

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และ 7	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีคิดจากรายได้โดยการคิดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับ การคาดการณ์ผลประโยชน์ประกอบของสินทรัพย์แต่ละแห่งโดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอก เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ • การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่จ้างโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • ประเมินถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีต รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดคิดลด • ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(วิไล บุรณกิตติโสภณ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3920

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

5 พฤศจิกายน 2564

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

งบแสดงฐานะการเงิน

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2564	2563
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		300,000,000	926,021,928
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า			
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	44,758,329,599	41,143,608,264
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8, 14	800,056,573	554,218,939
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	6, 14	130,694,901	176,470,901
ดอกเบี้ยค้างรับ	14	920,471	994,707
ลูกหนี้อื่น	14	3,898,855	4,864,076
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9	15,174,743	29,199,795
สินทรัพย์อื่น		56,952,557	34,390,220
รวมสินทรัพย์		46,066,027,699	42,869,768,830

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

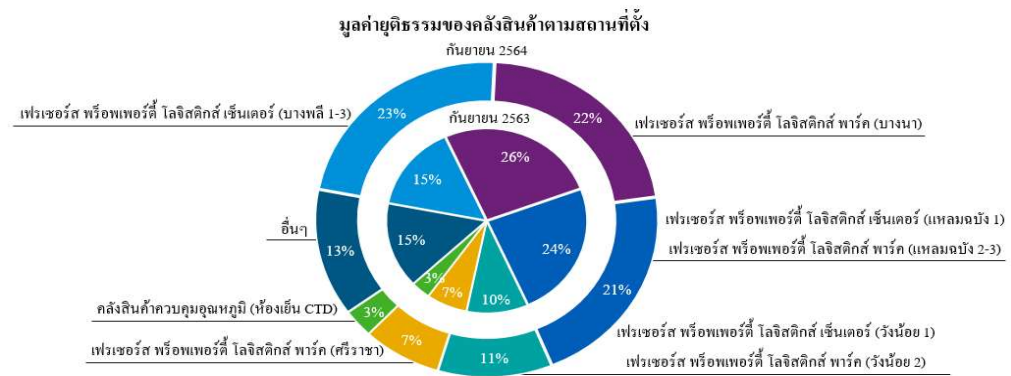
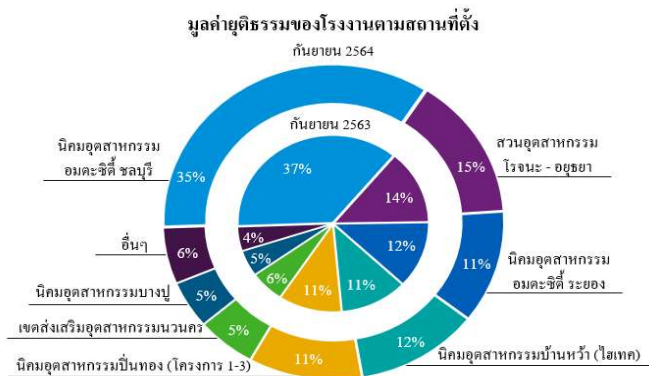
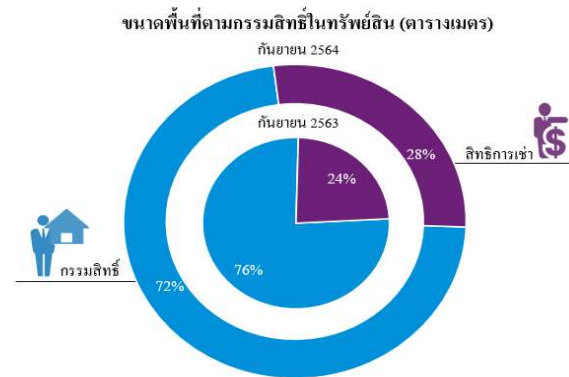
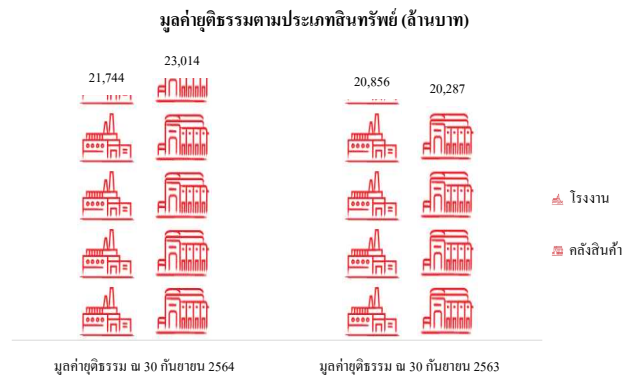
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

งบแสดงฐานะการเงิน

		30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2564	2563
		(บาท)	
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	10, 14	800,000,000	2,856,154,384
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	79,871,015	96,699,027
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	14	99,314,551	90,139,533
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		27,140,935	30,616,840
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	14	1,163,240,691	1,033,336,072
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10, 14	183,927,074	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	10	1,737,643,783	-
หุ้นกู้	10, 11, 14	9,034,418,835	8,638,265,944
ประมาณการหนี้สินรอจ่ายคืน		-	84,022,482
หนี้สินอื่น		29,539,129	65,885,362
รวมหนี้สิน		13,155,096,013	12,895,119,644
สินทรัพย์สุทธิ		32,910,931,686	29,974,649,186
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน		29,213,377,906	28,313,422,110
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	15	31,118,590,048	28,313,422,110
กำไรสะสม	12	1,792,341,638	1,661,227,076
สินทรัพย์สุทธิ		32,910,931,686	29,974,649,186
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย			
		10.7433	10.6203
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		3,063,387,048	2,822,387,048

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
จะประกอบรายละเอียดเงินลงทุน



รหัสสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
งประกอบรายละเอียดการลงทุน

