

สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

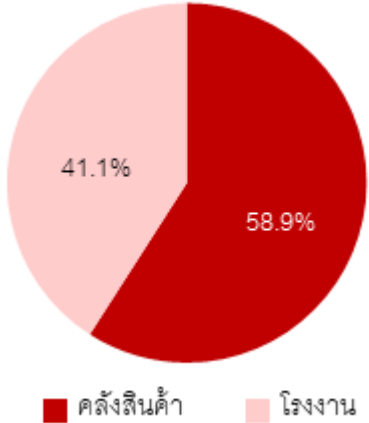
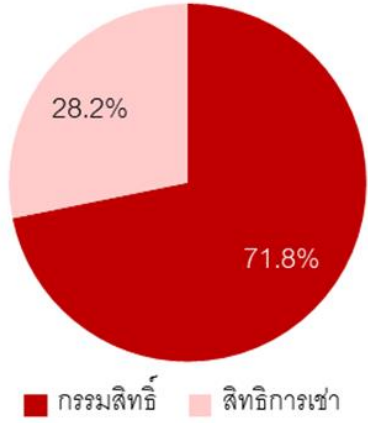
ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

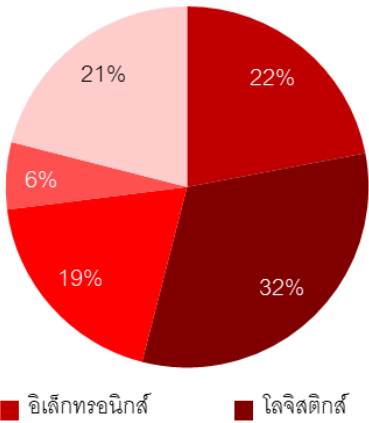
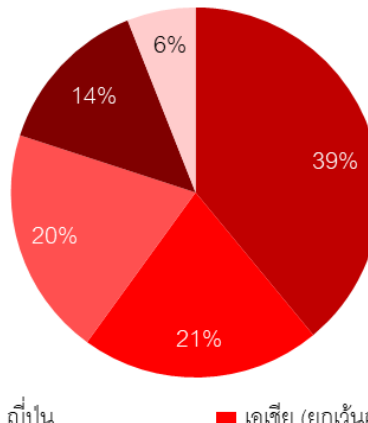
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Frasers Property Thailand Industrial Freehold & Leasehold REIT
ชื่อย่อหลักทรัพย์	FTREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ทรัสต์ดี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

มูลค่าการเสนอขาย	ไม่เกิน 2,200.0 ล้านบาท	จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	ไม่เกิน 220,000,000 หน่วย
ราคาสูงสุดที่จะเสนอขายต่อหน่วย ¹	ไม่เกิน 10.00 บาทต่อหน่วย	Par ต่อหน่วย	9.5363 บาทต่อหน่วย
ช่วงเวลาเสนอขาย	16 ธันวาคม 2566	ถึง	22 ธันวาคม 2566
<input type="checkbox"/> Firm underwrite* <input checked="" type="checkbox"/> Best effort			
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์		12 ธันวาคม 2557	
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินหลัก			
ประเภทสิทธิการเช่า:		21.98 ปี	
หมายเหตุ: /1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศราคาเสนอขายสุดท้ายผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันที่ 8 ธันวาคม 2566 โดยผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์จะต้องชำระค่าจองซื้อในราคาเสนอขายสุดท้ายเท่านั้น			

มูลค่าการระดมทุน	
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 2,200.0 ล้านบาท
การกู้ยืม	ไม่มี

