุประสงค์ดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยรายละเอียดเพิ่มเติมจะเป็นไปตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT

6. ประโยชน์ที่กองทรัสต์ FTREIT จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์

เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT โดยการใช้เงินทุนดังกล่าวในการชำระหนี้เงินกู้ยืมเพื่อบริหารอัตราส่วนหนี้สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ อันจะส่งผลให้กองทรัสต์

FTREIT มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ลดลง รวมถึงเป็นการส่งเสริมความสามารถในการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์

7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์

การเพิ่มทุนเป็นไปเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน หรือเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วนตามที่ได้รับไว้ในวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ซึ่งส่งผลให้กองทรัสต์ FTREIT มีอัตราส่วนหนี้สินและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ลดลง ทำให้มีความยืดหยุ่นในการลงทุนและการดำเนินงานมากขึ้น นอกจากนี้ หากการเพิ่มทุนเป็นไปเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ FTREIT จะได้รับผลตอบแทนจากทรัพย์สินใหม่ที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งสะท้อนไปที่ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

8. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน และการจัดสรรหน่วยทรัสต์

-ไม่มี-

9. ตารางระยะเวลาการดำเนินการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์

- 9.1 กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT (Record Date) ในวันที่ 30 กรกฎาคม 2569
- 9.2 กำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT ในวันที่ 26 สิงหาคม 2569 โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) เพื่อมีมติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เพื่ออุตสาหกรรม เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

โดยบริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายภูมิภากร อรุณธรรมกุล)

กรรมการผู้จัดการ

ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษและกลุ่มบุคคลเดียวกัน (ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2569 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT (Record Date)) ซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 1 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.	753,502,656	22.95
2. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	176,148,393	5.36
รวม	929,651,049	28.31

2. รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก (ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2569 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT (Record Date)) ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. Frasers Property Thailand (International) Pte.Ltd. และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	929,651,049	28.31
2. สำนักงานประกันสังคม	369,993,973	11.27
3. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	172,200,002	5.25
4. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	136,962,842	4.17
5. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	123,535,978	3.76
6. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	58,443,700	1.78
7. กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	56,752,033	1.73
8. Principal Property Income Fund	49,603,024	1.51
9. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	47,015,387	1.43
10. กองทุนเปิด อีสท์สปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	43,201,147	1.32
รวม	1,987,359,135	60.53

ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
และการมอบฉันทะ

1. กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีความประสงค์จะเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยตนเอง

1.1 โปรดกรอกแบบฟอร์มลงทะเบียนสำหรับการเข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) รายละเอียดตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 โดยขอให้ท่านระบุอีเมล (e-mail) และหมายเลขโทรศัพท์มือถือของท่านให้ชัดเจนสำหรับใช้ในการลงทะเบียนเข้าร่วมการประชุม พร้อมแนบสำเนาหลักฐานแสดงตัวตน เพื่อยืนยันสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดังนี้

- สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลธรรมดา – สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาเอกสารอื่นซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ ที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งมีการลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง
- สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เป็นนิติบุคคล – สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลของผู้มอบฉันทะ ซึ่งออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย) หรือสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลของผู้มอบฉันทะ ซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ ซึ่งมีอายุไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ) ซึ่งลงลายมือชื่อลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาเอกสารอื่นซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล ซึ่งมีการลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

โดยขอให้ท่านจัดส่งแบบฟอร์มลงทะเบียนสำหรับการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) พร้อมแนบสำเนาหลักฐานแสดงตัวตนดังกล่าวข้างต้นให้แก่บริษัทภายในวันที่ 21 สิงหาคม 2569 ผ่านช่องทาง ต่อไปนี้

- ช่องทาง e-mail: ftreit.comsec@frasersproperty.com หรือ
- ช่องทางไปรษณีย์ลงทะเบียน:
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

1.2 เมื่อบริษัทได้รับเอกสารตามข้อ 1.1 จากท่าน บริษัทจะดำเนินการตรวจสอบเอกสารเพื่อยืนยันสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยเมื่อผ่านการตรวจสอบสิทธิแล้ว บริษัทจะจัดส่งชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผู้ใช้ (Password) พร้อม WebLink ในการเข้าสู่ระบบการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ท่าน ทั้งนี้ ขอความกรุณาให้ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ส่งชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผู้ใช้ (Password) ของท่านแก่ผู้อื่น ในกรณีที่ชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผู้ใช้ (Password) ของท่านสูญหาย หรือท่านยังไม่ได้รับชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผู้ใช้ (Password) ภายในวันที่ 25 สิงหาคม 2569 กรุณาติดต่อบริษัทโดยทันที