ประเภท การลงทุน	ที่ตั้ง	30 กันยายน 2564				30 กันยายน 2563			
		พื้นที่ให้เช่า <i>(ตารางเมตร)</i>	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม <i>(บาท)</i>	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน <i>(ร้อยละ)</i>	พื้นที่ให้เช่า <i>(ตารางเมตร)</i>	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม <i>(บาท)</i>	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน <i>(ร้อยละ)</i>
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 7)									
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน									
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายทะเลเชิงเขา-สัศดิ์หีบ		81,750	1,980,491,177	2,145,318,840	4.76	81,750	1,980,490,894	2,147,561,903	5.10
ตำบลนาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง									
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม		39,250	917,000,000	976,288,961	2.17	39,250	917,000,000	917,762,719	2.18
อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี									
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม		12,300	299,179,903	305,000,000	0.68	12,300	299,179,903	292,800,000	0.70
อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี									
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ตำบลบ่อวิน		33,225	859,034,804	828,750,320	1.84	33,225	859,034,804	789,257,060	1.88
และตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี									
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ถนนสายต่อเชื้อ ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน		100,128	2,135,869,515	2,356,752,578	5.23	97,378	2,068,781,863	2,190,945,547	5.21
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา									
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ถนนโรจนะ-วังน้อย ตำบลบ้านช้าง และตำบลอุทัย		134,832	2,843,509,647	3,027,508,133	6.72	120,932	2,524,744,500	2,664,910,822	6.33
อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา									
นิคมอุตสาหกรรมคืบบิวเอชเอ ชลบุรี 1 ถนนสายทะเลเชิงเขา-สัศดิ์หีบ		18,300	505,287,630	499,211,586	1.11	7,200	184,376,044	177,872,286	0.42
ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี									
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนเทพรัตน ตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง		246,975	6,288,020,459	7,058,596,306	15.67	246,975	6,288,019,919	7,097,154,542	16.87
และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง และตำบลคอนหัวฟ่อ									
อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี									
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนอุตสาหกรรม ตำบลคลองจิก		32,300	730,911,670	723,148,333	1.60	32,300	730,911,670	753,210,685	1.79
อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา									
นิคมอุตสาหกรรมบางปู ถนนสุขุมวิท ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ		40,325	919,216,540	1,058,172,674	2.35	40,325	919,216,540	998,634,836	2.37
จังหวัดสมุทรปราการ									
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง		51,500	1,113,107,234	1,153,164,375	2.56	51,500	1,113,107,203	1,138,066,731	2.71
อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี									
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง แขวงลำปลาทิว เขตลาดกระบัง		1,300	39,887,357	39,887,357	0.08	-	-	-	-
กรุงเทพมหานคร									
		792,185	18,631,515,936	20,171,799,463	44.77	763,135	17,884,863,340	19,168,177,131	45.56

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และนิติกรการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 งบประกอบรายละเอียดเงินทุน

ประเภท เงินทุน	ที่ตั้ง	30 กันยายน 2564				30 กันยายน 2563			
		พื้นที่ให้เช่า	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	พื้นที่ให้เช่า	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
		(ตารางเมตร)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(ตารางเมตร)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า									
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)		19,650	485,500,000	534,848,008	1.19	19,650	485,500,000	486,094,464	1.16
ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี									
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นซินอร์ค 2(A)		15,800	298,478,563	250,898,817	0.56	15,800	298,479,563	275,800,000	0.66
ถนนสายจะเข้ทรา-สัตหีบ และถนนสายหนองค้อ-พนมสดีจนอก									
ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี									
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ วังน้อย 1 ถนนพหลโยธิน ตำบลพยอม		89,616	1,893,632,644	2,107,248,645	4.68	67,306	1,452,300,000	1,655,797,533	3.94
อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา									
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ วังน้อย 2 ถนนพหลโยธิน ตำบลพยอม		19,600	380,399,645	361,000,000	0.80	19,600	380,399,483	361,266,160	0.86
อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา									
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นซินอร์ค 1(A)		35,430	602,080,180	598,834,868	1.33	35,430	602,080,180	635,988,684	1.51
ถนนสายจะเข้ทรา-สัตหีบ และถนนสายหนองค้อ-พนมสดีจนอก									
ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี									
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีสเทิร์นซินอร์ค 1(B) ถนนสายปลวกแดง-วังคันทิน ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง		28,968	565,870,079	501,197,085	1.11	28,968	565,870,079	505,204,880	1.20
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ศรีราชา ตำบลบางพระ และตำบลสุรศักดิ์		99,768	1,845,351,618	1,707,573,906	3.79	81,668	1,501,646,592	1,346,236,390	3.20
อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี									
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แหลมฉบัง 1 ตำบลหนองขาม		69,404	1,229,400,000	1,373,284,701	3.05	69,404	1,229,400,000	1,333,751,455	3.17
อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี									
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองขาม		81,700	1,916,036,201	1,717,788,371	3.81	81,700	1,916,035,948	1,738,025,997	4.13
อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี									
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พานทอง 1 ตำบลพานทอง		10,600	241,280,000	148,800,506	0.33	10,600	241,280,000	155,941,617	0.37
อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี									
โครงการสหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แหลมฉบัง 3 K9		80,012	2,127,338,446	1,724,895,993	3.83	80,012	2,127,338,446	1,783,900,000	4.25
ถนนคู่ขนานทางหลวงพิเศษสายกรุงเทพมหานคร-พัทยา (ทล.7)									
ตำบลทุ่งสุขลา อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี									

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

รหัสค้เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

		30 กันยายน 2564				30 กันยายน 2563			
ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่า <i>(ตารางเมตร)</i>	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม <i>(บาท)</i>	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน <i>(ร้อยละ)</i>	พื้นที่ให้เช่า <i>(ตารางเมตร)</i>	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม <i>(บาท)</i>	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน <i>(ร้อยละ)</i>
กรรมสิทธิในที่ดินและอาคารคลังสินค้า (ต่อ)									
	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางนา ถนนเทพรัตน ตำบลบางสมัครและ ตำบลบางวัวควาท์กัม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	81,175	1,776,762,116	1,976,172,776	4.39	81,175	1,766,300,000	1,997,152,112	4.75
	โครงการห้องเย็น CTD - วังน้อย ตำบลชะแมบ อำเภอรังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	18,354	668,454,696	657,746,590	1.46	18,354	668,454,696	641,697,667	1.53
	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ อุตสาหกรรม) โซน 2 ถนนโรจนะ-วังน้อย ตำบลอุทัย อำเภอบุข จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	18,324	294,000,000	315,400,000	0.70	18,324	294,000,000	330,200,000	0.78
	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 ถนนสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	20,700	359,684,210	348,900,000	0.77	20,700	359,684,210	359,302,726	0.85
	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะ ปราจีนบุรี) ถนนสายฉะเชิงเทรา-กบินทร์บุรี ตำบลหัววัว อำเภอสรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี	14,832	342,545,860	285,200,000	0.62	14,832	342,545,860	299,708,726	0.71
		703,933	15,026,814,258	14,609,790,266	32.42	663,523	14,231,315,057	13,906,068,411	33.07
สิทธิการใช้									
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิในอาคารโรงงาน									
	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ โซน 2 ถนนโรจนะ-อุทัย ตำบลบ้านช้าง อำเภอบุข จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	10,900	189,000,000	174,600,000	0.39	10,900	189,000,000	186,800,000	0.44
	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	5,000	80,900,000	79,300,000	0.18	5,000	80,900,000	85,200,000	0.20
		15,900	269,900,000	253,900,000	0.57	15,900	269,900,000	272,000,000	0.64
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิในอาคารคลังสินค้า									
	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางนา ถนนเทพรัตน ตำบลบางสมัคร และ ตำบลบางวัวควาท์กัม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	177,085	3,341,020,340	3,043,015,438	6.75	177,085	3,323,415,443	3,308,519,310	7.86
		177,085	3,341,020,340	3,043,015,438	6.75	177,085	3,323,415,443	3,308,519,310	7.86

