

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

ข้อมูล ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566

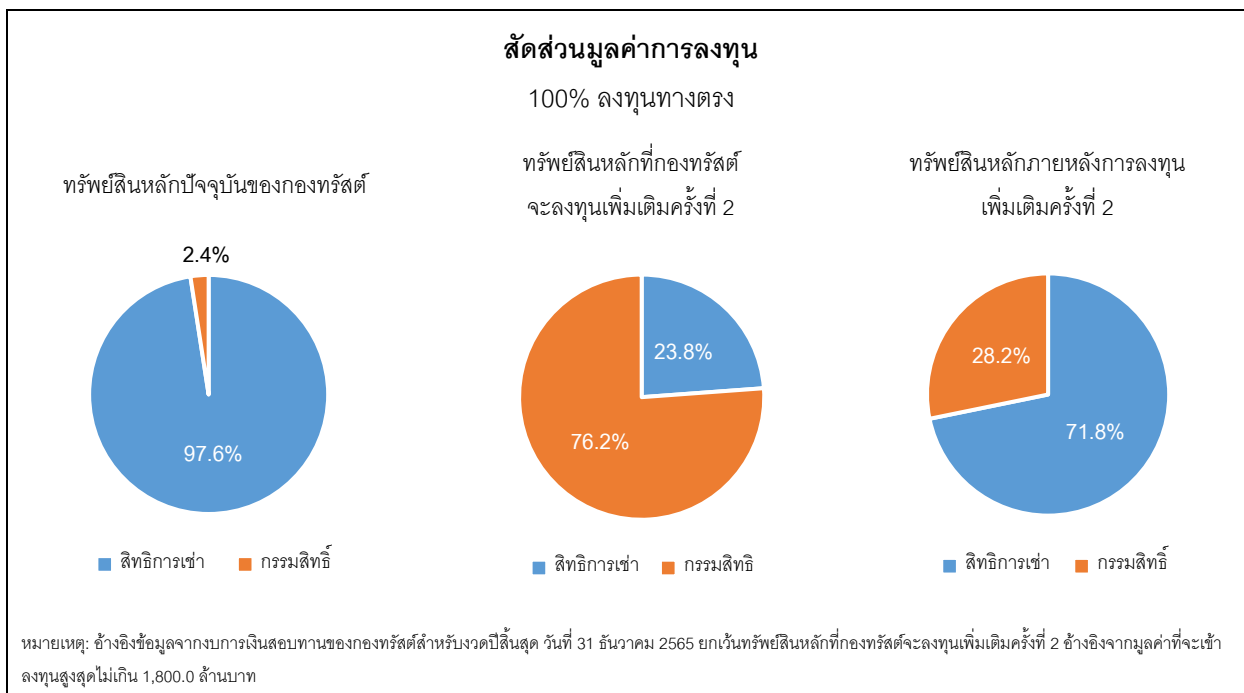
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Prospect Logistics and Industrial Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	PROSPECT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

มูลค่าการเสนอขาย	ไม่เกิน 1,261.0 ล้านบาท	จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	ไม่เกิน 130,000,000 หน่วย
ราคาสูงสุดที่จะเสนอขายต่อหน่วย	ไม่เกิน 9.7 บาท	Par ต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)	9.4697 บาท
ช่วงเวลาเสนอขาย	8 มีนาคม 2566	ถึง	20 มีนาคม 2566
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์			14 สิงหาคม 2563
<input checked="" type="checkbox"/> Firm underwrite <sup>1</sup> <input type="checkbox"/> Best effort			
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินหลัก (WALE): (ก่อนระดมทุน) 16.9 ปี <sup>2</sup> (หลังระดมทุน) 17.8 ปี <sup>2</sup>			
หมายเหตุ <sup>1</sup> ภายหลังจากการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง			
<sup>2</sup> ไม่รวมพื้นที่ที่เป็นกรรมสิทธิ์			

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นทรัพย์สินที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จ และอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่ารายย่อย โดยอาคารในโครงการบางกอกพรีเทรตโซน 2 ในส่วนที่กองทรัสต์จะลงทุน ก่อสร้างแล้วเสร็จและได้ใบอนุญาตรับรองอาคารครบถ้วนในเดือนมีนาคม 2565 และอาคารในโครงการบางกอกพรีเทรตโซน 3 ในส่วนที่กองทรัสต์จะลงทุน ก่อสร้างแล้วเสร็จและได้ใบอนุญาตรับรองอาคารครบถ้วนในเดือนตุลาคม 2565