1.3 บริษัทจะจัดส่งไฟล์คู่มือวิธีการใช้งานระบบการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้แก่ท่านพร้อมกับการจัดส่งชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผู้ใช้ (Password) ขอให้ท่านโปรดศึกษาคู่มือวิธีการใช้งานโดยละเอียดจากอีเมล (e-mail) ที่บริษัทได้นำส่งให้ท่าน ทั้งนี้ ระบบจะเปิดให้ท่านลงทะเบียนเข้าร่วมการประชุมล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 60 นาที ก่อนเริ่มการประชุม อย่างไรก็ตาม การถ่ายทอดสดจะเริ่มในเวลา 10.00 น. เท่านั้น

1.4 สำหรับการลงคะแนนเสียงระหว่างการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ท่านจะสามารถออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระโดยการลงคะแนน “เห็นด้วย” หรือ “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” เพียงแบบใดแบบหนึ่งเท่านั้น โดยในกรณีที่ท่านไม่ออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระใด ๆ ระบบจะนับคะแนนเสียงของท่านเป็น “เห็นด้วย” โดยอัตโนมัติ

2. กรณีผู้ถือหุ้นทรัสต์มีความประสงค์จะมอบฉันทะเพื่อเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

สำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ไม่สามารถเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ด้วยตนเอง ท่านสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่นหรือกรรมการอิสระของบริษัท ดังรายละเอียดต่อไปนี้ เข้าร่วมการประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนได้ ทั้งนี้ กรรมการอิสระของบริษัทไม่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษใด ๆ ในทุกวาระการประชุม

- **นายตรีขวัญ บุญนาค** ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ อายุ 68 ปี

ที่อยู่: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

ขอให้ท่านโปรดกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะ รายละเอียดตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 และจัดส่งหนังสือมอบฉันทะพร้อมสำเนาเอกสารประกอบการมอบฉันทะ (ตามที่ระบุด้านล่างนี้) ให้แก่บริษัทภายในวันที่ 21 สิงหาคม 2569 ผ่านช่องทาง ต่อไปนี้

- ช่องทาง e-mail: ftreit.comsec@frasersproperty.com หรือ

- ช่องทางไปรษณีย์ลงทะเบียน:

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

เอกสารประกอบการมอบฉันทะ

กรณีบุคคลธรรมดา

1. หนังสือมอบฉันทะ ที่กรอกข้อความครบถ้วน และลงลายมือชื่อของผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ และ
2. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาเอกสารอื่นซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ ที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งมีการลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง และ
3. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาเอกสารอื่นซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ ที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ ซึ่งมีการลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

กรณีนิติบุคคล

1. หนังสือมอบฉันทะ ที่กรอกข้อความครบถ้วน และลงลายมือชื่อของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล (ผู้มอบฉันทะ) พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และลงลายมือชื่อของผู้รับมอบฉันทะ **และ**
2. กรณีที่ผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลของผู้มอบฉันทะ ซึ่งออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) หรือในกรณีที่ผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลของผู้มอบฉันทะ ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ ซึ่งมีอายุไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) **และ**
3. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาเอกสารอื่นซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล (ผู้มอบฉันทะ) ซึ่งมีการลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง **และ**
4. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาเอกสารอื่นซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ ที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ ซึ่งมีการลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

สำหรับบุคคลที่มีได้สัญชาติไทยหรือนิติบุคคลในต่างประเทศ

ในกรณีที่เอกสารหรือหลักฐานที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นไม่ใช่เอกสารฉบับภาษาไทยหรือภาษาอังกฤษ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องจัดเตรียมและแสดงคำแปลของเอกสารดังกล่าวเป็นภาษาอังกฤษ และจัดให้มีการลงนามรับรองคำแปลถูกต้องโดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) (ในกรณีเป็นนิติบุคคล)

3. ช่องทางสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการส่งคำแนะนำหรือคำถามที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ อุตสาหกรรม ผลประกอบการของกองทรัสต์ หรือเกี่ยวข้องกับวาระใด ๆ ซึ่งจะพิจารณาในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีดังนี้

3.1 ในระหว่างการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมการประชุมสามารถส่งคำแนะนำหรือคำถามได้ผ่านระบบการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

3.2 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถส่งคำแนะนำหรือคำถามล่วงหน้าให้แก่บริษัท ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านช่องทางต่อไปนี้

- ช่องทาง e-mail: ftreit.comsec@frasersproperty.com หรือ
- ช่องทางไปรษณีย์ลงทะเบียน:
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

แบบฟอร์มลงทะเบียนสำหรับการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....

อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....

อีเมล (e-mail)..... โทรศัพท์.....

เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์ FTREIT”) โดยถือหน่วยทรัสต์ จำนวนทั้งสิ้น รวม.....หน่วย

ข้าพเจ้าขอยืนยันการเข้าร่วมการประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT ในวันที่ 26 สิงหาคม 2569 เวลา 10.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) โดยขอให้ส่ง Weblink สำหรับการเข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผู้ใช้ (Password) มายังอีเมล (e-mail) ของข้าพเจ้า ดังนี้

อีเมล (e-mail):.....

ลงชื่อ.....ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

()

ลงชื่อ.....ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

()

หมายเหตุสำคัญ: โปรดดำเนินการจัดส่งแบบฟอร์มลงทะเบียนสำหรับการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ฉบับนี้ที่กรอกข้อมูลโดยครบถ้วนแล้ว พร้อมแนบสำเนาหลักฐานแสดงตัวตน เพื่อใช้ในการตรวจสอบสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ให้แก่บริษัท ภายในวันที่ 21 สิงหาคม 2569 ผ่านช่องทาง ต่อไปนี้

- ช่องทาง e-mail: ftreit.comsec@frasersproperty.com หรือ

- ช่องทางไปรษณีย์ลงทะเบียน :

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ข้อมูลของกรรมการอิสระ
ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้นรายย่อยที่ไม่สามารถเข้าร่วมการประชุมได้



ชื่อ : นายตรีชัชวาล บุญนาคน

ตำแหน่งในบริษัท : ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

อายุ : 68 ปี

ที่อยู่ติดต่อ : บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท
แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8
ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

การมีส่วนได้เสียในวาระ : ไม่มี

การประชุม

คุณวุฒิทางการศึกษา :

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ University of North Texas สหรัฐอเมริกา

ประวัติการอบรม :

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ปี 2566 Ethical Leadership Program (ELP) 31/2566
The Board's Role in Mergers & Acquisitions (BMA) 6/2566
- ปี 2560 Advance Audit Committee Program (AACP) 27/2560
- ปี 2549 Director Accreditation Program (DAP) 58/2549
- ปี 2544 Director Certification Program (DCP) 12/2544

ประสบการณ์การทำงาน 5 ปีย้อนหลังโดยสังเขป :

- ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการอิสระ บริษัท สยามอุตสาหกรรมเกษตรอาหาร จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ บริษัท เอ็มเมอรัลด์ เบย์ รีสอร์ท จำกัด
- บริษัท เอ็มเมอรัลด์ เบย์ วิลล่า จำกัด
- บริษัท โกลด์ มาสเตอร์ จำกัด (มหาชน)



หนังสือมอบฉันทะ
PROXY FORM
(สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั่วไป)
(For general trust unitholders)

เขียนที่
Written at
วันที่ เดือน พ.ศ.
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า สัญชาติ
I/We Nationality
อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
Reside at Road Tambol/Khwaeng
อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์ โทรศัพท์
Amphur/Khet Province Postal Code Tel

(2) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

being a trust unitholder of Frasers Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold Real Estate Investment Trust,
โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม หน่วย และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง
holding a total amount of units, and having the right to vote equal to votes,

(3) ขอมอบฉันทะให้
hereby appoint

(3.1) อายุ ปี อยู่บ้านเลขที่
..... age years, reside at
ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
Road Tambol/Khwaeng Amphur/Khet
จังหวัด รหัสไปรษณีย์
Province Postal Code

