

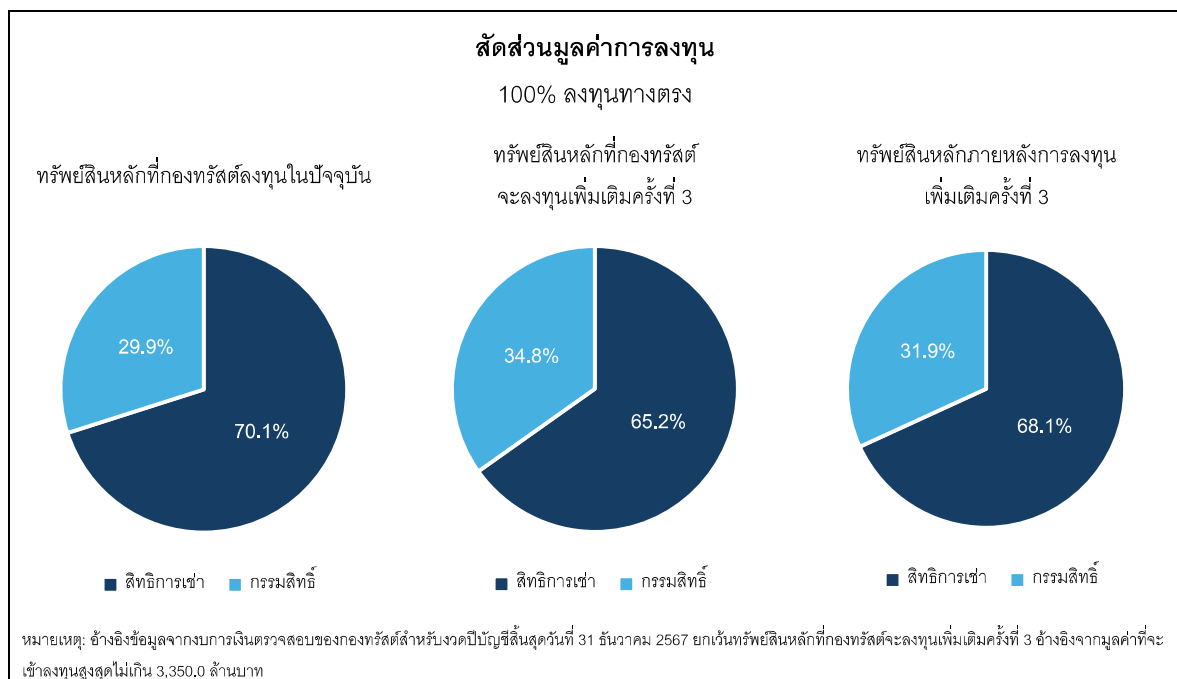
## ส่วนที่ 1

## สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

ข้อมูล ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

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

|                                                                                                                                                                                                       |                         |                                        |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|---------------------------|
| มูลค่าการเสนอขาย                                                                                                                                                                                      | ไม่เกิน 2,542.0 ล้านบาท | จำนวนหน่วยที่เสนอขาย                   | ไม่เกิน 310,000,000 หน่วย |
| ราคาสูงสุดที่จะเสนอขายต่อหน่วย                                                                                                                                                                        | ไม่เกิน 8.2 บาท         | Par ต่อหน่วย (ณ วันที่ 26 มีนาคม 2568) | 9.3765 บาท                |
| ช่วงเวลาเสนอขาย                                                                                                                                                                                       | 19 พฤษภาคม 2568         | 30 พฤษภาคม 2568                        |                           |
| วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์                                                                                                                                                       | 14 สิงหาคม 2564         |                                        |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Firm underwrite <sup>1</sup> <input type="checkbox"/> Best effort                                                                                                 |                         |                                        |                           |
| อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินหลัก (WALE) <sup>2,3</sup> : (ก่อนระดมทุน) 15.5 ปี <sup>2</sup> (หลังระดมทุน) 15.0 ปี <sup>2</sup>                                                            |                         |                                        |                           |
| หมายเหตุ <sup>1</sup> ภายหลังจากการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง<br><sup>2</sup> ไม่รวมพื้นที่ที่เป็นกรรมสิทธิ์<br><sup>3</sup> อายุคงเหลือ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 4 มิถุนายน 2568 |                         |                                        |                           |



|                                   |                         |                                                            |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|
| มูลค่าการระดมทุน                  |                         | วัตถุประสงค์การใช้เงิน                                     |                         |
| การออกเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม | ไม่เกิน 2,542.0 ล้านบาท | ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 | ไม่เกิน 3,350.0 ล้านบาท |
| เงินกู้ยืม                        | ไม่เกิน 1,450.0 ล้านบาท |                                                            |                         |

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

|                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| สินทรัพย์รวม                                          | 5,359.3 ล้านบาท |
| หนี้สินรวม                                            | 1,909.4 ล้านบาท |
| ทุนชำระแล้ว                                           | 3,396.5 ล้านบาท |
| กำไรสะสม                                              | 53.4 ล้านบาท    |
| สัดส่วนการกู้ยืม (ร้อยละของสินทรัพย์รวม)              | ร้อยละ 30.2     |
| การจัดอันดับเครดิตองค์กร (Credit rating) <sup>1</sup> | BBB-            |