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภท เงินลงทุน	ที่ตั้ง	30 กันยายน 2564				30 กันยายน 2563			
		พื้นที่ให้เช่า	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ	พื้นที่ให้เช่า	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ
		(ตารางเมตร)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(ตารางเมตร)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน									
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ถนนเอเชีย ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา		11,700	201,900,000	202,077,500	0.45	11,700	201,900,000	211,683,675	0.50
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ถนนสายเทพรัตน ตำบลพานทองและหนองกะพะ อำเภopanทอง และตำบลคอนหัวฟ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี		24,250	539,622,407	493,625,316	1.10	24,250	539,622,407	542,777,585	1.29
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี		8,725	186,600,000	160,100,000	0.36	8,725	186,600,000	160,809,000	0.38
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง ตำบลบ่อวิน อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี		4,875	104,800,000	83,400,000	0.19	4,875	104,800,000	88,100,000	0.21
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ถนนสายจะเจียงเทรา-สัตหีบ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง		18,650	406,741,917	378,776,629	0.83	18,650	406,741,917	412,569,743	0.98
		68,200	1,439,664,324	1,317,979,445	2.93	68,200	1,439,664,324	1,415,940,003	3.36
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า									
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางพลี 1 ถนนเทพรัตน ตำบลศรีมะจรีใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ		76,477	1,449,601,143	1,398,509,306	3.10	76,477	1,263,447,935	1,154,052,777	2.74
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางพลี 2 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ		124,634	2,087,509,328	2,087,509,328	4.63	-	-	-	-
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บางพลี 3 ถนนเทพรัตน ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ		106,692	1,955,288,238	1,875,826,353	4.16	106,692	1,955,288,238	1,918,850,632	4.56
		307,803	5,492,398,709	5,361,844,987	11.89	183,169	3,218,736,173	3,072,903,409	7.30
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		2,065,106	44,201,313,567	44,758,329,599	99.33	1,871,012	40,367,894,337	41,143,608,264	97.79

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

รหัสสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

			30 กันยายน 2564			30 กันยายน 2563		
ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	เงินต้น	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	เงินต้น	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	
		(บาท)		(ร้อยละ)	(บาท)		(ร้อยละ)	
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
เงินฝากประจำ								
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	26 พฤศจิกายน 2563	-	-	-	500,000,000	500,000,000	1.19	
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	18 ธันวาคม 2563	-	-	-	226,021,928	226,021,928	0.54	
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	29 มกราคม 2564	-	-	-	200,000,000	200,000,000	0.48	
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	22 พฤศจิกายน 2564	300,000,000	300,000,000	0.67	-	-	-	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		300,000,000	300,000,000	0.67	926,021,928	926,021,928	2.21	
รวมเงินลงทุน		44,501,313,567	45,058,329,599	100.00	41,293,916,265	42,069,630,192	100.00	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	หมายเหตุ	2564	2563
		(บาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	14	3,239,354,848	2,883,819,860
รายได้ดอกเบี้ย	14	4,579,324	12,188,691
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	14	111,478,808	62,177,103
รายได้จากการขีดยเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		15,213,692	1,567,500
รายได้อื่น	14	46,032,340	88,653,919
รวมรายได้		3,416,659,012	3,048,407,073
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	14	214,402,289	191,624,888
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	13, 14	395,474,282	374,643,672
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13, 14	21,047,129	19,793,248
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	5,876,380	5,769,175
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,957,000	1,770,000
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14	22,226,266	19,570,578
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่าย	9	14,025,052	21,505,405
ต้นทุนทางการเงิน	14	370,665,673	314,737,601
รวมค่าใช้จ่าย		1,045,674,071	949,414,567
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,370,984,941	2,098,992,506
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรมของ			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	(218,698,894)	(904,707,392)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(218,698,894)	(904,707,392)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		2,152,286,047	1,194,285,114

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
30 กันยายน		
หมายเหตุ	2564	2563
(บาท)		
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,370,984,941	2,098,992,506
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	7 (218,698,894)	(904,707,392)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	2,152,286,047	1,194,285,114
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	16 (2,021,171,485)	(1,848,614,558)
การเพิ่มทุนระหว่างปี	15 2,805,167,938	3,139,799,490
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	2,936,282,500	2,485,470,046
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562	29,974,649,186	27,489,179,140
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน	32,910,931,686	29,974,649,186
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์		
(มูลค่าหน่วยละ 9.5363 บาท)		
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562 (หน่วย)	2,822,387,048	2,602,387,048
ออกหน่วยทรัสต์ใหม่	15 241,000,000	220,000,000
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน (หน่วย)	3,063,387,048	2,822,387,048

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
งบกระแสเงินสด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	30 กันยายน	
หมายเหตุ	2564	2563
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,152,286,047	1,194,285,114
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์		
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
การจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย		
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับลดลง		
ลูกหนี้อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)		
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายลดลง		
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น		
ประมาณการหนี้สินรอจ่ายคืนเพิ่มขึ้น (ลดลง)		
หนี้สินอื่นลดลง		
ดอกเบี้ยรับ		
รับดอกเบี้ย		
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		
ต้นทุนทางการเงิน		
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
30 กันยายน			
หมายเหตุ	2564	2563	
(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	2,943,132,000	4,906,154,384	
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น	(5,001,122,000)	(3,352,000,000)	
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	2,436,325,000	-	
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(700,000,000)	-	
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้	2,495,704,558	1,000,000,000	
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหุ้นกู้	(2,100,000,000)	(800,000,000)	
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนหน่วยทรัสต์	15	2,805,167,938	3,139,799,490
จ่ายดอกเบี้ย		(352,011,200)	(313,011,752)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	16	(2,021,171,485)	(1,848,614,558)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		506,024,811	2,732,327,564
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562		245,837,634	249,059,251
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562		554,218,939	305,159,688
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน	8	800,056,573	554,218,939
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ		2,966,625	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี
4	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
5	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19
6	ความเสี่ยงทางการเงิน
7	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
8	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
9	ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
10	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
11	หุ้นกู้
12	กำไรสะสม
13	ค่าใช้จ่าย
14	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
15	ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์
16	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
17	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
18	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
19	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
20	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
21	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2564