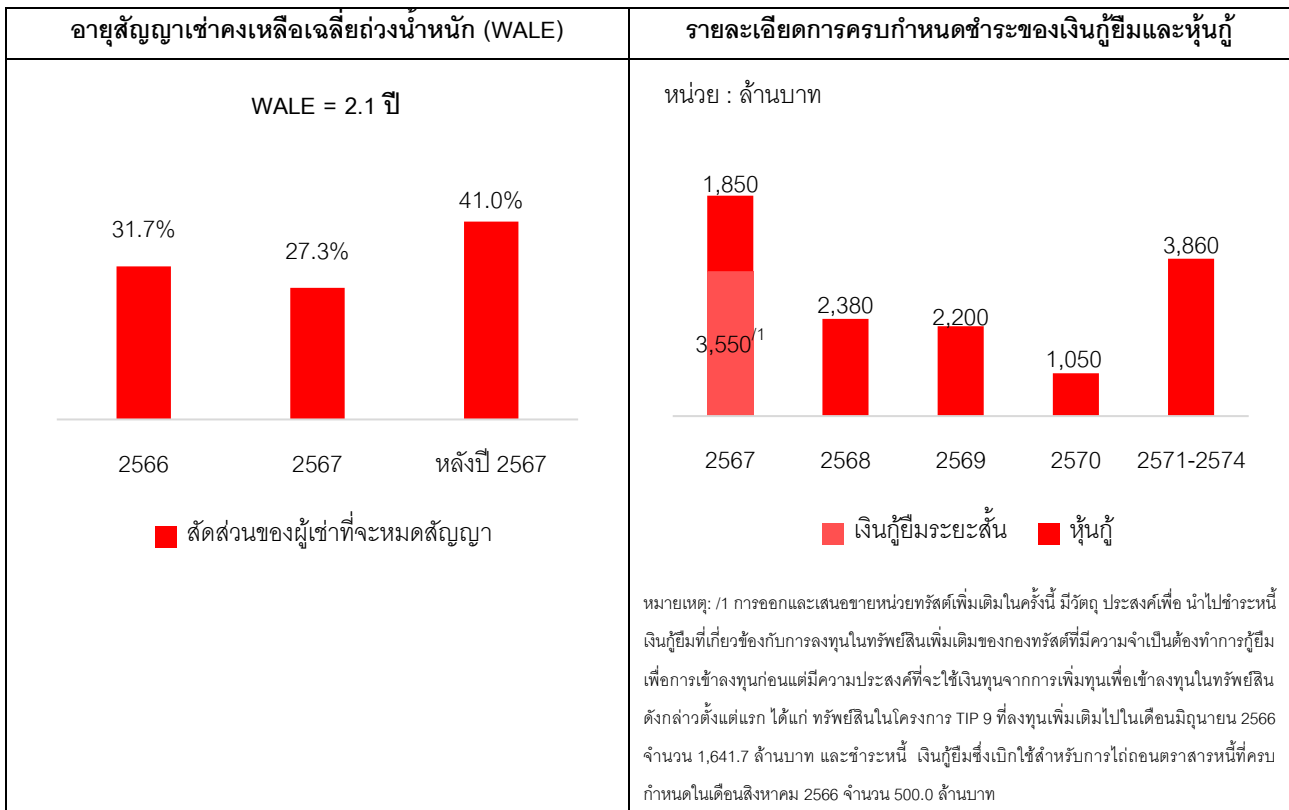
วัตถุประสงค์การใช้เงิน		
ชำระหนี้เงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	ประมาณ 1,641.7 ล้านบาท	
ชำระหนี้เงินกู้ยืมซึ่งเบิกใช้สำหรับการไถ่ถอนตราสารหนี้ที่ครบกำหนด	ประมาณ 500.0 ล้านบาท	
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566		
สินทรัพย์รวม	50,400.3 ล้านบาท	
หนี้สินรวม	16,632.2 ล้านบาท	
ทุนชำระแล้ว	29,213.4 ล้านบาท	
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,493.5 ล้านบาท	
อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	ร้อยละ 29.5	
Credit Rating	A แนวโน้ม คงที่	
ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566		
ชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
1. FRASERS PROPERTY THAILAND (INTERNATIONAL) PTE.LTD และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	815,428,298	26.6
2. สำนักงานประกันสังคม	352,253,773	11.5
3. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	167,265,556	5.5
4. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	123,535,978	4.0
5. กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	99,750,582	3.3
6. กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิ้ล	82,613,405	2.7
7. PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	61,448,324	2.0
8. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	52,427,442	1.7
9. MITSUI & CO. (ASIA PACIFIC) PTE. LTD.	48,800,000	1.6
10. กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซิเบิ้ล	47,078,456	1.5
11. อื่น ๆ	1,212,785,234	39.6
รวม	3,063,387,048	100.0

สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าอาคารแยกตามประเภททรัพย์สิน ¹ (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าอาคารแยกตามประเภทกรรมสิทธิ์ ¹ (ร้อยละ)
 <p>■ คลังสินค้า ■ โรงงาน</p>	 <p>■ กรรมสิทธิ์ ■ สิทธิการเช่า</p>
หมายเหตุ: ¹ คำนวณจากจำนวนพื้นที่ให้เช่าอาคาร	

สัดส่วนการเช่าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ¹ (ร้อยละ)	สัดส่วนการเช่าแยกตามสัญชาติของผู้เช่า ¹ (ร้อยละ)
 <p>■ อิเล็กทรอนิกส์ ■ โลจิสติกส์ ■ ยานยนต์ ■ ค้าปลีก ■ อื่นๆ</p>	 <p>■ ญี่ปุ่น ■ เอเชีย (ยกเว้นญี่ปุ่น) ■ ยุโรป ■ ไทย ■ สหรัฐอเมริกา</p>
หมายเหตุ: ¹ ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ คำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2566	หมายเหตุ: ¹ ข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติของผู้เช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าของกองทรัสต์ คำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในเดือนกันยายน 2566

ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่าหลัก 10 อันดับแรกของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์			
ลำดับ	ผู้เช่า		
	ประเภทอุตสาหกรรม	สัญชาติ	สัดส่วนของรายได้ (ร้อยละ)
1	โลจิสติกส์	เยอรมนี	6.7
2	โลจิสติกส์	อินโดนีเซีย	3.3
3	โลจิสติกส์	ญี่ปุ่น	3.2
4	ค้าปลีก	ไทย	2.3
5	อิเล็กทรอนิกส์	สิงคโปร์	1.8
6	โลจิสติกส์	เกาหลี	1.7
7	โลจิสติกส์	ญี่ปุ่น	1.5
8	โลจิสติกส์	ไทย	1.5
9	โลจิสติกส์	ไทย	1.4
10	ค้าปลีก	ไทย	1.3
รวม			24.7

ที่มา: FIRM (อ้างอิงตามข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)



นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน :

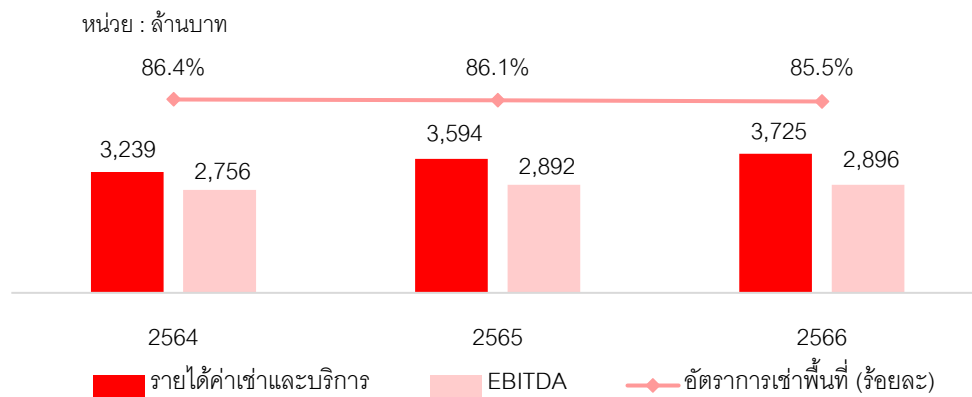
<ul style="list-style-type: none"> กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และจ่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชีนั้น 	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)		
		เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
	ตั้งแต่ก่อตั้งจนถึงปี 2560	1.6223	0.4606	2.0829
	ปี 2561 ¹	0.4769	0.0031	0.4800
	ปี 2562 ²	0.6680	-	0.6680
	ปี 2563	0.6690	-	0.6690
	ปี 2564	0.6740	-	0.6740
	ปี 2565	0.7070	-	0.7070
	ปี 2566	0.7480	-	0.7480
รวมประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	5.5652	0.4637	6.0289	