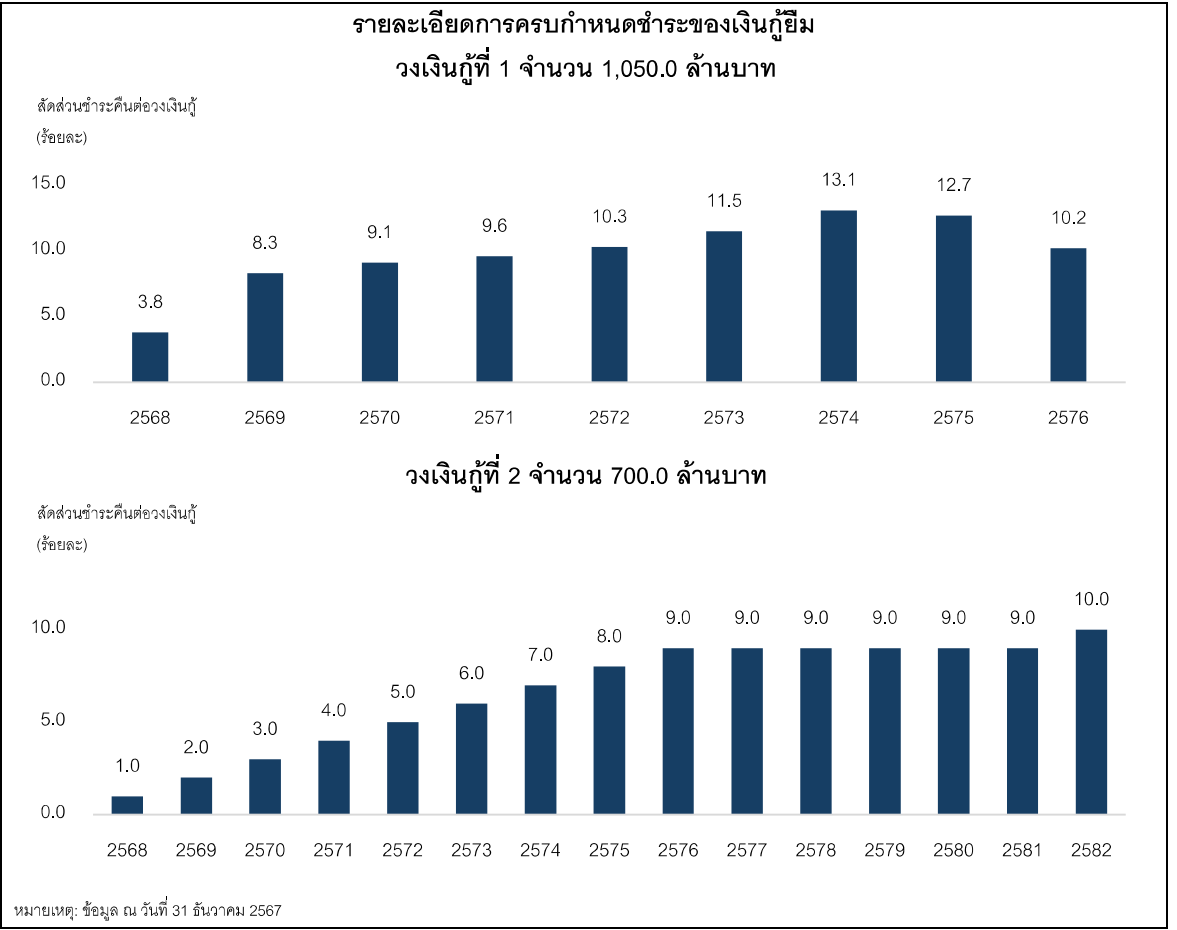
หมายเหตุ <sup>1</sup> ข้อมูลการจัดอันดับเครดิตองค์กร ณ วันที่ 13 กันยายน 2567

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

|                                                       |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| สัดส่วนการกู้ยืม (ร้อยละของสินทรัพย์รวม) <sup>1</sup> | ประมาณร้อยละ 32.8 |
|-------------------------------------------------------|-------------------|

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> อ้างอิงสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยมีสมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายเพิ่มเติมเท่ากับประมาณ 282.0 ล้านหน่วย คำนวณจากสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 8.3 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมที่ประมาณ 1,200.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินกู้ยืม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายและราคาเสนอขายสุดท้ายอาจแตกต่างจากประมาณการนี้ได้



**ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3**

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

| โครงการ                    | รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 | <div><div><div><div><div></div><div>ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กม. 23 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ</div></div><div><div></div><div>กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาไม่เกิน 15.0 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2581 เนื้อที่รวมประมาณ 163-1-91.5 ไร่</div></div><div><div></div><div>กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการ รวม 54 หลัง พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 158,315.0 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้</div></div></div><div><div><div>(1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป</div><div>13</div><div>หลัง</div><div>74</div><div>ยูนิต</div></div><div><div>(2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป</div><div>30</div><div>หลัง</div><div>37</div><div>ยูนิต</div></div><div><div>(3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก</div><div>10</div><div>หลัง</div><div>46</div><div>ยูนิต</div></div><div><div>(4) อาคาร Built-to-Suit</div><div>1</div><div>หลัง</div><div>1</div><div>ยูนิต</div></div></div></div></div>            |
| โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 | <div><div><div><div><div></div><div>ตั้งอยู่บริเวณถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ</div></div><div><div></div><div>กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาไม่เกิน 26.0 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 เนื้อที่รวมประมาณ 12-0-49.6 ไร่</div></div><div><div></div><div>กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการ รวม 2 หลัง พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 12,481.0 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (กรรมสิทธิ์ในอาคารมีระยะเวลาจำกัดตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารจะตกเป็นของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) โดยมีรายละเอียดดังนี้</div></div></div><div><div><div>(1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป</div><div>1</div><div>หลัง</div><div>1</div><div>ยูนิต</div></div><div><div>(2) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปขนาดเล็ก</div><div>1</div><div>หลัง</div><div>2</div><div>ยูนิต</div></div></div></div></div> |
| โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 | <div><div><div><div><div></div><div>ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.19 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ</div></div><div><div></div><div>กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปบางส่วนในโครงการ รวม 4 หลัง (15 ยูนิต) โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 54-2-80.0 ไร่ พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 50,882.0 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</div></div></div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

ราคาประเมินทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

| ชื่อโครงการ                   | มูลค่าลงทุน<br>(ล้านบาท)   | ราคาประเมิน<br>ตามวิธีรายได้<br>(Income Approach)<br>(ล้านบาท) | ผู้ประเมิน                                      | มูลค่าลงทุน<br>ต่ำกว่ามูลค่า<br>ประเมินต่ำสุด |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| โครงการบางกอก<br>ฟรีเทรดโซน 1 | ไม่เกิน 3,350.0<br>ล้านบาท | 2,245.1                                                        | บริษัท กรุงสยาม<br>ประเมินค่าทรัพย์สิน<br>จำกัด | ประมาณ<br>ร้อยละ 6.2                          |
|                               |                            | 2,215.5                                                        | บริษัท แกรนด์ แอส<br>เซท แอดไวเซอร์รี่<br>จำกัด |                                               |
| โครงการบางกอก<br>ฟรีเทรดโซน 2 |                            | 118.2                                                          | บริษัท กรุงสยาม<br>ประเมินค่าทรัพย์สิน<br>จำกัด |                                               |
|                               |                            | 113.8                                                          | บริษัท แกรนด์ แอส<br>เซท แอดไวเซอร์รี่<br>จำกัด |                                               |
| โครงการบางกอก<br>ฟรีเทรดโซน 3 |                            | 1,256.7                                                        | บริษัท กรุงสยาม<br>ประเมินค่าทรัพย์สิน<br>จำกัด |                                               |
|                               |                            | 1,243.1                                                        | บริษัท แกรนด์ แอส<br>เซท แอดไวเซอร์รี่<br>จำกัด |                                               |

หมายเหตุ : ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2567 และ 15 พฤษภาคม 2567 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568) และราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์รี่ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2567 และ 15 พฤษภาคม 2567 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568) อนึ่ง นักลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้ตาม QR Code ด้านล่าง

| โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1   |                             | โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2   |                             | โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3   |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                             |                             |                             |                             |                             |                             |
| กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน | แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์รี่ | กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน | แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์รี่ | กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน | แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์รี่ |

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 6 มีนาคม 2568

| ลำดับ | ชื่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน                          | จำนวน<br>หน่วยทรัพย์สิน | สัดส่วนการถือ<br>หน่วยทรัพย์สิน<br>(ประมาณร้อยละ) |
|-------|--------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|
| 1     | บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด <sup>1</sup> | 56,991,151              | 15.2                                              |
| 2     | บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)                     | 23,800,000              | 6.3                                               |
| 3     | บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)  | 20,293,200              | 5.4                                               |
| 4     | บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)             | 16,050,000              | 4.3                                               |
| 5     | บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 14,755,000              | 3.9                                               |

หมายเหตุ : <sup>1</sup> บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม ได้ที่ส่วนที่ 2.2 ข้อที่ 11 รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

|                                                  |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| ข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติ (Foreign Limit) | ร้อยละ 49.0 |
| สัดส่วนการถือหุ้นของชาวต่างชาติ                  | ร้อยละ 5.3  |

หน่วย: บาทต่อหน่วย

นโยบายการจ่ายเงินปันผล :

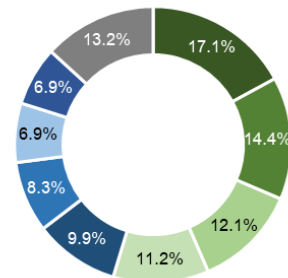
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.0 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

| ผลการดำเนินงาน<br>สำหรับงวด            | เงินปันผล | เงินลงทุน | รวม    |
|----------------------------------------|-----------|-----------|--------|
| 14 สิงหาคม 2563<br>ถึง 31 ธันวาคม 2563 | 0.4032    | -         | 0.4032 |
| ปี 2564                                | 0.7830    | 0.3328    | 1.1158 |
| ปี 2565                                | 0.7050    | 0.1975    | 0.9025 |
| ปี 2566                                | 0.7895    | -         | 0.7895 |
| ปี 2567                                | 0.7628    | 0.0932    | 0.8560 |
| ปี 2568                                | 0.3050    | -         | 0.3050 |
| รวมตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์             | 3.7485    | 0.6235    | 4.3720 |