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ โครงการได้จัดตั้งเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

กองทรัสต์มีบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ได้รับการว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. และสำนักงานประกันสังคม เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 21.46 และ 11.09 ตามลำดับ ตามทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (30 กันยายน 2563: Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. และสำนักงานประกันสังคม ร้อยละ 21.46 และ 12.16 ตามลำดับ)

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

2 เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งออกและประกาศโดยสมาคมในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 สำหรับเรื่องที่ว่าแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์จะถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

ทั้งนี้การถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ และมีผลกระทบต่องบการเงินอย่างมีสาระสำคัญ ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนี้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 3

นอกจากนี้ กองทรัสต์ไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงานการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ กองทรัสต์ได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

(ข) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

(ค) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงานการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงานการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณความไม่แน่นอนและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชี มีผลกระทบสำคัญต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงินซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 4(ก) สัญญาเช่า

- กองทรัสต์พิจารณาถึงความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่

หมายเหตุข้อ 4(ข) การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มที่ใช้ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า

หมายเหตุข้อ 6 การวัดมูลค่าค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับเกี่ยวกับข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดอัตราสูญเสียถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted-average loss rate)

หมายเหตุข้อ 7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ข้อสมมติฐานหลักที่กระทบต่อการประมาณมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 กองทรัสต์ได้ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก โดยปรับปรุงรายการผลกระทบที่เกิดจากการใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่ปรับปรุงข้อมูลที่น่าเสนอสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3(ก) ถึงข้อ 3(ง)

ก. การบัญชีเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์วัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งไม่แตกต่างจากนโยบายการบัญชีเดิม และกำหนดให้วัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง เดิมกองทรัสต์รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาตามเกณฑ์คงค้าง

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ข. การบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า

ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการบัญชีของสัญญาเช่า

เดิมกองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าจะรับรู้รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและประโยชน์ที่ได้รับที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์ต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญา

กองทรัสต์ให้เช่าช่วงสินทรัพย์บางรายการ ซึ่งเดิมสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าเช่าจ่ายในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชี สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่รับรู้ตามสัญญาเช่าหลักแสดงรายการเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม กองทรัสต์ได้ทบทวนการจัดประเภทสัญญาให้เช่าช่วงโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้แทนสินทรัพย์อ้างอิง ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า

(พันบาท)

ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563

สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น	186,153
หนี้สินอื่นลดลง	799
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	(186,952)

การวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า

(พันบาท)

ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาค่าบริการส่วนกลางที่บอกเลิกไม่ได้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	294,599
หัก สัญญาค่าบริการส่วนกลางที่บอกเลิกไม่ได้	(24,419)
	270,180

มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่คิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	186,952
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	186,952
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละต่อปี)	3.27

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ค. ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน สำหรับค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์สามารถทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามนโยบายการบัญชีเดิม (ดูหมายเหตุข้อ 9)

ง. การวัดมูลค่ายุติธรรม

แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่ายุติธรรม คือ ประมาณการราคาสำหรับรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติในการขายสินทรัพย์หรือการโอนหนี้สินที่จะเกิดขึ้นระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมภายใต้สภาพปัจจุบันของตลาด เดิมมูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือโอนหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรม กองทรัสต์จึงเปิดเผยเพิ่มเติมดังที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 7 และข้อ 20

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน ยกเว้นที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

การตัดรายการออกจากบัญชี

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

การหักกลับ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลับกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563

เงินลงทุนในหลักทรัสต์รับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย ราคาจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายทางตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนในหลักทรัสต์ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิต่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน” ในกรณีที่กองทรัสต์จำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

(ข) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” (2563: แสดงเป็นรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

กำไรและขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

(ง) ลูกหนี้รายได้อำนาจและบริกรค้างรับ

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

ลูกหนี้รายได้อำนาจและบริกรค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้รายได้อำนาจและบริกรค้างรับวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้รายได้อำนาจและบริกรค้างรับ การประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้อำนาจและบริกรค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้อำนาจและบริกรค้างรับ

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563

ลูกหนี้รายได้อำนาจและบริกรค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้รายได้อำนาจและบริกรค้างรับ หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

(จ) ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและรายจ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกส่วนได้เสีย

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียเป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

(ฉ) สัญญาเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ หากสัญญาประกอบด้วยส่วนที่เป็นการเช่าและส่วนที่ไม่เป็นการเช่า กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าเพียงอย่างเดียว

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 4(ข)

ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งสูญเสียในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ค่าเช่ารวมถึงค่าเช่าคงที่หักสิ่งสูญเสียตามสัญญาเช่าค้างรับ ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา และจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ค่าเช่ายังรวมถึงจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากกองทรัสต์มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิ ค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรวบรวมค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงค่าเช่า การเปลี่ยนแปลงประมาณการจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการใช้สิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563

สัญญาเช่าซึ่งกองทรัสต์ได้รับส่วนใหญ่ของความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าคือจำนวนเงินที่ผู้เช่าต้องจ่ายชำระตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า ไม่รวมค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้น สินทรัพย์ถูกรวบรวมค่าภายหลังตามนโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติสำหรับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าอื่นได้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและไม่ถูกรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ค่าเช่าจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4(ญ)

(ข) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ค) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุมานที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

(ณ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์หลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่ใช่ทางการเงิน

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง หากสามารถหาได้ ตลาดจะถือว่า 'สภาพคล่อง' หากรายการของสินทรัพย์หรือหนี้สินเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอในจำนวนที่เพียงพอซึ่งสามารถให้ข้อมูลราคาได้อย่างต่อเนื่อง

หากไม่มีราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง กองทรัสต์ใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่มีความเกี่ยวข้องให้มากที่สุด และลดการใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ให้น้อยที่สุด การเลือกเทคนิคการประเมินมูลค่าจะพิจารณาปัจจัยทั้งหมดที่ผู้ร่วมตลาดคำนึงถึงในการกำหนดราคาของรายการ