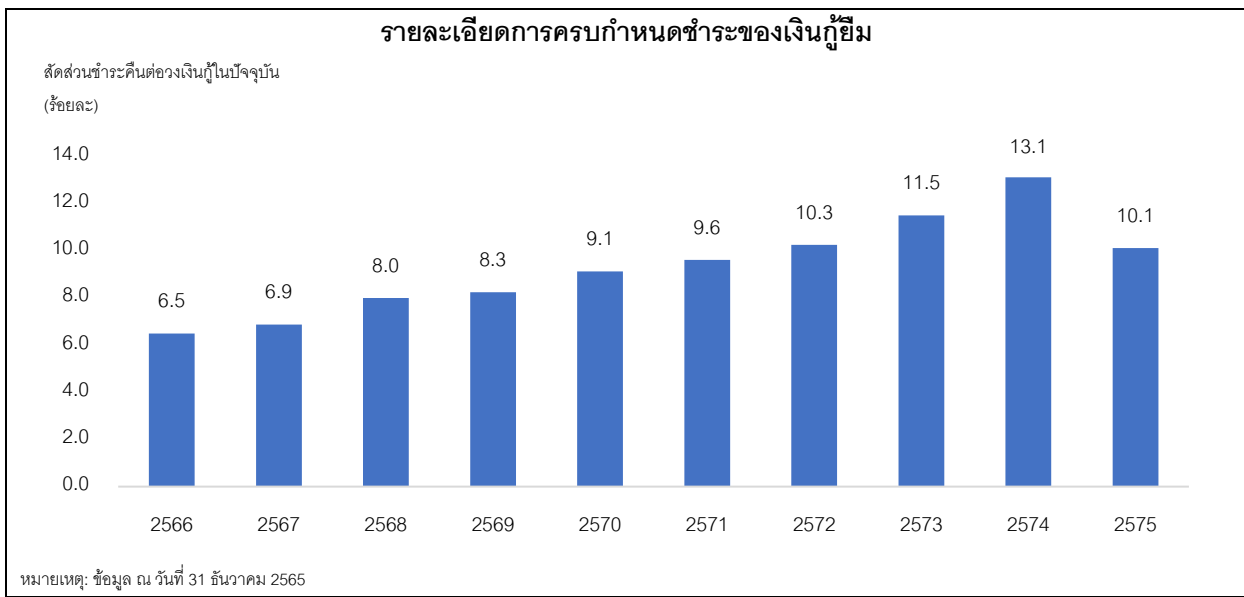
ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 โครงการบางกอกพรีเทรตโซน 2 และโครงการบางกอกพรีเทรตโซน 3 มีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เท่ากับร้อยละ 86.7 และร้อยละ 29.0 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตามลำดับ







มูลค่าการระดมทุน		วัตถุประสงค์การใช้จ่ายเงิน	
การออกเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม	ไม่เกิน 1,261.0 ล้านบาท	ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์	ไม่เกิน 1,800.0 ล้านบาท
เงินกู้ยืม	ไม่เกิน 700.0 ล้านบาท	จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

สินทรัพย์รวม	3,538.4 ล้านบาท
หนี้สินรวม	1,165.3 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว	2,264.8 ล้านบาท
กำไรสะสม	108.3 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม (ร้อยละของสินทรัพย์รวม)	ร้อยละ 27.5



ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2				
ชื่อโครงการ	มูลค่าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมิน ตามวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน	มูลค่าลงทุน สูงกว่ามูลค่า ประเมินต่ำสุด
โครงการบางกอก ฟรีเทรดโซน 2	ไม่เกิน 1,800.0	399.2	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	ประมาณร้อยละ 3.0
		390.6	บริษัท 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ จำกัด	
โครงการบางกอก ฟรีเทรดโซน 3		1,369.4	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	
		1,356.5	บริษัท 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ จำกัด	
หมายเหตุ : ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทั้ง 2 โครงการ ฉบับลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565) อนึ่ง นักลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้ตาม QR Code ด้านล่าง				
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2		โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3		
 กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน		 15 ที่ปรึกษา		
 กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน		 15 ที่ปรึกษา		

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	จำนวน หน่วยทรัพย์สิน	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัพย์สิน (ประมาณร้อยละ)
1	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) <sup>1</sup>	56,319,500	23.0
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) <sup>1</sup>	21,847,100	8.9
3	บริษัท กรุงเทพ-เอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,493,200	5.5
4	บริษัท อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.1
5	บริษัท ชัมซุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	9,131,700	3.7

หมายเหตุ: <sup>1</sup> บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม ได้ที่ส่วนที่ 2.2.11 รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติ (Foreign Limit)	ร้อยละ 49.0
สัดส่วนการถือหุ้นของชาวต่างชาติ	ร้อยละ 1.8

นโยบายการจ่ายเงินปันผล :

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.0 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

บาทต่อหน่วย

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
14 สิงหาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563	0.4032	-	0.4032
ปี 2564	0.7830	0.3328	1.1158
9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	0.4850	0.1975	0.6825
รวมตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์	1.6712	0.5303	2.2015

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566				
กรณีที่กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 1 จำนวน 123.6 ล้านหน่วย <sup>1</sup>	ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วยภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (บาทต่อหน่วย)		อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วยภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (ร้อยละ) <sup>2</sup>	
	กรณีมีรายได้จากการรับประกันรายได้	กรณีไม่มีรายได้จากการรับประกันรายได้	กรณีมีรายได้จากการรับประกันรายได้	กรณีไม่มีรายได้จากการรับประกันรายได้
ประโยชน์ตอบแทน	0.86	0.84	8.9	8.7
เงินลงทุน	-	-	-	-
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย	0.86	0.84	8.9	8.7