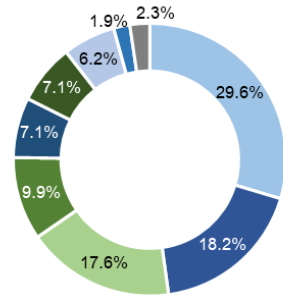
| <b>ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2569<sup>1</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                          |                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>กรณีที่กองทรัสต์ออกและ<br/>เสนอขายหน่วยทรัสต์<br/>เพิ่มทุนครั้งที่ 2 จำนวน<br/>282.0 ล้านหน่วย</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วยภายหลัง<br/>การเพิ่มทุนครั้งที่ 2 (บาทต่อหน่วย)</b> | <b>อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน<br/>และเงินลดทุนต่อหน่วยภายหลัง<br/>การเพิ่มทุนครั้งที่ 2 (ร้อยละ)</b>    |
| ประโยชน์ตอบแทน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0.87                                                                                                     | 10.5                                                                                                    |
| เงินลดทุน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -                                                                                                        | -                                                                                                       |
| <b>ประมาณการการจ่าย<br/>ประโยชน์ตอบแทนและ<br/>เงินลดทุนต่อหน่วย</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.87                                                                                                     | 10.5                                                                                                    |
| หมายเหตุ:<br><sup>1</sup> อ้างอิงสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยมีสมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายเพิ่มเติมเท่ากับประมาณ 282.0 ล้านหน่วย คำนวณจากสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 8.3 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมที่ประมาณ 1,200.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินกู้ยืม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายและราคาเสนอขายสุดท้ายอาจแตกต่างจากประมาณการนี้ได้                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                          |                                                                                                         |
| <b>ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์<sup>1</sup></b><br>อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ของผู้ลงทุนภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 9.8 <sup>2</sup> ทั้งนี้ ราคาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละรายอาจแตกต่างกัน ซึ่งทำให้อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ลงทุนแตกต่างกัน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                          |                                                                                                         |
| <b>สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                          | <b>ประมาณการอัตรา<br/>ผลตอบแทน ระยะยาว<br/>(Expected IRR) ภายหลัง<br/>การลงทุนเพิ่มเติม<sup>2</sup></b> |
| ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ไม่เกินร้อยละ 4.6<br>ของรายได้รวม                                                                        | ร้อยละ 9.8                                                                                              |
| สัดส่วนการกู้ยืม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ประมาณร้อยละ 32.8<br>ของสินทรัพย์รวม                                                                     |                                                                                                         |
| สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ไม่เกิน MLR – 1.5 %                                                                                      |                                                                                                         |
| หมายเหตุ:<br><sup>1</sup> ประมาณการอัตราผลตอบแทนจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานในอนาคตหลายประการ ซึ่งอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขัน จึงอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนตามประมาณการอัตราผลตอบแทนดังกล่าว<br><sup>2</sup> อ้างอิงสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยมีสมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายเพิ่มเติมเท่ากับประมาณ 282.0 ล้านหน่วย คำนวณจากสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 8.3 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมที่ประมาณ 1,200.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินกู้ยืม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายและราคาเสนอขายสุดท้ายอาจแตกต่างจากประมาณการนี้ได้<br><sup>3</sup> อ้างอิงประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เฉพาะส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายหลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์ได้แก่ ค่าธรรมเนียมรายปีของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ |                                                                                                          |                                                                                                         |
| หมายเหตุ: ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้น และประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงการแสดงผลประมาณการตามสมมติฐานหลายประการซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงและไม่อาจรับรองผลได้ อนึ่ง ประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงตัวเลขประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้ตลอดอายุการลงทุน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                          |                                                                                                         |

ตารางแสดงสัดส่วนการเข้าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เข้ารายย่อย<sup>1</sup>

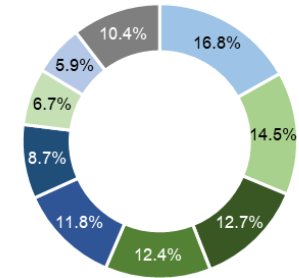
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์  
ลงทุนในปัจจุบัน



ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์  
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3



ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน  
เพิ่มเติมครั้งที่ 3



- ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค
- ธุรกิจยานยนต์
- ธุรกิจอุตสาหกรรมโลหะ
- ธุรกิจปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์
- ธุรกิจอิเล็กทรอนิกส์
- ธุรกิจแฟชั่นและเครื่องประดับ
- ธุรกิจบริการด้านการขนส่งและโลจิสติกส์
- ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม
- อุตสาหกรรมอื่นๆ<sup>2</sup>

- ธุรกิจบริการด้านการขนส่งและโลจิสติกส์
- ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม
- ธุรกิจอุตสาหกรรมโลหะ
- ธุรกิจยานยนต์
- ธุรกิจอิเล็กทรอนิกส์
- ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค
- ธุรกิจแฟชั่นและเครื่องประดับ
- อุตสาหกรรมอื่นๆ<sup>2</sup>
- ธุรกิจปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์
- ธุรกิจบริการด้านการขนส่งและโลจิสติกส์

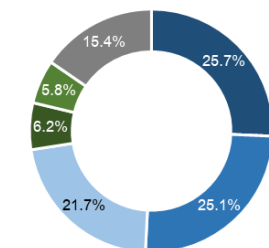
- ธุรกิจบริการด้านการขนส่งและโลจิสติกส์
- ธุรกิจอุตสาหกรรมโลหะ
- ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค
- ธุรกิจยานยนต์
- ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม
- ธุรกิจอิเล็กทรอนิกส์
- ธุรกิจปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์
- ธุรกิจแฟชั่นและเครื่องประดับ
- อุตสาหกรรมอื่นๆ<sup>2</sup>
- ธุรกิจบริการด้านการขนส่งและโลจิสติกส์

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 และคำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า (รวมสัญญาเช่าที่ได้เข้าทำสัญญา และ/หรือ มีหนังสือจองพื้นที่แล้ว แต่ระยะเวลาเช่าจะเริ่มภายหลังจากวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 โดยสัดส่วนพื้นที่ที่มีหนังสือจองพื้นที่คิดเทียบกับพื้นที่ที่มีผู้เช่า สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 2.1 และร้อยละ 4.6 ตามลำดับ)

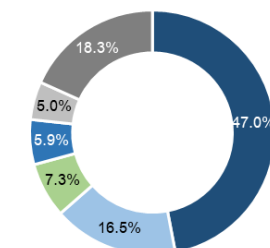
<sup>2</sup> ธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจบรรจุภัณฑ์ และธุรกิจเครื่องใช้ในบ้านและสำนักงาน เป็นต้น

ตารางแสดงสัดส่วนการเข้าแยกตามสัญชาติของผู้เข้ารายย่อย<sup>1</sup>

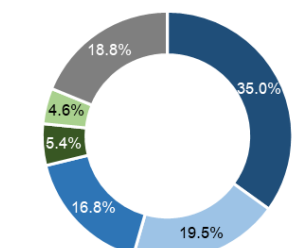
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์  
ลงทุนในปัจจุบัน



ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์  
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3



ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน  
เพิ่มเติมครั้งที่ 3

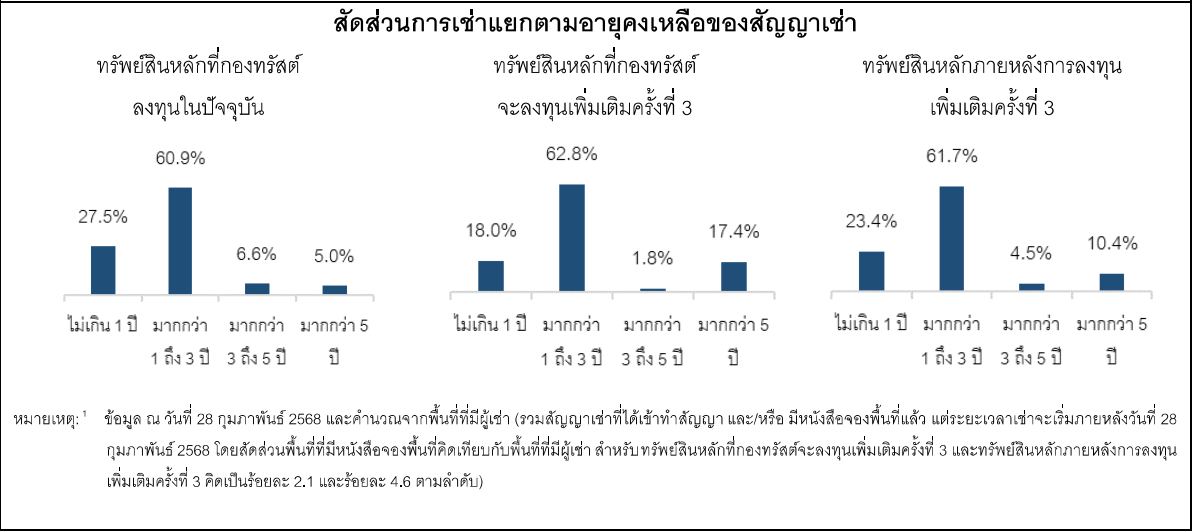
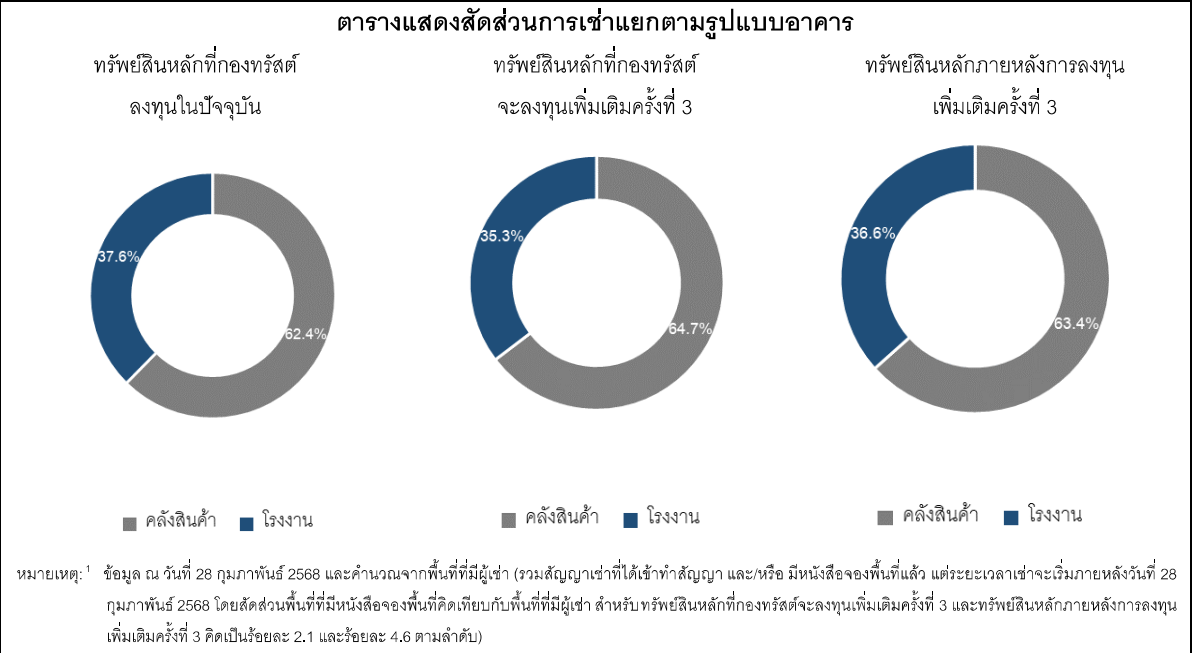


- ไทย
- ญี่ปุ่น
- จีน
- สหรัฐอเมริกา
- อังกฤษ
- อื่นๆ

- ไทย
- จีน
- เยอรมนี
- ญี่ปุ่น
- ฝรั่งเศส
- อื่นๆ

- ไทย
- จีน
- ญี่ปุ่น
- สหรัฐอเมริกา
- เยอรมนี
- อื่นๆ

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 และคำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า (รวมสัญญาเช่าที่ได้เข้าทำสัญญา และ/หรือ มีหนังสือจองพื้นที่แล้ว แต่ระยะเวลาเช่าจะเริ่มภายหลังจากวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 โดยสัดส่วนพื้นที่ที่มีหนังสือจองพื้นที่คิดเทียบกับพื้นที่ที่มีผู้เช่า สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 2.1 และร้อยละ 4.6 ตามลำดับ)