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการและมูลค่ายุติธรรมไม่ว่าจะได้มาจากราคาเสนอซื้อเสนอขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เหมือนกันหรือโดยใช้เทคนิคการวัดมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งตัดสินว่าไม่นับสำคัญต่อการวัดมูลค่า ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการ และรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินแต่ต้องไม่ช้ากว่าการวัดมูลค่ายุติธรรมที่ใช้หลักฐานสนับสนุนทั้งหมดจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาดหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทริสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้
มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กองทริสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

(ญ) รายได้ค่าเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

เมื่อกองทริสต์เป็นผู้ให้เช่า กองทริสต์จะพิจารณา ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าว่าได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าหรือไม่ หากมี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากไม่มี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อกองทริสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทริสต์จะรับรู้รายการสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงแยกต่างหากจากกัน และพิจารณาการจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงโดยอ้างอิงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก

หากสัญญาที่มีส่วนประกอบที่เป็นสัญญาเช่าและมีส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า กองทริสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

กองทริสต์รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา
ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

(ฎ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะ
จะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ฎ) ดอกเบี้ย

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็น
ต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลานานในการจัดหาหรือก่อสร้าง

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้คิดลดประมาณการการจ่ายชำระเงินหรือรับเงินในอนาคตตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้
ของเครื่องมือทางการเงินของ

- มูลค่าตามบัญชีต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน หรือ
- ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563

ดอกเบี้ยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนในอัตราที่ระบุในสัญญา

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้น
ในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง
หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

(ฐ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ฑ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคล
บันทึกไว้ในงบการเงิน

(ฒ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ณ) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพล
อย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้
การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุม
ทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือ
กิจการนั้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

(ค) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

5 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19

ในปี 2563 เกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ทำให้ประเทศไทยและหลายประเทศได้ประกาศมาตรการป้องกันหลายประการเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค เช่น การสั่งให้มีการปิดสถานประกอบการหรือลดเวลาการประกอบกิจการเป็นการชั่วคราว การให้มีระยะห่างทางสังคม เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบอย่างมากต่อระบบเศรษฐกิจโลก การผลิต การกระจายสินค้าตลอดจนผลการดำเนินงานของหลายกิจการในวงกว้าง ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิด ในการควบคุมให้มีผลกระทบต่อธุรกิจให้น้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ โดยกองทรัสต์ได้มีการผ่อนผันในเรื่องการชำระค่าเช่าให้กับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบซึ่งไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุดลง ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในประมาณการผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

6 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงินเนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ลูกหนี้รายได้อ้างและค่าบริการอ้างรับ

ฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย
 อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึง
 ความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่
 กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขมาตรฐานในการชำระเงิน

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
 สำหรับลูกหนี้รายได้อ้างและค่าบริการอ้างรับ

	ลูกหนี้รายได้อ้าง และค่าบริการอ้างรับ	ค่าเผื่อผลขาดทุน ด้านเครดิตที่ คาดว่าจะเกิดขึ้น
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564		
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	6,031	390
เกินกำหนดชำระ		
น้อยกว่า 3 เดือน	11,929	1,649
3 - 6 เดือน	3,383	399
มากกว่า 6 เดือน	5,320	1,694
ลูกหนี้ที่อยู่ในขั้นตอนการฟ้องร้อง ดำเนินคดี	75,020	75,020
รวม	101,683	79,152
รายได้อ้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	108,164	
รวม	209,847	
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(79,152)	
สุทธิ	130,695	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	(พันบาท)
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	17,750
เกินกำหนดชำระ	
น้อยกว่า 3 เดือน	35,998
3 - 6 เดือน	6,879
มากกว่า 6 เดือน	69,068
	129,695
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(74,226)
สุทธิ	55,469
รายได้ค่าเช่ารับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	121,002
รวม	176,471

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้	
รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	(พันบาท)
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	74,226
เพิ่มขึ้น	4,926
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	79,152

อัตราผลขาดทุนคำนวณจากประสบการณ์ของการสูญเสียด้านเครดิตที่เกิดขึ้นจริง 3 ปีย้อนหลัง อัตราเหล่านี้คู่กับสเกลแฟกเตอร์เพื่อสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในระหว่างงวดที่เก็บข้อมูล สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์ไม่มีความเสี่ยงด้านตลาดที่เกี่ยวข้องกับผลตอบแทนของเงินลงทุนในตราสาร เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีเงินลงทุนในตราสารทุนและตราสารหนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมและจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ			
	มีอัตราดอกเบี้ย		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
	ปรับขึ้นลงตาม	มีอัตราดอกเบี้ยคงที่		
	อัตราตลาด	ดอกเบี้ยคงที่	ดอกเบี้ย	
(พันบาท)				
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรหรือขาดทุน	-	300,000	-	300,000
เงินฝากธนาคารและรายการเทียบเท่าเงินสด	294,193	500,000	5,778	799,971
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	800,000	-	800,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,737,644	-	-	1,737,644
หุ้นกู้	-	9,034,419	-	9,034,419

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรหรือขาดทุน	-	926,022	-	926,022
เงินฝากธนาคารและรายการเทียบเท่าเงินสด	547,047	-	7,087	554,134
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	2,856,154	-	2,856,154
หุ้นกู้	-	8,638,266	-	8,638,266

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์กำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าเพียงพอเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	กระแสเงินสดตามสัญญา				
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
			(พันบาท)		
เงินกู้ยืมระยะสั้น	800,000	802,474	-	-	802,474
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,163,241	489,110	609,502	64,629	1,163,241
หนี้สินตามสัญญาเช่า	183,927	9,292	39,990	209,771	259,053
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,737,644	51,141	1,864,877	-	1,916,018
หุ้นกู้	9,034,419	1,571,023	4,758,081	4,112,727	10,441,831
รวม	12,919,231	2,923,040	7,272,450	4,387,127	14,582,617

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 มีดังนี้

	หมายเหตุ	2564	2563
		(พันบาท)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562		40,367,893	35,368,950
บวก เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า	3(ข)	186,153	-
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562 (ปรับปรุง)		40,554,046	35,368,950
เพิ่มขึ้น		3,647,267	4,998,942
ณ วันที่ 30 กันยายน		44,201,313	40,367,892

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	หมายเหตุ 2564	2563
	(พันบาท)	
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562	775,716	1,680,423
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(218,699)	(904,707)
ณ วันที่ 30 กันยายน	557,017	775,716
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ณ วันที่ 30 กันยายน	44,758,330	41,143,608