หมายเหตุ:

¹ รอบดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 30 กันยายน

² ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป รอบดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม - 30 กันยายน ของทุกปี

ภาพรวมผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์¹



หมายเหตุ: ¹ ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : พันบาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3,239,355	3,594,487	3,725,205
รายได้อื่น	177,304	50,511	53,928
EBITDA	2,755,676	2,892,447	2,896,238
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,370,985	2,518,897	2,493,523
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.7740	0.8223	0.8140

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย : พันบาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.6740	0.7070	0.7480
ส่วนลดทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-
อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	25.1%	25.8%	29.5%
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(251,286)	1,499,398	(168,776)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	497,123	(1,968,173)	117,160
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน	800,057	331,282	279,665
สินทรัพย์สุทธิ	32,910,932	33,207,484	33,768,107
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.7433	10.8401	11.0231
อัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (ร้อยละ)	5.4%	6.9%	7.3%
มูลค่าตลาดคำนวณจากราคาปิด ณ สิ้นปี (พันบาท) ^{/1}	37,985,999	31,552,887	31,552,887
ราคาปิด ณ สิ้นปี (บาท) ^{/1}	12.40	10.30	10.30

หมายเหตุ: /1 อ้างอิงจาก SETSMART

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 FTREIT มีมูลค่าทรัพย์สินรวมจำนวน 50,400.3 ล้านบาทซึ่งการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมมูลค่าประมาณ 3,191.6 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2566 และมีหนี้สินรวมจำนวน 16,632.2 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวนรวม 2,798.0 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 33,768.1 ล้านบาท ประกอบไปด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 31,118.6 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 2,649.5 ล้านบาท และในงวดบัญชีปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 3,779.1 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากการเพิ่มขึ้นของอัตราเช่าของทรัพย์สินเดิมได้แก่ อาคารโรงงาน ซึ่งมีอัตราเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 84.8 ในงวดบัญชีปี 2565 เป็นร้อยละ 86.1 ในปี 2566 และจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ในงวดบัญชีปี 2566 รวมถึงการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการ จากทรัพย์สินที่ทยอยลงทุนเพิ่มเติม ในงวดบัญชีปี 2565 เต็มทั้งปี และรายได้ จากการรับประกันการมีผู้เช่า ในส่วนของค่าใช้จ่าย จำนวน 1,285.6 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุน การเช่าและบริการ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินให้พร้อมใช้งาน และมีสภาพที่ดีก่อนที่ผู้เช่าจะเช่าใช้พื้นที่ ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ซึ่ง เพิ่มขึ้นตามรายได้ค่าเช่าและบริการ และการเพิ่มขึ้น ของต้นทุนทางการเงิน ทำให้ FTREIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ ในงวดบัญชีปี 2566 จำนวน 2,493.5 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 FTREIT มีมูลค่าทรัพย์สินรวมจำนวน 46,891.4 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมมูลค่าประมาณ 1,728.5 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2565 และมีหนี้สินรวมจำนวน 13,683.9 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวนรวม 511.7 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 33,207.5 ล้านบาท ประกอบไปด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 31,118.6 ล้านบาท และกำไรสะสมสำหรับงวดจำนวน 2,088.9 ล้านบาท และในงวดบัญชีปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 3,645.0 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการ