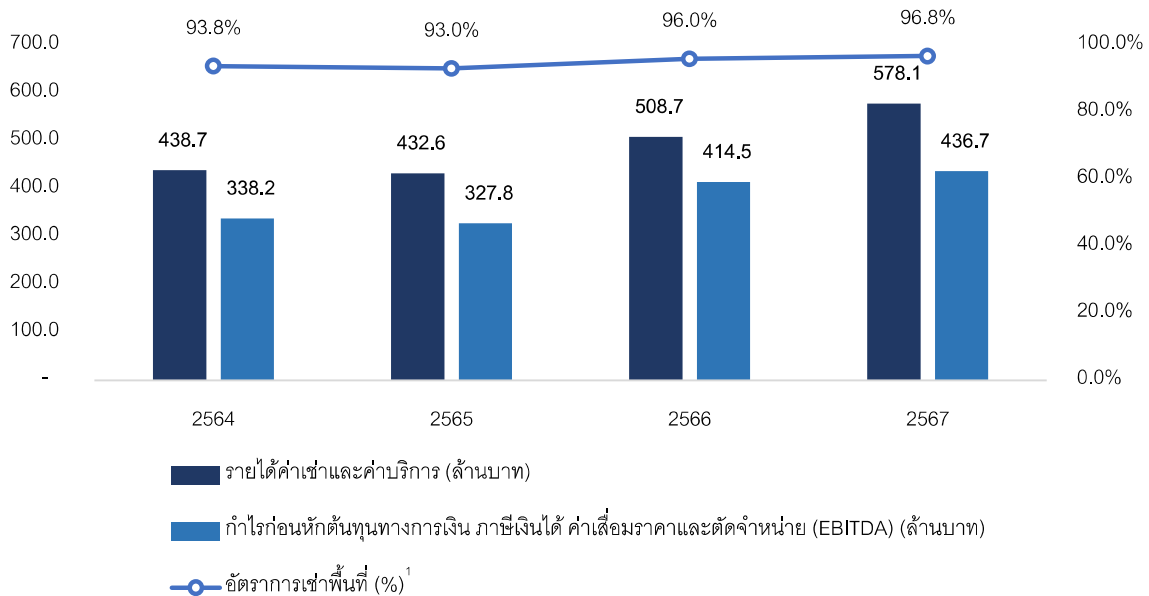
| ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่ารายย่อยหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก |                                                  |                                                             |                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| ลำดับ                                                                 | ผู้เช่า                                          |                                                             |                                                     |
|                                                                       | ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์<br>ลงทุนในปัจจุบัน     | ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์<br>จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3     | ทรัพย์สินหลักภายหลังการ<br>ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 |
| 1                                                                     | บริษัท ไทย ฮาโซ จำกัด                            | บริษัท อาร์ที พลัส โลจิสติกส์ จำกัด                         | บริษัท อาร์ที พลัส โลจิสติกส์ จำกัด                 |
| 2                                                                     | บริษัท ยูเนี่ยน เจ.พลัส (ไทยแลนด์) จำกัด         | บริษัท เพอร์ ฟอรัมเวิร์ค แอนด์ สแคฟโพลด์ิง (ไทยแลนด์) จำกัด | บริษัท ไทย ฮาโซ จำกัด                               |
| 3                                                                     | บริษัท เลค อินดัสทรี (ไทยแลนด์) จำกัด            | บริษัท อาวียุส ยูแอลดี จำกัด                                | บริษัท ยูเนี่ยน เจ.พลัส (ไทยแลนด์) จำกัด            |
| 4                                                                     | บริษัท ไฮโดรบล็อก แกรนต์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด | บริษัท จาโกต้า บราเดอร์ส เทคดิง จำกัด                       | บริษัท เลค อินดัสทรี (ไทยแลนด์) จำกัด               |