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่รับรู้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

สินทรัพย์สิทธิการใช้	2564
	(พันบาท)
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	8,255,516
เพิ่มขึ้น	2,105,114
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(383,890)
ณ วันที่ 30 กันยายน	9,976,740

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินในระหว่างไตรมาสที่ 3 และไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่ สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ และการวัดมูลค่ายุติธรรม
การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยโตของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ อัตราการเช่า และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง คุณภาพเครดิตของผู้เช่าและระยะเวลาการเช่า	• อัตราการเติบโตของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้: 2.5% - 3.0% • อัตราการเช่า: 70.0% - 95.0% • อัตราคิดลด: 9.0% - 9.5% • อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน: 6.0% - 7.0%	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก • อัตราการเติบโตของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ต่ำลง) • อัตราการเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง) • อัตราคิดลดที่ต่ำลง (สูงขึ้น) • อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนต่ำลง (สูงขึ้น)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		2564 2563
		(พันบาท)
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		3,239,355 2,883,820
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา		
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่าและบริการ		42,941 31,790
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่มีรายได้ค่าเช่าและบริการ		44,178 42,568

สัญญาสำคัญในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

สัญญาที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2564 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 1 กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 439.97 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2564 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 และนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 360.03 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) และสวนอุตสาหกรรมโรจนะ อรุณา กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 380.89 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารคลังสินค้าเป็นระยะเวลา 19 ปีจากกิจการแห่งหนึ่ง โดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเดิมเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจากกิจการแห่งหนึ่งได้ตกลงยกเลิกสัญญาเช่าช่วงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงจากกิจการแห่งหนึ่งได้โดยตรง โดยตกลงมูลค่าของสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญารวมทั้งสิ้น 2,061.88 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ชำระและจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้วเสร็จในวันที่ 29 มกราคม 2564 ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2563 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา) ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 343.13 ล้านบาทตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัดและสิทธิการเช่าช่วงจากกิจการแห่งหนึ่ง โดยมีมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินรวมไม่เกิน 5,940.80 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2563 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง กับบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญา ในราคา 1,141.87 ล้านบาท และ 1,716.13 ล้านบาท ตามลำดับรวมทั้งสิ้น 2,858.00 ล้านบาทตามที่ระบุในสัญญา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

การชดเชยการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการในสัญญาบริการลูกค้าของผู้ให้สัญญา (สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลงวันที่ 24 สิงหาคม 2563)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ตกลงที่จะชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงชดเชยค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับค่าส่วนต่างระหว่างค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาของลูกค้ารายนั้นก่อนปรับลดค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาของลูกค้ารายนั้นภายหลังการปรับลด นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือวันที่มีการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการ จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือน หรือตั้งแต่วันที่มิใช่ผลเป็นการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลาการปรับลดค่าเช่าและค่าบริการ แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน โดยมีวงเงินชดเชยที่ตกลงตามสัญญาเป็นจำนวนไม่เกิน 130.00 ล้านบาท ทั้งนี้ การปรับลดค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวจะต้องเป็นการตกลงปรับลดในช่วงระยะเวลาก่อนที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือในช่วงระหว่างนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจนถึงภายในวันที่ 31 มีนาคม 2564 เท่านั้น

การรับประกันรายได้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ตกลงที่จะรับประกันรายได้กับกองทรัสต์ โดยคู่สัญญาตกลงชดเชยค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าที่ว่าง สำหรับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือที่ว่าง หรือพื้นที่เช่าที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งค่าบริการส่วนกลางน้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกันสำหรับทรัพย์สินที่ขายและให้เช่าแก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ หรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาบริการลูกค้าของพื้นที่เช่าที่ชดเชยสิ้นสุดลง จนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อย (ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นกับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ก็ตาม) โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่รับประกันเป็นอัตราที่ตกลงตามสัญญา

สัญญาที่ทำกับกิจการอื่น

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการคลังสินค้าสหไทย 9 กับบริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาในราคารวมทั้งสิ้น 2,050.00 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2562 ทั้งนี้บริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตกลงที่จะรับประกันรายได้กับกองทรัสต์ สำหรับชดเชยค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าที่ว่าง หรือพื้นที่เช่าที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งค่าบริการส่วนกลางน้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกันสำหรับทรัพย์สินที่ขายให้แก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 6 ปี นับตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ จนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ โดยมีวงเงินที่รับประกันที่ตกลงตามสัญญาเป็นเงินจำนวน 100.00 ล้านบาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์เช่าที่ดิน คลังสินค้า และ โรงงานหลายแห่งเป็นระยะเวลา 27 - 28 ปี ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายปีตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

2564 2563

(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

5,877 -

ค่าเช่าจ่าย

- 8,892

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 8.90 ล้านบาท

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคาร โรงงานและอาคารคลังสินค้าหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้โดยเฉลี่ยเป็นเวลา 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่ ยกเว้นสัญญาเช่าบางฉบับที่กำหนดให้ผู้เช่าชำระค่าน้ำประปาที่ออกโดยกองทรัสต์

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

(ล้านบาท)

ปีที่ 1

2,718

ปีที่ 2

1,705

ปีที่ 3

919

ปีที่ 4

427

ปีที่ 5

305

หลังจากปีที่ 5

570

รวม

6,644

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคตจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

(ล้านบาท)

ภายใน 1 ปี	2,344
หลังจาก 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	3,069
หลังจาก 5 ปี	685
รวม	6,098

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 กองทรัสต์มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังต่อไปนี้

	2564		2563	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินสดในมือ	86	-	85	-
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	5,778	-	7,087	-
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	139,170	0.125	102,453	0.125 - 0.500
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	155,023	0.35 - 0.43	444,594	0.40 - 1.00
เงินฝากประจำ				
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	500,000	0.40	-	-
รวม	800,057		554,219	

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 เป็นสกุลเงินบาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

9 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 มีดังนี้

	2564	2563
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562	29,200	50,705
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างปี	(14,025)	(21,505)
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>15,175</u>	<u>29,200</u>

หากกองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์จะมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิคงเหลือเท่ากับ 32,895.76 ล้านบาท และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคงเหลือเท่ากับ 10.7383 บาทต่อหน่วย