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> อ้างอิงสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีสมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายเพิ่มเติมเท่ากับประมาณ 123.6 ล้านหน่วย จำนวนจากสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 10.0 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมที่ประมาณ 665.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินกู้ยืม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายและราคาเสนอขายสุดท้ายอาจแตกต่างจากประมาณการนี้ได้

<sup>2</sup> จำนวนจากราคาตลาดถั่วเหลืองถ่วงน้ำหนัก (VWAP) ของหน่วยทรัสต์ PROSPECT ตั้งแต่วันที่ 11 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2566 (15 วันทำการ) ที่ 9.7 บาทต่อหน่วย

### ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์<sup>1</sup>

อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ของผู้ลงทุนกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.37<sup>2</sup> และร้อยละ 8.34<sup>2</sup> สำหรับกรณีมีรายได้จากการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำกร และกรณีไม่มีรายได้จากการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำกร ตามลำดับ ทั้งนี้ ราคาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละรายอาจแตกต่างกัน ซึ่งทำให้อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ลงทุนแตกต่างกัน

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR <sup>2</sup>		Expected IRR <sup>2</sup>	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา <sup>3</sup>	ไม่เกินร้อยละ 4.6 ของรายได้รวม	กรณีมีรายได้จากการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำกร	8.37
สัดส่วนการกู้ยืม	ประมาณร้อยละ 29.2 ของสินทรัพย์รวม	กรณีไม่มีรายได้จากการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำกร	8.34
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ไม่เกิน MLR - 1.25%		

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> ประมาณการอัตราผลตอบแทนจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานในอนาคตหลายประการ ซึ่งอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขัน จึงอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนตามประมาณการอัตราผลตอบแทนดังกล่าว

<sup>2</sup> อ้างอิงสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีสมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายเพิ่มเติมเท่ากับประมาณ 123.6 ล้านหน่วย จำนวนจากสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 10.0 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมที่ประมาณ 665.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินกู้ยืม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายและราคาเสนอขายสุดท้ายอาจแตกต่างจากประมาณการนี้ได้

<sup>3</sup> อ้างอิงประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เฉพาะส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายหลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์ได้แก่ ค่าธรรมเนียมรายปีของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

หมายเหตุ: ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้น และประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงการแสดงประมาณการตามสมมติฐานหลายประการซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงและไม่อาจรับรองผลได้ อนึ่ง ประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงตัวเลขประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับต่ออายุการลงทุน

## สรุปข้อมูลการรับประกันรายได้

### เงื่อนไขการรับประกันรายได้

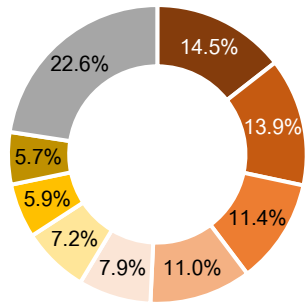
พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินและผู้รับประกันรายได้ จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำกรทำกรกับ กองทรัสต์ เพื่อรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกัน สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จัดหาค่าเช่าได้ต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน โดยค่าเช่ารับประกันจะคำนวณจากพื้นที่ว่างทั้งหมดในแต่ละโครงการ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจนถึงวันสิ้นสุด ระยะเวลาประกัน

### การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน และความสามารถของ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ ในการปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นทรัพย์สินที่สร้างใหม่ โดยอาคารบางส่วนยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ดังนั้น จึงไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตของอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ ได้รับ Credit Rating ระดับ BBB- จากการจัดอันดับเครดิตโดย TRIS ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาถึงความสามารถของ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ ในการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันให้กองทรัสต์ ตามสัญญาตกลงกระทำกรทำกรของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ เห็นว่ากำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) สำหรับงวดระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลังของ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ (สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564) เท่ากับ 286.2 ล้านบาท มีจำนวนเพียงพอต่อการรับภาระการชำระเงินชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันต่อปีตามสัญญาตกลงกระทำกรทำกรของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ โดยหากคำนวณจากพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ทั้งหมด (เสมือนว่าไม่มีผู้เช่ารายย่อย) ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่เช่าของโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 ทั้งหมดประมาณ 20,996.0 ตารางเมตร โดยมีอัตราค่าเช่ารับประกัน 160.0 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และพื้นที่เช่าของโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 ทั้งหมดประมาณ 49,133.0 ตารางเมตร โดยมีอัตราค่าเช่ารับประกัน 170.0 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ภาระเงินชดเชยค่าเช่าของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์คิดเป็นประมาณ 140.5 ล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 49.1 ของกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (อย่างไรก็ดี ณ ปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวบางส่วนได้มีผู้เช่ารายย่อยแล้ว) อีกทั้ง เมื่อพิจารณาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น พบว่าอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.2 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งจะเห็นได้ว่า พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ มีสถานะทางการเงินอยู่ในระดับที่ดีและมีความสามารถในการชำระเงินชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันตามสัญญาตกลงกระทำกรทำกรของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ ที่จะได้ให้ไว้แก่กองทรัสต์