หรือ กรรมการอิสระ ซึ่งได้แก่
or the Independent Director, namely

(3.2) นายตรีขวัญ บุญนาค อายุ 68 ปี อยู่บ้านเลขที่ 18/109 ซอย สมคิด
Mr. Threekwan Bunnag age 68 years, resides at 18/109 Soi Somkid
ถนน ตำบล/แขวง ลุมพินี อำเภอ/เขต ปทุมวัน
Road Tambol/Khwaeng Lumpini Amphur/Khet Pathumwan
จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10330
Province Bangkok Postal Code 10330

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียว เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าร่วมการประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT ในวันที่ 26 สิงหาคม 2569 เวลา 10.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

any one of them, solely, to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Trust Unitholders' Meeting No. 1/2026 of FTREIT on 26 August 2026, at 10.00 hrs., through electronic media (E-Meeting), in accordance with the criteria specified in accordance with the laws on electronic meetings or at any adjournment at any date, time and place thereof.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

(4.1) วาระที่ 1 **พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**
Agenda 1 To consider and approve the investment in the Additional Investment Assets

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To make my/our proxy vote in accordance with my/our desire as follows:
- ☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย ☐ งดออกเสียง
- Approve Disapprove Abstain

(4.2) วาระที่ 2 **พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 182,000,000 หน่วย เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน ที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ครบกำหนดในปี 2570 และ/หรือ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วนที่ครบกำหนดในปี 2570**
Agenda 2 To consider and approve the capital increase No. 5 of FTREIT by issuing additional trust units of not exceeding 182,000,000 units for the purpose of repaying part of the loans from financial institutions which were used as a source of funds for the investment in the Additional Investment Assets and/or for the purpose of repaying part of the loans from financial institutions which are due in 2027 and/or for the purpose of redeeming part of the debentures which are due in 2027

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To make my/our proxy vote in accordance with my/our desire as follows:
- ☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย ☐ งดออกเสียง
- Approve Disapprove Abstain

(4.3) วาระที่ 3 **พิจารณาอนุมัติการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**
Agenda 3 To consider and approve the offering and allocation of the additional trust units to be issued and offered from the capital increase No. 5 of FTREIT and the listing of the new trust units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To make my/our proxy vote in accordance with my/our desire as follows:
- ☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย ☐ งดออกเสียง
- Approve Disapprove Abstain

(4.4) วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)
Agenda 4 To consider other matters (if any)

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To make my/our proxy vote in accordance with my/our desire as follows:
- ☐ เห็นด้วย ☐ ไม่เห็นด้วย ☐ จดออกเสียง
Approve Disapprove Abstain

(5) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มอบฉันทะให้กรรมการอิสระเข้าร่วมการประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนตน ขอความกรุณาให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ระบุวิธีการลงคะแนนเสียงโดยเฉพาะเจาะจงว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง

In case the trust unitholder authorizes the Independent Director to attend the meeting and vote on their behalf, please clearly specify the desired voting instruction(s) of either approval, disapproval or abstention.

(6) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะฉบับนี้ ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

Voting of the proxy in any agenda that is not in accordance with the specification in this Proxy Form shall be considered as invalid and not my/our votes as a trust unitholder.

(7) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องอื่นใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not specified my/our voting intention(s) in any agenda or my/our voting intention(s) is not clearly specified or in case the meeting considers or votes in any matters other than those specified above, including the cases of any amendment or addition to any facts, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงลงคะแนนตามที่ข้าพเจ้าได้ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that proxy does not vote in accordance with my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ
Remarks

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะมอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าร่วมการประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน โดยไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The trust unitholder wishing to appoint a proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting on their behalf and may not split the number of trust units to several proxies for the purpose of splitting votes.



หนังสือมอบฉันทะ

PROXY FORM

(สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศ และได้แต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแล
หน่วยทรัสต์แทน)

(For foreign trust unitholders who have custodians in Thailand only)

เขียนที่.....
.....
.....