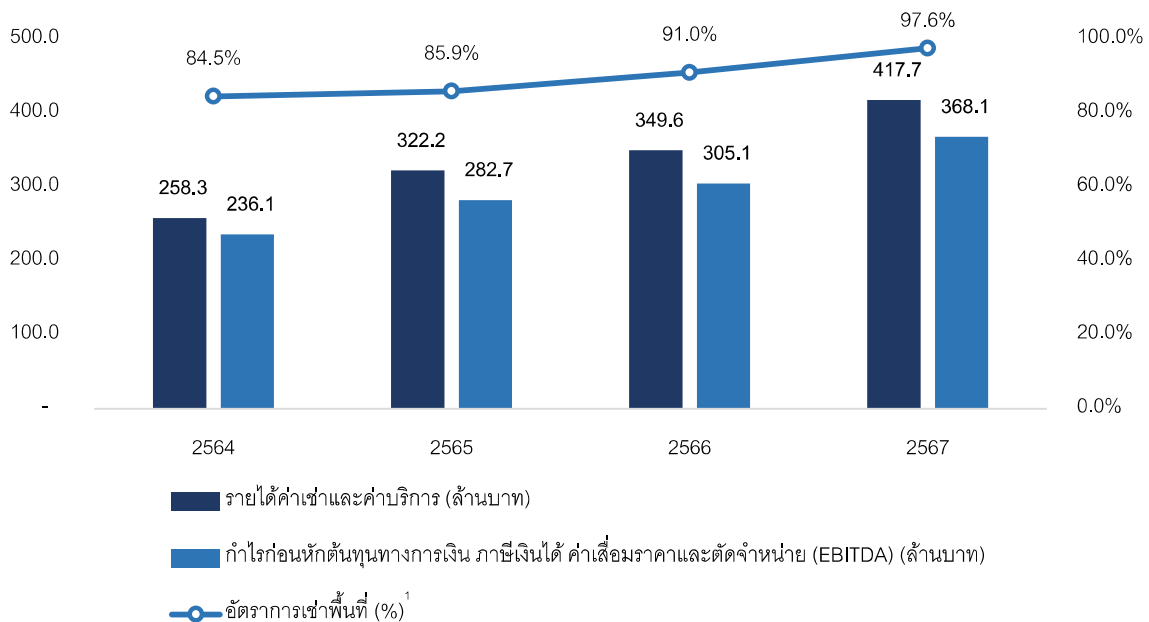
| ตารางแสดงรายชื่อผู้เข้ารายย่อยหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                              |                                                         |                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| ลำดับ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ผู้เช่า                                                                      |                                                         |                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์<br>ลงทุนในปัจจุบัน                                 | ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์<br>จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 | ทรัพย์สินหลักภายหลังการ<br>ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3            |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | บริษัท ยาเดีย เทคโนโลยี (ประเทศ<br>ไทย) จำกัด                                | บริษัท ฟลูริต้า กรุ๊ป (ประเทศไทย)<br>จำกัด              | บริษัท เพอร์ ฟอรัมเวิร์ค แอนด์<br>สแคฟโพลด์ิง (ไทยแลนด์) จำกัด |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | บริษัท ทีพาร์ทเนอร์ จำกัด                                                    | บริษัท วีมา เอ็นไวรอนเม้นทอล<br>เทคโนโลยีส์ จำกัด       | บริษัท อารียูล ยูแอลดี จำกัด                                   |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | บริษัท เจ แอนด์ ซี แพ็คเกจจิ้ง<br>จำกัด                                      | บริษัท โกลบอล โลจิสติกส์ โปรเกรส<br>จำกัด               | บริษัท ไฮโดรบล็อก แกรนด์<br>อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด            |
| 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | บริษัท ไอที ลักเกจ (ประเทศไทย)<br>จำกัด                                      | บริษัท เมนเฟรท โลจิสติกส์ (ไทย<br>แลนด์) จำกัด          | บริษัท ยาเดีย เทคโนโลยี (ประเทศ<br>ไทย) จำกัด                  |
| 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | บริษัท ไทย เทคโนโลยี อินดัสตรี<br>(ประเทศไทย) จำกัด                          | บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล แลบบอ<br>ราทอรีส์ จำกัด        | บริษัท ทีพาร์ทเนอร์ จำกัด                                      |
| 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | บริษัท เล็กซ์ อินเทลลิเจนท์ ซัพ<br>พลายเชน แมเนจเม้นท์ (ประเทศ<br>ไทย) จำกัด | บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศ<br>ไทย) จำกัด          | บริษัท เจ แอนด์ ซี แพ็คเกจจิ้ง<br>จำกัด                        |
| สัดส่วนพื้นที่เช่าจาก<br>ผู้เช่าที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด<br>10 อันดับแรก<br>คิดเทียบพื้นที่ที่มีผู้เช่า<br>(ร้อยละ)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 37.3                                                                         | 39.8                                                    | 27.0                                                           |
| สัดส่วนพื้นที่เช่าจาก<br>ผู้เช่าที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด<br>10 อันดับแรก<br>คิดเทียบพื้นที่ให้เช่า<br>สุทธิ (ร้อยละ)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 35.9                                                                         | 38.8                                                    | 26.1                                                           |
| หมายเหตุ: <sup>1</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 และคำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า (รวมสัญญาเช่าที่ได้เข้าทำสัญญา และ/หรือ มีหนังสือจองพื้นที่แล้ว แต่ระยะเวลาเช่าจะเริ่มภายหลังจากวันที่ 28<br>กุมภาพันธ์ 2568 โดยสัดส่วนพื้นที่ที่มีหนังสือจองพื้นที่คิดเทียบกับพื้นที่ที่มีผู้เช่า สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน<br>เพิ่มเติมครั้งที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 2.1 และร้อยละ 4.6 ตามลำดับ) |                                                                              |                                                         |                                                                |

## ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน



ภาพรวมผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3



หมายเหตุ: <sup>1</sup> อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ สิ้นงวด รวมสัญญาเช่าที่ได้เข้าทำสัญญาแล้ว แต่ระยะเวลาเช่าจะเริ่มภายหลังจากวันสิ้นสุด

| ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์                                                  |                               |           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------|-----------|
| ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ                                                              | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. |           |           |
|                                                                                       | 2565                          | 2566      | 2567      |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)                                                   | 432.6                         | 508.7     | 578.1     |
| รายได้ขดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ (ล้านบาท)                                             | -                             | 26.5      | 1.0       |
| รายได้อื่นและรายได้ดอกเบี้ย (ล้านบาท)                                                 | 12.7                          | 32.4      | 20.3      |
| กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท) | 327.8                         | 414.5     | 436.7     |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)                                 | 208.6                         | 241.9     | 285.9     |
| อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท/หน่วย)                                                   | 0.8513                        | 0.6450    | 0.7625    |
| ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท/หน่วย)                                            | 0.7050                        | 0.7895    | 0.7628    |
| เงินลงทุน (บาท/หน่วย)                                                                 | 0.1975                        | -         | 0.0932    |
| หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (เท่า)                                                           | 0.3                           | 0.4       | 0.4       |
| อัตราส่วน Funded Interest Bearing Debt ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)                       | 27.5                          | 31.4      | 31.2      |
| ดอกเบี้ยไม่เกิน (ร้อยละ)                                                              |                               |           |           |
| - วงเงิน 1,050.0 ล้านบาท                                                              | MLR-1.25%                     | MLR-1.25% | MLR-1.25% |
| - วงเงิน 700.0 ล้านบาท                                                                | -                             | MLR-1.31% | MLR-1.31% |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)                              | 327.7                         | (1,434.5) | 431.5     |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)                              | (329.1)                       | 1,456.0   | (450.8)   |
| กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)                                           | (1.3)                         | 21.5      | (19.3)    |
| สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)                                                              | 2,373.1                       | 3,485.8   | 3,449.8   |
| ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) ณ สิ้นงวดบัญชี                                     | 1.0                           | 0.9       | 0.9       |
| อัตราผลประโยชน์ตอบแทนต่อราคาปิด ณ สิ้นงวด (ร้อยละ) (กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน)     | 7.2                           | 8.5       | 8.9       |
| อัตราผลประโยชน์ตอบแทนต่อราคาปิด ณ สิ้นงวด (ร้อยละ) (กรณีมีการสนับสนุนผลตอบแทน)        | n/a                           | 9.3       | 9.0       |
| มูลค่าตลาดคำนวณจากราคาปิด ณ สิ้นงวด (ล้านบาท)                                         | 2,388.8                       | 3,187.5   | 3,187.5   |
| ราคาปิด ณ สิ้นงวด (บาท) <sup>1</sup>                                                  | 9.8                           | 8.5       | 8.5       |