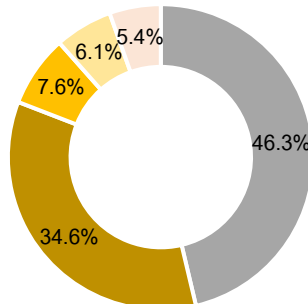
ตารางแสดงสัดส่วนการเข้าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เข้ารายย่อย<sup>1</sup>

ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์



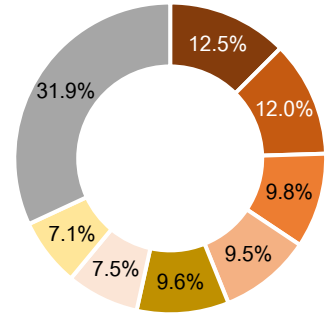
- ธุรกิจอาหาร
- ธุรกิจกระดาษ
- ธุรกิจรีไซเคิล
- ธุรกิจอุตสาหกรรมพลาสติก
- ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนอุตสาหกรรม
- ธุรกิจให้บริการด้านโลจิสติกส์
- ธุรกิจผลิตเครื่องจักร
- ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์
- ธุรกิจอื่นๆ<sup>3</sup>

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์  
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2<sup>2</sup>



- ธุรกิจอื่นๆ<sup>3</sup>
- ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์
- ธุรกิจผลิตเครื่องจักร
- ธุรกิจให้บริการด้านโลจิสติกส์
- ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนอุตสาหกรรม

ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน  
เพิ่มเติมครั้งที่ 2



- ธุรกิจอาหาร
- ธุรกิจกระดาษ
- ธุรกิจรีไซเคิล
- ธุรกิจอุตสาหกรรมพลาสติก
- ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์
- ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนอุตสาหกรรม
- ธุรกิจให้บริการด้านโลจิสติกส์
- ธุรกิจอื่นๆ<sup>3</sup>

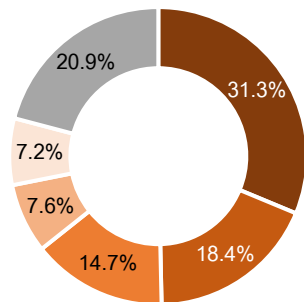
หมายเหตุ: <sup>1</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 และคำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า (รวมสัญญาเช่าที่ได้เข้าทำสัญญา และ/หรือ มีหนังสือจองพื้นที่แล้ว แต่ระยะเวลาเช่าจะเริ่มภายหลังวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 โดยสัดส่วนพื้นที่ที่มีหนังสือจองพื้นที่คิดเทียบกับพื้นที่ที่มีผู้เช่า สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 คิดเป็นร้อยละ 3.8 และร้อยละ 1.1 ตามลำดับ)

<sup>2</sup> ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นทรัพย์สินที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จ และอยู่ระหว่างการจัดหาผู้รายย่อย

<sup>3</sup> ธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ ธุรกิจแพคเกจจิ้งและเครื่องประดับ ธุรกิจผลิตเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น

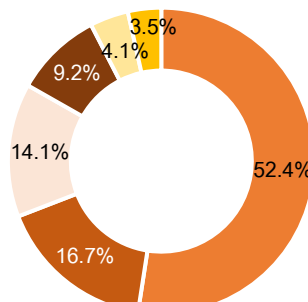
ตารางแสดงสัดส่วนการเข้าแยกตามสัญชาติของผู้เข้ารายย่อย<sup>1</sup>

ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์



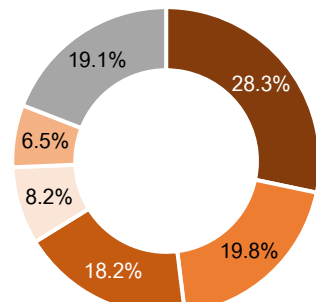
- ญี่ปุ่น
- ไทย
- จีน
- ฝรั่งเศส
- สหรัฐอเมริกา
- สัญชาติอื่นๆ

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์  
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2<sup>2</sup>