Written at
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....
I/We Nationality
อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
Reside at Road Tambol/Khwaeng
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์.....
Amphur/Khet Province Postal Code Tel
ในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ (Custodian) ให้กับ.....
as a Custodian for
ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
being a trust unitholder of Frasers Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold Real Estate Investment Trust,
โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม..... หน่วย และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง
holding a total amount of units, and having the right to vote equal to votes,

(2) ขอมอบฉันทะให้.....
hereby appoint
(2.1)..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....
..... age years, reside at
ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Road Tambol/Khwaeng Amphur/Khet
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Province Postal Code

หรือ กรรมการอิสระ ซึ่งได้แก่.....
or the Independent Director, namely
(2.2) นายตรีขวัญ บุญนาค..... อายุ..... 68..... ปี อยู่บ้านเลขที่..... 18/109 ซอย สมคิด.....
Mr. Threekwan Bunnag age 68 years, resides at 18/109 Soi Somkid
ถนน..... ตำบล/แขวง..... ลุมพินี..... อำเภอ/เขต..... ปทุมวัน.....
Road Tambol/Khwaeng Lumpini Amphur/Khet Pathumwan
จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร..... รหัสไปรษณีย์..... 10330.....
Province Bangkok Postal Code 10330

คนหนึ่งคนเดียวเพียงคนเดียว เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าร่วมการประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT ในวันที่ 26 สิงหาคม 2569 เวลา 10.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

any one of them, solely, to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Trust Unitholders' Meeting No. 1/2026 of FTREIT on 26 August 2026, at 10.00 hrs., through electronic media (E-Meeting), in accordance with the criteria specified in accordance with the laws on electronic meetings or at any adjournment at any date, time and place thereof.

(3) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมการประชุมและออกเสียงลงคะแนนในครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to attend and vote on my/our behalf at this meeting as follows:

- ☐ มอบฉันทะตามจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ข้าพเจ้าถือและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้
To grant the total number of trust units I/we hold and having the right to vote
- ☐ มอบฉันทะบางส่วน ได้แก่
To partially grant the proxy as follows:
- ☐ หน่วยทรัสต์.....หน่วย และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้.....เสียง
Trust units of.....units, and having the right to vote equal to.....votes,
รวมสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ทั้งหมด.....เสียง
Total amount of voting rights.....votes.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

(4.1) วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

Agenda 1 To consider and approve the investment in the Additional Investment Assets

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To make my/our proxy vote in accordance with my/our desire as follows:
- ☐ เห็นด้วย.....เสียง ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง ☐งดออกเสียง.....เสียง
Approve votes Disapprove votes Abstain votes

(4.2) วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 182,000,000 หน่วย เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน ที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน ที่ครบกำหนดในปี 2570 และ/หรือ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วน ที่ครบกำหนดในปี 2570

Agenda 2 To consider and approve the capital increase No. 5 of FTREIT by issuing additional trust units of not exceeding 182,000,000 units for the purpose of repaying part of the loans from financial institutions which were used as a source of funds for the investment in the Additional Investment Assets and/or for the purpose of repaying part of the loans from financial institutions which are due in 2027 and/or for the purpose of redeeming part of the debentures which are due in 2027

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการ ตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To make my/our proxy vote in accordance with my/our desire as follows:

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ

Remarks

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. นี้ ใช้เฉพาะในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและได้แต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทย เป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ให้เท่านั้น
Only foreign trust unitholders whose name appeared in the trust unit registration book and have appointed a Custodian in Thailand can use this Proxy Form B.
2. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ ได้แก่:
Evidence to be attached with this Proxy Form include:
 - (1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน
A Power of Attorney from the trust unitholder authorizing the Custodian to sign the Proxy Form on their behalf.
 - (2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)
A letter of certification to certify that the person executing the Proxy Form has obtained a permit to act as a Custodian.
3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะมอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าร่วมการประชุมและออกเสียงลงคะแนน โดยไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
The trust unitholder wishing to appoint a proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting on their behalf and may not split the number of trust units to several proxies for the purpose of splitting votes.

แบบแจ้งเกี่ยวกับการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) (“กองทรัสต์ FTREIT”) ตระหนักถึงความสำคัญของการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล จึงได้จัดทำและแจ้งให้ท่านทราบถึงแนวปฏิบัติในการประมวลผลข้อมูลสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (“การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์”) เพื่ออธิบายวิธีการและวัตถุประสงค์ในการปฏิบัติต่อข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน เพื่อเป็นการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (Personal Data Protection Act หรือ PDPA) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลส่วนบุคคลที่เก็บรวบรวม ใช้เปิดเผย และ/หรือ จัดเก็บ