10 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 มีดังนี้

	หมายเหตุ	2564	2563
		(พันบาท)	
เงินกู้ยืมระยะสั้น			
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน		800,000	2,856,154
หนี้สินตามสัญญาเช่า			
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน		183,927	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจากค่าธรรมเนียม			
การใช้สินเชื่อ			
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน		1,737,644	-
หุ้นกู้			
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	11	9,034,419	8,638,266
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย		<u>11,755,990</u>	<u>11,494,420</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 2,550.00 ล้านบาท โดยเบิกใช้จำนวนทั้งสิ้น 2,442.70 ล้านบาท กำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุสัญญา 4 ปี และชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ย THBFIX บวกอัตราคงที่ต่อปีตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวข้างต้นได้มีเงื่อนไขและข้อจำกัดบางประการ อันได้แก่ การกำหนดอัตราส่วนทางการเงิน ข้อจำกัดเรื่องการก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2564 กองทรัสต์ได้มีการชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยบางส่วน ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือ เป็นจำนวนเงิน 1,737.64 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ทั้งสิ้น 800.00 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 1 ปี และชำระดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมระยะสั้นกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ทั้งสิ้น 2,856.15 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นระยะเวลา 1 ปี และชำระดอกเบี้ยทุกเดือน เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวข้างต้นมีข้อจำกัดบางประการตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญา

11 หุ้นกู้

ประเภท อัตรา		วันที่ครบกำหนด		จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
				30 กันยายน 2564	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2564	30 กันยายน 2563
หุ้นกู้	ดอกเบี้ย อายุ (ร้อยละ) (ปี)	วันที่ออกหุ้นกู้	กำหนด	2564	2563	2564	2563
				(หน่วย)		(พันบาท)	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน							
ครั้งที่ 1/2560							
- ชุดที่ 2	4.18	7	5 เมษายน 2560	5 เมษายน 2567	1,000,000	1,000,000	1,000,000
					1,000,000	1,000,000	1,000,000
ครั้งที่ 1/2561							
- ชุดที่ 1	2.50	3	28 มิถุนายน 2561	28 มิถุนายน 2564	-	1,800,000	-
- ชุดที่ 2	2.97	4	28 มิถุนายน 2561	28 มิถุนายน 2565	300,000	300,000	300,000
- ชุดที่ 3	3.65	7	28 มิถุนายน 2561	28 มิถุนายน 2568	380,000	380,000	380,000
- ชุดที่ 4	4.06	10	28 มิถุนายน 2561	28 มิถุนายน 2571	1,260,000	1,260,000	1,260,000
					1,940,000	3,740,000	1,940,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ประเภท	อัตรา	อายุ	วันที่ครบกำหนด	วันที่ครบกำหนด	จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
					30 กันยายน 2564	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2564	30 กันยายน 2563
หุ้นกู้	ดอกเบี้ย (ร้อยละ)	อายุ (ปี)	วันที่ออกหุ้นกู้	กำหนด	2564	2563	2564	2563
					(หน่วย)	(หน่วย)	(พันบาท)	(พันบาท)
ครั้งที่ 2/2561								
- ชุดที่ 5	2.78	2	19 ธันวาคม 2561	19 ธันวาคม 2563	-	300,000	-	300,000
- ชุดที่ 6	3.14	3	19 ธันวาคม 2561	19 ธันวาคม 2564	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
- ชุดที่ 7	4.19	10	19 ธันวาคม 2561	19 ธันวาคม 2571	600,000	600,000	600,000	600,000
					1,600,000	1,900,000	1,600,000	1,900,000
ครั้งที่ 1/2562								
- ชุดที่ 1	2.63	4	8 สิงหาคม 2562	8 สิงหาคม 2566	500,000	500,000	500,000	500,000
- ชุดที่ 2	3.14	7	8 สิงหาคม 2562	8 สิงหาคม 2569	500,000	500,000	500,000	500,000
					1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ครั้งที่ 1/2563								
- ชุดที่ 1	3.00	7	3 เมษายน 2563	3 เมษายน 2570	450,000	450,000	450,000	450,000
- ชุดที่ 2	3.30	10	3 เมษายน 2563	3 เมษายน 2573	550,000	550,000	550,000	550,000
					1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ครั้งที่ 1/2564								
- ชุดที่ 1	1.69	3	24 มิถุนายน 2564	24 มิถุนายน 2567	850,000	-	850,000	-
- ชุดที่ 2	2.54	5	24 มิถุนายน 2564	24 มิถุนายน 2569	700,000	-	700,000	-
- ชุดที่ 3	3.30	7	24 มิถุนายน 2564	24 มิถุนายน 2571	700,000	-	700,000	-
- ชุดที่ 4	3.97	10	24 มิถุนายน 2564	24 มิถุนายน 2574	250,000	-	250,000	-
					2,500,000	-	2,500,000	-
รวม					9,040,000	8,640,000	9,040,000	8,640,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ลดบัญชี							(5,581)	(1,734)
หุ้นกู้ - สุทธิ							9,034,419	8,638,266

ดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีกำหนดชำระทุกหกเดือน

หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น ข้อจำกัดเรื่องการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้ ข้อจำกัดเรื่องการละเว้นการกู้ยืม ข้อจำกัดเรื่องการก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

12 กำไรสะสม

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562	1,661,227	2,315,557
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,370,985	2,098,992
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(218,699)	(904,707)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(2,021,171)	(1,848,615)
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>1,792,342</u>	<u>1,661,227</u>

13 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนมีรายละเอียดดังนี้

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัสต์หลักของกองทรัสต์	อัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	อัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินการของกองทรัสต์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่	ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ
ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- (ข) ค่าธรรมเนียมทรัสต์
- อัตราร้อยละ 0.060 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวมส่วนที่ไม่เกิน 15,000 ล้านบาท
- อัตราร้อยละ 0.045 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวมส่วนที่เกิน 15,000 ล้านบาท ถึง 30,000 ล้านบาท
- อัตราร้อยละ 0.030 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวมส่วนที่เกินกว่า 30,000 ล้านบาทขึ้นไป
- (ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน
- ตามที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 5 ล้านบาท โดยไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ค่าธรรมเนียมข้างต้นจะคำนวณเป็นรายเดือนและชำระโดยตัดจากบัญชีของกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าไปรษณียากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายและอื่นๆ ตามที่จ่ายจริง