- จีน
- ไทย
- สหรัฐอเมริกา
- ญี่ปุ่น

ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน  
เพิ่มเติมครั้งที่ 2

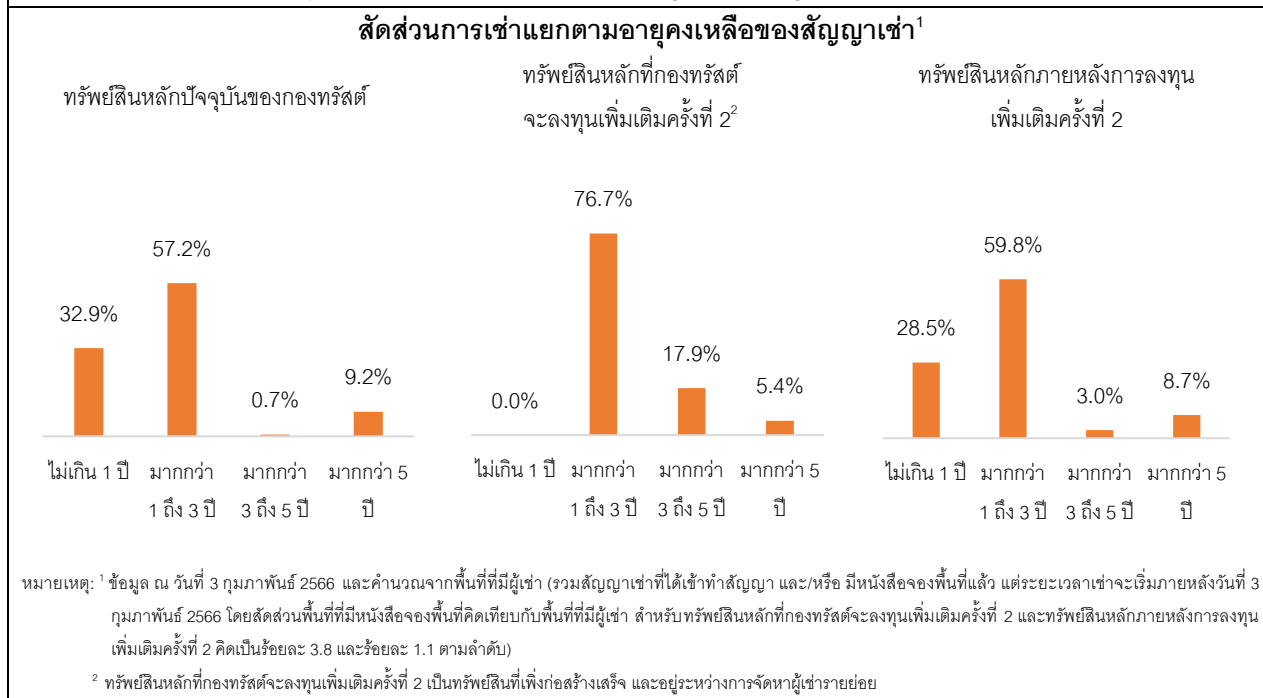
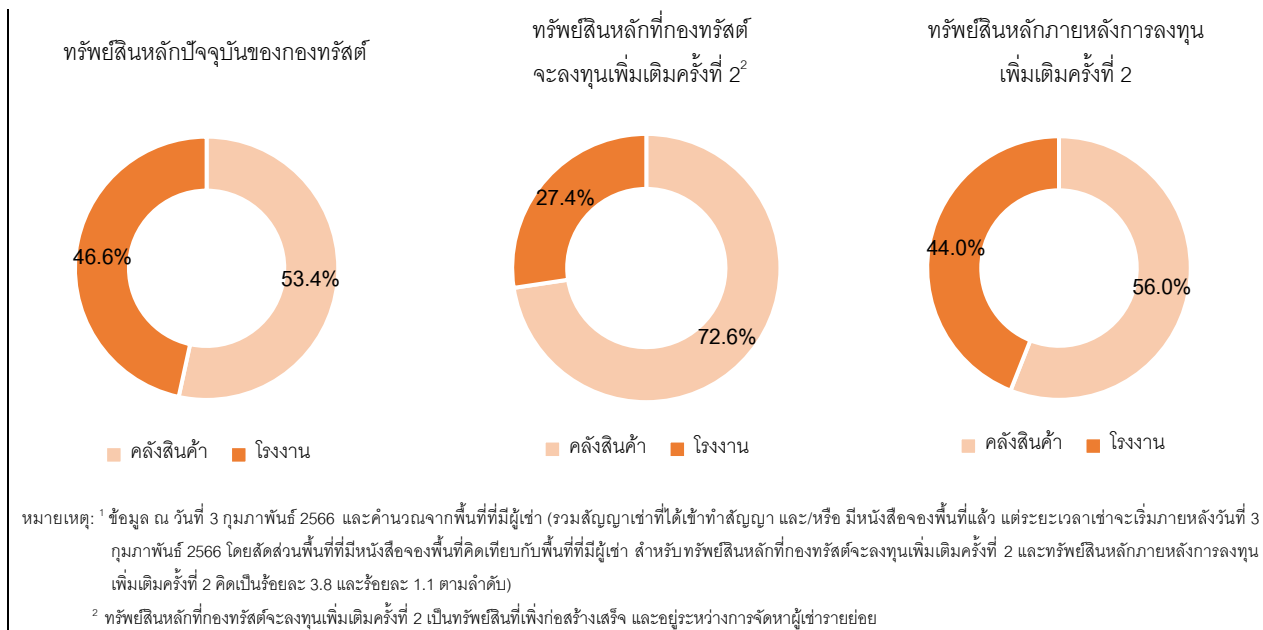