บริษัทจะดำเนินการเก็บรวบรวม ใช้เปิดเผย และ/หรือ จัดเก็บ (“ประมวลผล”) ข้อมูลส่วนบุคคลของท่านรวมถึงผู้รับมอบฉันทะ (หากมี) ซึ่งได้แก่ ชื่อ-นามสกุล วันเดือนปีเกิด เลขบัตรประจำตัวประชาชน/หนังสือเดินทาง เลขทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ อีเมล (หากมี) ภาพถ่าย รวมถึงภาพเคลื่อนไหวจากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ เอกสารยืนยันตัวตนที่ท่านนำส่งให้แก่บริษัท เช่น สำเนาบัตรประชาชน หรือเอกสารราชการอื่น ๆ อาจปรากฏข้อมูลอ่อนไหวต่าง ๆ เช่น เชื้อชาติ ภูมิโหลิต ศาสนา ซึ่งเป็นข้อมูลที่ไม่จำเป็นต่อการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ท่านสามารถปกปิดข้อมูลดังกล่าวก่อนนำส่งเอกสารให้แก่บริษัทได้ โดยในกรณีที่ท่านไม่ได้ปกปิดข้อมูลอ่อนไหวดังกล่าว บริษัทขอสงวนสิทธิในการปกปิดข้อมูลอ่อนไหวที่ได้รับ โดยไม่ถือเป็นการประมวลผลข้อมูลอ่อนไหวของท่าน

แหล่งที่มาของข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทอาจได้รับข้อมูลส่วนบุคคลของท่านผ่านทางช่องทาง ดังต่อไปนี้

1. ได้รับจากท่านโดยตรงผ่านเอกสารลงทะเบียนเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และหนังสือมอบฉันทะ (หากมี)
2. เป็นข้อมูลซึ่งปรากฏในบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Record Date) ที่บริษัทได้รับจากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ TSD ในฐานะนายทะเบียนหน่วยทรัสต์
3. ได้รับจากการบันทึกภาพและเสียงตลอดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทจำเป็นต้องเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเพื่อนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

1. กำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเรียกประชุม การรับลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม การนับองค์ประชุม และการนับคะแนนเสียง
2. จัดทำระบบที่เกี่ยวข้องกับการบันทึกภาพและเสียงระหว่างการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

3. บันทึกชื่อ-นามสกุลของท่านในรายงานการประชุม (กรณีที่ท่านแสดงความคิดเห็นหรือสอบถามข้อมูลในระหว่างการประชุม) ทั้งนี้ รายงานการประชุมดังกล่าวจะถูกเปิดเผยในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ FTREIT พร้อมทั้งนำส่งไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ตามที่กฎหมายกำหนด

ระยะเวลาการเก็บข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทจะเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของท่านเพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ตามเอกสารฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาที่จำเป็นต้องใช้ข้อมูลส่วนบุคคลและตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส รวมถึงจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคลดังกล่าวไว้เพื่ออ้างอิงและตรวจสอบในกรณีจำเป็น เป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่บริษัทได้รับข้อมูลส่วนบุคคลนั้น เว้นแต่มีกฎหมายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิของเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล

ท่าน ในฐานะเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล มีสิทธิในการเพิกถอนความยินยอมที่ได้ให้ไว้สำหรับการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล โดยการเพิกถอนความยินยอมดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลที่ได้ให้ความยินยอมไว้แล้ว นอกจากนี้ ท่านยังมีสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอทำสำเนาข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอรับข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการให้ส่งหรือโอนย้ายข้อมูลส่วนบุคคลไปยังผู้ควบคุมข้อมูลส่วนบุคคลอื่น สิทธิในการคัดค้านการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอให้ลบหรือทำลายข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอให้ระงับการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล สิทธิในการขอแก้ไขข้อมูลส่วนบุคคลให้ถูกต้อง และสิทธิในการร้องเรียนการกระทำของบริษัทต่อคณะกรรมการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

ทั้งนี้ หากท่านประสงค์จะใช้สิทธิดังกล่าว ท่านสามารถยื่นคำร้องเป็นลายลักษณ์อักษรผ่านช่องทางดังต่อไปนี้

1) ทางไปรษณีย์:

เรียนผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

2) ทางอิเล็กทรอนิกส์ (Email) : ftreit.comsec@frasersproperty.com

สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมเรื่องการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ท่านสามารถเข้าถึงนโยบายความเป็นส่วนตัวของบริษัท (Privacy Policy) โดยการสแกนคิวอาร์โค้ด ด้านล่างนี้