14 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นบริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ขาย และบริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าในฐานะผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารคลังสินค้าในฐานะผู้ขาย และบริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	ผู้จัดการกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ทรัสต์สิน หลัก ค่าธรรมเนียมพิเศษและค่านายหน้าจากกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	ไทย	ทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	ไทย	กลุ่มผู้บริหารหลักเดียวกัน	รับโอนสินทรัพย์และภาระผูกพันเพื่อสับเปลี่ยนกับหน่วยของกองทรัสต์
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์	รับฝากเงินและให้กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมีโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	ไทย	กิจการร่วมค้าของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมีโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	ไทย	กิจการร่วมค้าของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทรัสต์มีบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพียงรายเดียว (30 กันยายน 2563: กองทรัสต์มีบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2564	2563	นโยบายการกำหนดราคา (พันบาท)
----------------------------------	------	------	--------------------------------

รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ

กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

347

3,695

ตามที่ระบุในสัญญา

รายได้ดอกเบี้ย

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

250

559

อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

ตามที่ธนาคารประกาศ

รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า

กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

61,946

11,711

ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

รายได้อื่น

กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

21

69

ราคาตลาด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2564	2563	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	395,474	374,644	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 13)
ค่านายหน้าจ่ายจากการซื้อเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์รับรู้เป็นต้นทุนของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	-	35,333	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 13)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	21,047	19,793	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 13)
ค่าบริการส่วนกลาง กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	33,971	31,573	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	17,937	17,596	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าสาธารณูปโภค กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	62	36	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าเช่าจ่าย กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	-	8,892	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2564	2563	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		
ค่าบริการอื่นๆ			
กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้			
(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	<u>3,269</u>	<u>2,771</u>	ราคาตลาด
ต้นทุนทางการเงิน			
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	49,652	25,495	ตามที่ระบุในสัญญา
กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้			ตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม
(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	<u>5,877</u>	<u>-</u>	ส่วนเพิ่ม
รวม	<u>55,529</u>	<u>25,495</u>	

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 มีดังนี้

	2564	2563
	(พันบาท)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	<u>144,948</u>	<u>109,540</u>
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ		
กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	<u>2,282</u>	<u>6,552</u>
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	<u>53</u>	<u>43</u>
ลูกหนี้อื่น		
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	<u>1,620</u>	<u>1,620</u>
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า		
กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	<u>-</u>	<u>2,238</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	2564	2563
	(พันบาท)	
เงินกู้ยืมระยะสั้น		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	2,856,154
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย		
กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	35,580	44,276
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	1,805	1,720
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย		
กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	10,275	14,115
ดอกเบี้ยค้ำจ่าย		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	7,264	7,912
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ		
กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	79	79
หนี้สินตามสัญญาเช่า		
กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	183,927	-
หุ้นกู้		
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	377,400	443,800

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	2564	2563
	(พันบาท)	
ภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญา		
ค่าบริการส่วนกลางที่บอกเลิกไม่ได้ (2563: สัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาค่าบริการส่วนกลาง)		
ภายใน 1 ปี	5,519	28,437
หลังจาก 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	-	43,542
หลังจาก 5 ปี	-	222,620
รวม	5,519	294,599

กองทรัสต์ทำสัญญาบริการส่วนกลางกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สัญญามีระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2564

กองทรัสต์ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดูสัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันในหมายเหตุข้อ 7

15 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

	2564		2563	
	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(พันหน่วย / พันบาท)		(พันหน่วย / พันบาท)	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	3,063,387	31,118,590	2,822,387	28,313,422
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562	2,822,387	28,313,422	2,602,387	25,173,623
ออกหน่วยทรัสต์ใหม่	241,000	2,805,168	220,000	3,139,799
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน	3,063,387	31,118,590	2,822,387	28,313,422

เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2564 กองทรัสต์ได้มีการเพิ่มทุนจำนวน 241,000,000 หน่วยให้แก่ประชาชนทั่วไปซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.5363 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 11.70 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 2,819.70 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายในการออกหน่วยทรัสต์จำนวน 14.53 ล้านบาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2563 กองทรัสต์ได้มีการเพิ่มทุนจำนวน 220,000,000 หน่วยให้แก่ประชาชนทั่วไปซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.5363 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 14.30 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 3,146.00 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายในการออกหน่วยทรัสต์จำนวน 6.20 ล้านบาท

16 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564				
ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
1 กรกฎาคม 2563 - 30 กันยายน 2563	4 พฤศจิกายน 2563	2 ธันวาคม 2563	0.1680	474,161
1 ตุลาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	2 กุมภาพันธ์ 2564	3 มีนาคม 2564	0.1680	514,649
1 มกราคม 2564 - 31 มีนาคม 2564	5 พฤษภาคม 2564	2 มิถุนายน 2564	0.1680	514,649
1 เมษายน 2564 - 30 มิถุนายน 2564	2 สิงหาคม 2564	1 กันยายน 2564	0.1690	517,712
				2,021,171

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563				
ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
1 กรกฎาคม 2562 - 30 กันยายน 2562	13 พฤศจิกายน 2562	11 ธันวาคม 2562	0.1670	434,599
1 ตุลาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	11 กุมภาพันธ์ 2563	11 มีนาคม 2563	0.1670	471,338
1 มกราคม 2563 - 31 มีนาคม 2563	11 พฤษภาคม 2563	8 มิถุนายน 2563	0.1670	471,339
1 เมษายน 2563 - 30 มิถุนายน 2563	5 สิงหาคม 2563	3 กันยายน 2563	0.1670	471,339
				1,848,615

17 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 3,614.98 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 7.39 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2563: จำนวน 4,998.94 ล้านบาทโดยคิดเป็นร้อยละ 7.07 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

18 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	2564	2563
	(พันบาท)	
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญา ค่าบริการส่วนกลางที่บอกเลิกไม่ได้		
ภายใน 1 ปี	1,680	-
หลังจาก 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	6,720	-
หลังจาก 5 ปี	22,121	-
รวม	<u>30,521</u>	<u>-</u>

กองทรัสต์ทำสัญญาบริการส่วนกลางกับกิจการแห่งหนึ่ง สัญญามีระยะเวลา 19 ปี สิ้นสุดเดือนพฤศจิกายน 2582

19 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

20 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
		(พันบาท)		
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร				
หรือขาดทุน	-	300,000	-	300,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	44,758,330	44,758,330
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร				
หรือขาดทุน	-	926,022	-	926,022
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	41,143,608	41,143,608

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยเงินฝากประจำ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

21 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2564 คณะกรรมการได้มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ในเดือนมกราคม 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 919,016,114 หน่วย

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2564 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.1690 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 517.71 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเดือนธันวาคม 2564