จากการเพิ่มขึ้นของอัตราเช่าของทรัพย์สินเดิม ได้แก่ อาคารโรงงาน ซึ่งมีอัตราการเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 84.8 จากร้อยละ 83.4 ในงวดบัญชีปี 2564 และจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2564 เดิมทั้งปีและรายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการโดยมีสาเหตุมาจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้ ผู้เช่าบางรายยกเลิกการเช่าทรัพย์สินก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า สำหรับในส่วนของค่าใช้จ่าย จำนวน 1,126.1 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการเช่าและบริการ และค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการ ทำให้ FTREIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิในงวดบัญชีปี 2565 จำนวน 2,518.9 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 FTREIT มีมูลค่าทรัพย์สินรวมจำนวน 46,066.0 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมมูลค่าประมาณ 3,585.9 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2564 และมีหนี้สินรวมจำนวน 13,155.1 ล้านบาท ในงวดบัญชีปี 2564 FTREIT มีการเปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกบัญชีของรายการหนี้สินตามสัญญาเช่า ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 หนี้สินตามสัญญาเช่ามีจำนวนประมาณ 183.9 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 32,910.9 ล้านบาท ประกอบไปด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 31,118.6 ล้านบาท และกำไรสะสมสำหรับงวดจำนวน 1,792.3 ล้านบาท และในงวดบัญชีปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 3,416.7 ล้านบาท ซึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราเช่าของทรัพย์สินเดิมและจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2564 รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า และรายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ โดยมีสาเหตุมาจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้ผู้เช่าบางรายยกเลิกการเช่าทรัพย์สินก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า ในส่วนของค่าใช้จ่าย จำนวน 1,045.7 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการเช่าและบริการ ค่าธรรมเนียม การจัดการกองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการ นอกจากนี้การเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินมีสาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ทำให้ FTREIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิในงวดบัญชีปี 2564 เท่ากับ 2,371.0 ล้านบาท

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดานสัดส่วนต่อ NAV ต่อปี (ร้อยละ) ^{1/2}	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	- ร้อยละ 0.37 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ต่อปี	- ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value, TAV) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์ และจะดำเนินการเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ
2. ค่าธรรมเนียมทรัสต์	- ร้อยละ 0.15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ต่อปี	- สำหรับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในสัดส่วนที่ไม่เกิน 15,000 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 0.060 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในสัดส่วนนั้น

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดานสัดส่วนต่อ NAV ต่อปี (ร้อยละ) ^{1/2}	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
		<ul style="list-style-type: none"> - สำหรับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในส่วนที่เกินกว่า 15,000 ล้านบาท ถึง 30,000 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 0.045 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในส่วนนั้น - สำหรับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในส่วนที่เกินกว่า 30,000 ล้านบาทขึ้นไป เท่ากับร้อยละ 0.030 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในส่วนนั้น - ทั้งนี้ ค่าตอบแทนทรัสต์ที่กำหนดเป็นรายปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value, NAV) ของกองทรัสต์
3. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	- ร้อยละ 0.05 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ต่อปี	- ตามที่จ่ายจริงแต่ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value, NAV) ของกองทรัสต์ซึ่งในขณะทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์คู่สัญญาตกลงให้ใช้อัตราตามที่บริษัท ศูนย์รับฝากทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เรียกเก็บ
4. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ³	- ร้อยละ 0.33 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ต่อปี	- ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการทั้งในสวนอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า
	- ร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ต่อปี	- ค่าธรรมเนียมพิเศษเรียกเก็บจากกองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สิน ทั้งในส่วนอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน
5. ค่านายหน้า - ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่	- อัตราไม่เกินอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 3 เดือน	<ul style="list-style-type: none"> - ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเกินกว่า 60 เดือน (5 ปี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่านายหน้าจากกองทรัสต์เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 3 เดือน - ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 36 เดือน (3 ปี) แต่ไม่เกิน 60 เดือน (5 ปี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่านายหน้าจากกองทรัสต์เท่ากับ