- ญี่ปุ่น
- จีน
- ไทย
- สหรัฐอเมริกา
- ฝรั่งเศส
- สัญชาติอื่นๆ

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 และคำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า (รวมสัญญาเช่าที่ได้เข้าทำสัญญา และ/หรือ มีหนังสือจองพื้นที่แล้ว แต่ระยะเวลาเช่าจะเริ่มภายหลังวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 โดยสัดส่วนพื้นที่ที่มีหนังสือจองพื้นที่คิดเทียบกับพื้นที่ที่มีผู้เช่า สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 คิดเป็นร้อยละ 3.8 และร้อยละ 1.1 ตามลำดับ)

<sup>2</sup> ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นทรัพย์สินที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จ และอยู่ระหว่างการจัดหาผู้รายย่อย

ตารางแสดงสัดส่วนการเข้าแยกตามรูปแบบอาคาร<sup>1</sup>



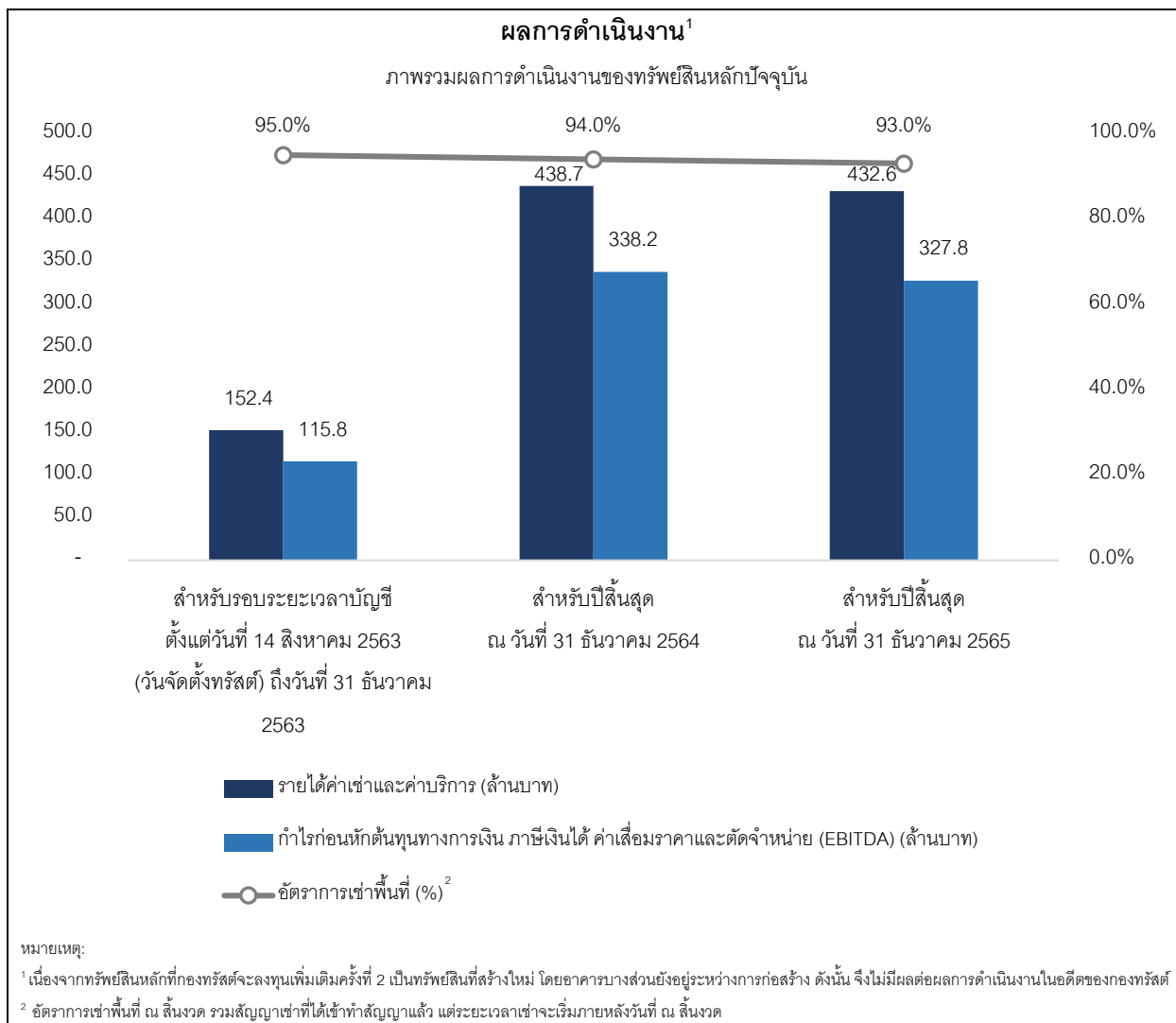
**อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า**

ปี	อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (ร้อยละ)
2563	81.2
2564	87.7
2565	97.4

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ไม่รวมทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่สร้างใหม่



ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่ารายย่อยหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก <sup>1</sup>			
ลำดับ	ผู้เช่า		
	ทรัพย์สินหลักปัจจุบันของ กองทรัสต์	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 <sup>2</sup>	ทรัพย์สินหลักภายหลังการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2
1	บริษัท เจ แอนด์ ซี แพ็คเคจจิ้ง จำกัด	บริษัท ทีพาร์ทีเนอร์ จำกัด	บริษัท เจ แอนด์ ซี แพ็คเคจจิ้ง จำกัด
2	บริษัท ไทย ฮาโซ จำกัด	บริษัท โอเซียล เอ็นเนอร์จี้ จำกัด	บริษัท ไทย ฮาโซ จำกัด
3	บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุป จำกัด	บริษัท บาลสา แมนูแฟคเจอร์ริง จำกัด	บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุป จำกัด
4	บริษัท วีโอเลีย เซอร์คูล่า พอลิเมอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ซี ที ที โลจิสติกส์ จำกัด	บริษัท วีโอเลีย เซอร์คูล่า พอลิเมอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
5	บริษัท เลค อินด์สทรี (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท ชันเกียว ออยเลส อินด์สทรี (เอเชีย) จำกัด	บริษัท เลค อินด์สทรี (ไทยแลนด์) จำกัด
6	บริษัท คาร์เพนเตอร์ แอนด์ แพท เตอร์สัน (เอเชีย) จำกัด	บริษัท อาร์ เอฟ เค พาวเวอร์ทูลส์ จำกัด	บริษัท ทีพาร์ทีเนอร์ จำกัด
7	บริษัท รูเมก้า (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท จีไอซี เจนเนอเรเตอร์ จำกัด	บริษัท โอเซียล เอ็นเนอร์จี้ จำกัด
8	บริษัท ไฮเซน โลจิสติกส์ (ประเทศ ไทย) จำกัด	บริษัท คอร์สเตาฟ (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท คาร์เพนเตอร์ แอนด์ แพท เตอร์สัน (เอเชีย) จำกัด
9	บริษัท สपोर्टส เอ็นจิเนียริง แอนด์ รีครีเอชัน เอเชีย จำกัด	บริษัท กรีน เมจิก คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัท รูเมก้า (ประเทศไทย) จำกัด
10	บริษัท อีเล็กทริก คอนเน็กเตอร์ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ลินด์ แมททีเรียล แอนด์ลิง (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท บาลสา แมนูแฟคเจอร์ริง จำกัด
สัดส่วนพื้นที่เช่าจากผู้ เช่าที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก คิด เทียบพื้นที่ที่มีผู้เช่า (ร้อยละ)	48.2	96.9	45.5
สัดส่วนพื้นที่เช่าจากผู้ เช่าที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก คิด เทียบพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ร้อยละ)	45.2	44.9	37.5
หมายเหตุ: <sup>1</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 และคำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า (รวมสัญญาเช่าที่ได้เข้าทำสัญญา และ/หรือ มีหนังสือจองพื้นที่แล้ว แต่ระยะเวลาเช่าจะเริ่มภายหลังจากวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 โดยสัดส่วนพื้นที่ที่มีหนังสือจองพื้นที่คิดเทียบกับพื้นที่ที่มีผู้เช่า สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 คิดเป็นร้อยละ 3.8 และร้อยละ 1.1 ตามลำดับ) <sup>2</sup> ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นทรัพย์สินที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จ และอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่ารายย่อย			



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	152.4	438.7	432.6
รายได้อื่น (ล้านบาท)	0.2	4.5	12.7
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)	115.8	338.2	327.8
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	99.9	209.3	208.6
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท/หน่วย)	0.4077	0.8542	0.8513
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท/หน่วย)	0.4032	0.7830	0.4850
ส่วนของลดทุน (บาท/หน่วย)	-	0.3328	0.1975
หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.3	0.3	0.3
อัตราส่วน Funded Interest Bearing Debt ต่อสินทรัพย์ รวม (ร้อยละ)	28.1	28.4	27.5
ดอกเบี้ยไม่เกิน (ร้อยละ)	MLR-1.25	MLR-1.25	MLR-1.25%
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้าน บาท)	(3,363.4)	332.4	327.7
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	3,387.9	(334.0)	(329.1)
กระแสเงินสดสุทธิ (ล้านบาท)	24.5	23.0	21.7
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	2,464.6	2,395.5	2,373.1
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) ณ สิ้นงวดบัญชี	0.9	1.1	1.0
อัตราผลประโยชน์ตอบแทนต่อราคาปิด ณ สิ้นงวด (ร้อยละ)	4.7	7.3	5.0
มูลค่าตลาดคำนวณจากราคาปิด ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)	2,119.3	2,621.5	2,388.8
ราคาปิด ณ สิ้นงวด (บาท) <sup>1</sup>	8.7	10.7	9.8

หมายเหตุ: <sup>1</sup> อ้างอิงจาก SETSMART

**การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,538.4 ล้านบาท มีหนี้สินรวมจำนวน 1,165.3 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,373.1 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 2,264.8 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 108.3 ล้านบาท ทั้งนี้ คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.6861 บาทต่อหน่วย

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวม 443.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 290.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 190.6 จากผลการดำเนินงานสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563) โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 14

สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 อยู่ที่ 53.1 ล้านบาท และสำหรับปี 2564 อยู่ที่ 148.8 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นการจ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์มีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับช่วงระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และสำหรับปี 2564 เท่ากับ 99.5 ล้านบาท และ 294.4 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวม 445.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.5 จากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564 โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่น ได้แก่ รายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรับจากผู้เช่ารายย่อย ซึ่งเป็นผลจากการเรียกเก็บเต็มจำนวนจากเดิมที่ได้รับการช่วยเหลือจากภาครัฐ โดยกองทรัสต์จะรับรู้รายได้ดังกล่าวตามจำนวนที่เรียกเก็บจากผู้เช่ารายย่อย และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 160.4 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการดำเนินงานปี 2565 เท่ากับ 284.8 ล้านบาท ลดลง 9.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.2 จากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564 สาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายปรับปรุงอาคารตามแผนงานเพื่อรักษาคุณภาพของทรัพย์สินให้ได้อย่างต่อเนื่อง และค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเรียกเก็บเต็มจำนวนจากเดิมที่ได้รับการช่วยเหลือจากภาครัฐ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรอบการประเมินประจำปี ทำให้กองทรัสต์บันทึกบัญชีรับรู้ผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นจำนวน 76.7 ล้านบาท ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวม 76.3 ล้านบาท ดังนั้นสำหรับปี 2565 ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 208.6 ล้านบาท

**ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566<sup>1</sup>**

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดานร้อยละ ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ร้อยละของกำไรสุทธิ (ประมาณการปี 2566) <sup>3</sup>
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.75	ร้อยละ 0.3 ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ รวมกับมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ โดยขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10.0 ล้านบาทต่อปี	4.4
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.0	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ร้อยละ 0.22 ของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 3,000.0 ล้านบาท</li> <li>- ร้อยละ 0.15 ของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 3,000.0 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000.0 ล้านบาท</li> <li>- ร้อยละ 0.12 ของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 5,000.0 ล้านบาท</li> </ul> ทั้งนี้ ไม่น้อยกว่า 5.0 ล้านบาทต่อปี สำหรับการเข้าลงทุนครั้งแรก	2.6

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดานร้อยละ ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ร้อยละของกำไรสุทธิ (ประมาณการปี 2566) <sup>3</sup>
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.4
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 3.0	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 ข้อที่ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์)</li> <li>- ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 ข้อที่ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์)</li> <li>- ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 ข้อที่ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์)</li> </ul>	15.2
• ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 3.0		
• ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง		
• ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	ตามที่จ่ายจริง		
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน <sup>2</sup>	ตามที่จ่ายจริง	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการหน่วยทรัสต์ <sup>2</sup>	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	-
• ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.1
• ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	11.3
• ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	1.3
• ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.6
• ต้นทุนทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	21.8
• ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.1
• ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	4.0
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	-
• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.8

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่า และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่าง ๆ และไม่รวมค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ชำระไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เช่น ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

<sup>2</sup> เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากหน่วยทรัสต์ จึงไม่ได้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ตามประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

<sup>3</sup> อ้างอิงประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

### สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
  - 1.1. สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์
  - 1.2. ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2
  - 1.3. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
  - 1.4. ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย
  - 1.5. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
  - 1.6. รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่ารายย่อย และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง
  - 1.7. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
  - 1.8. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
  - 1.9. กองทรัสต์ต้องพึ่งพาชัชยันท์-บางพลีและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคและถนนในโครงการบางประการ
  - 1.10. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ
  - 1.11. ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการกับเจ้าของทรัพย์สิน
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
  - 2.1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่ารายย่อย อัตราการเช่าช่วง และอัตราค่าเช่าช่วง
  - 2.2. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่
  - 2.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

- 2.4. ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งที่ 2 ดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 2.5. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในมูลค่าสูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น
- 2.6. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่
- 2.7. ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ
- 2.8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร และ ใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากร
- 2.9. ความเสี่ยงจากผู้เช่ารายย่อยซึ่งประกอบกิจการในเขตปลอดอากร
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
  - 3.1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
  - 3.2. กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
  - 3.3. ความเสี่ยงทางการเมือง
  - 3.4. การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 3.5. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
  - 3.6. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
  - 3.7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
  - 3.8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
  - 3.9. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
  - 3.10. การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่นๆ
4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
  - 4.1. ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
  - 4.2. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
  - 4.3. ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
  - 4.4. ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลง หากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

- 4.5. การขายหน่วยทรัสต์ในขนาดของ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- 4.6. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
- 4.7. ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ได้ที่ส่วนที่ 2.1 ข้อ 5 ปัจจัยความเสี่ยง

#### ข้อมูลเบื้องต้น

**ผู้จัดการกองทรัสต์** บริษัท พรอสเพค ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ 0-2697-3788

URL <https://www.prospectrm.com>

**ทรัสต์** บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่อยู่ ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ 0-2949-1500

URL <https://www.scbam.com>