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดานสัดส่วนต่อ NAV ต่อปี (ร้อยละ) ^{1/2}	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
<ul style="list-style-type: none"> - ค่านายหน้าในการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่า หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> - ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าธุรกรรม 	<p>อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 2 เดือน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 36 เดือน (3 ปี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่านายหน้าจากกองทรัสต์ตามส่วนโดยคำนวณจากอัตราค่านายหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับสำหรับกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี (เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 2 เดือน) และลดลงเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงของผู้เช่ารายย่อย - ในกรณีที่กองทรัสต์มีการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่า หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่านายหน้าในการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่า หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่า หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละคราวเว้นแต่กรณีการทำธุรกรรมให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน หรือในกรณีการขายอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่ารายย่อยที่สัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์กับผู้เช่ารายย่อยนั้น มีข้อกำหนดให้ผู้เช่ารายย่อยสามารถใช้สิทธิซื้อทรัพย์สินของกองทรัสต์รายการดังกล่าวได้
<p>6. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ตามที่จ่ายจริง 	<ul style="list-style-type: none"> - ตามที่จ่ายจริง
<p>7. ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ตามที่จ่ายจริง 	<ul style="list-style-type: none"> - ตามที่จ่ายจริง
<p>8. ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ตามที่จ่ายจริง 	<ul style="list-style-type: none"> - ตามที่จ่ายจริง
<p>9. ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ตามที่จ่ายจริง 	<ul style="list-style-type: none"> - ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดานสัดส่วนต่อ NAV ต่อปี (ร้อยละ) ^{1/2}	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
10. ค่าเบี้ยประกันภัย	- ตามที่จ่ายจริง	- ตามที่จ่ายจริง
11. ภาษีที่เกี่ยวข้อง	- ตามที่จ่ายจริง	- ตามที่จ่ายจริง
12. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และ ส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง กับอสังหาริมทรัพย์	- ตามที่จ่ายจริง	- ตามที่จ่ายจริง
13. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมดที่แต่ละรายการมีมูลค่าไม่ถึง 0.01% ของ NAV	- ตามที่จ่ายจริง	- ตามที่จ่ายจริงหรือตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 10 ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ FTREIT

หมายเหตุ:

/1 ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV โดยมูลค่า NAV อ้างอิง งบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

/2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกันจะถือเป็นภาระของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาตัดจ่าย ทั้งจำนวน หรือทยอยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉลี่ยเท่ากันทุกวันตามระยะเวลาที่จะได้รับประโยชน์จากค่าใช้นั้น ๆ ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

/3 อัตราค่าธรรมเนียมที่สามารถเทียบเคียงกับกองอื่น ๆ โดยที่กองทรัสต์จ่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อมาผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง FPIT เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจ่ายค่าตอบแทนรายเดือนเป็น fixed rate (โดยกำหนดเป็นอัตราส่วนที่คำนวณจากผลประกอบการของ FTREIT) ให้แก่ FPIT อีกทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ว่าจ้างสหไทยซึ่งเป็นผู้ถือใบอนุญาตประกอบกิจการเขตปลอดอากร (Free Zone License) ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการเขตปลอดอากรสำหรับพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3) โดยจ่ายค่าตอบแทนรายเดือนเป็น fixed amount (โดยกำหนดเป็นจำนวนเงิน) ให้แก่สหไทย

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - 1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน
 - 1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าทรัพย์สิน
 - 1.3 ความเสี่ยงจากการที่ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - 1.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน
 - 2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง
 - 2.2 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ
 - 2.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย
 - 2.4 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น
 - 2.5 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย
 - 2.6 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย
 - 2.7 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อยในด้านสัดส่วนการเช่าพื้นที่ และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติ
 - 2.8 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด
 - 2.9 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนของกองทรัสต์ลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์
 - 2.10 ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิบางประการของผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการลูกค้าที่มีมาพร้อมกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
3. ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2 ข้อ 5 ปัจจัยความเสี่ยง

เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

ไม่มี มี

เหตุในการเลิกกองทรัสต์ มีดังนี้

- (ก) เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงน้อยกว่า 35 ราย
- (ข) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 500 ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว
- (ค) ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ง) ในกรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์
- (จ) เฉพาะในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนทั้งหมดทุกรายการตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูล แต่เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เลิกกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมแม้ทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาให้ลงทุนจะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 1. กองทรัสต์ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ว่าบางรายการหรือทั้งหมด เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดไว้หรือตามรายละเอียดในแบบแสดงรายการข้อมูล หรือมีเหตุอื่นใดอันทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ และ/หรือ
 2. เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นกับทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งมีผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวได้ และ/หรือ
 3. มีเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินดังกล่าว และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทรัสต์
- (ฉ) ในกรณีที่ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แต่ไม่สามารถตั้งทรัสต์รายใหม่ได้สำเร็จ
- (ช) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	(66) 0 2483 0000 URL www.ftreit.co.th
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	175 อาคารสารชิตีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	(66) 0 2674 6488 URL www.bblam.co.th