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

#### การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 5,359.3 ล้านบาท มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,909.4 ล้านบาท และมีส่วนของผู้อิถุนวทยทรัสต์เท่ากับ 3,449.8 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้อิถุนวทยทรัสต์ 3,396.5 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 53.4 ล้านบาท ทั้งนี้ คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.1995 บาทต่อหน่วย

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 567.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 122.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.5 จากงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการและรายได้ขดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟรืเทรตโซน 2 และโครงการบางกอกฟรืเทรตโซน 3 ซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 19.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าปรับ เนื่องจากมีผู้เช่ารายย่อยซึ่งเป็นผู้เช่าอาคารประเภท Built to Suit บอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า กองทรัสต์จึงรับเงินประกัน

การเช่าตามสัญญา โดยผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าวได้วางเงินประกันการเช่าตามสัญญา รวมมูลค่าประมาณ 17.9 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวมีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่แล้ว และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 239.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.5 จากงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 โดยสำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 327.8 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวม 85.9 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 88.7 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรอบการประเมินประจำปี ส่งผลให้ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 ของกองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 241.9 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 599.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 จากงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 เต็มงวดในปี 2567 เทียบกับในปี 2566 ซึ่งกองทรัสต์เริ่มรับรู้รายได้ในทรัพย์สินดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2566 เป็นต้นมา นอกจากนี้ ยังมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่ของโครงการฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ซึ่งส่วนมากเป็นพื้นที่ที่อยู่ภายใต้เงื่อนไขการขดเชยรายได้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ส่งผลให้กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการบางส่วนแทนรายได้ขดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 262.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 จากงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ส่งผลให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 336.5 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวม 50.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 55.3 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรอบการประเมินประจำปี ส่งผลให้ผลการดำเนินงานสำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของกองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 285.9 ล้านบาท

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569<sup>1</sup>

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด             | เพดานร้อยละ ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)                                                                                           | ร้อยละของกำไรสุทธิ (ประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569) <sup>3</sup> |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์             | ร้อยละ 0.75                                                                                                                                                               | ร้อยละ 0.3 ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมกับมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ โดยขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10.0 ล้านบาทต่อปี | 4.1                                                                                                |
| • ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน | ร้อยละ 1.0                                                                                                                                                                | - ร้อยละ 0.22 ของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของเงิน                                         | 2.1                                                                                                |

| ค่าธรรมเนียมและ<br>ค่าใช้จ่ายทั้งหมด                                                                                                                                                                                                             | เพดานร้อยละ ของ NAV ณ<br>วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน<br>ทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวก<br>ด้วย NAV ของทรัพย์สินหลัก<br>ส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่<br>กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ร้อยละ<br>ของกำไรสุทธิ<br>(ประมาณการ<br>ตั้งแต่วันที่ 1<br>กรกฎาคม 2568 ถึง<br>วันที่ 30 มิถุนายน<br>2569) <sup>3</sup> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                 | <p>ลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 3,000.0 ล้านบาท</p> <ul style="list-style-type: none"> <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> <p>ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 5.0 ล้านบาทต่อปี สำหรับการเข้าลงทุนครั้งแรก</p> |                                                                                                                         |
| • ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                                                                                                                                                                                                         | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0.3                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า</li> </ul> | <p>ร้อยละ 3.0</p> <p>ร้อยละ 3.0</p> <p>ตามที่จ่ายจริง</p>                                                                                                                                       | <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>                          | 13.8                                                                                                                    |
| • ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                   | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                  | ไม่ได้เรียกเก็บ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -                                                                                                                       |
| • ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                              | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | -                                                                                                                       |
| • ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์                                                                                                                                          | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0.1                                                                                                                     |
| • ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                           | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 12.4                                                                                                                    |
| • ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์                                                                                                                                                                                                             | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0.6                                                                                                                     |
| • ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                                                                                                                                                                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0.3                                                                                                                     |
| • ต้นทุนทางการเงิน                                                                                                                                                                                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 22.9                                                                                                                    |
| • ค่าเบี้ยประกันภัย                                                                                                                                                                                                                              | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0.1                                                                                                                     |

| ค่าธรรมเนียมและ<br>ค่าใช้จ่ายทั้งหมด                          | เพดานร้อยละ ของ NAV ณ<br>วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน<br>ทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวก<br>ด้วย NAV ของทรัพย์สินหลัก<br>ส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่<br>กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | ร้อยละ<br>ของกำไรสุทธิ<br>(ประมาณการ<br>ตั้งแต่วันที่ 1<br>กรกฎาคม 2568 ถึง<br>วันที่ 30 มิถุนายน<br>2569) <sup>3</sup> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ● ภาษีที่เกี่ยวข้อง                                           | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                  | ตามที่จ่ายจริง                                    | 4.1                                                                                                                     |
| ● ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา<br>ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริม<br>การขาย | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                  | ตามที่จ่ายจริง                                    | -                                                                                                                       |
| ● ค่าใช้จ่ายอื่นๆ                                             | ตามที่จ่ายจริง                                                                                                                                                                                  | ตามที่จ่ายจริง                                    | 0.4                                                                                                                     |

หมายเหตุ:

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

<sup>2</sup> เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากหน่วยทรัสต์ จึงไม่ได้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ตามประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569

<sup>3</sup> อ้างอิงประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ</b></p> <p>1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์</p> <p>1.1. สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์</p> <p>1.2. ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3</p> <p>1.3. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์</p> <p>1.4. ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย</p> <p>1.5. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น</p> <p>1.6. รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่ารายย่อย และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง</p> <p>1.7. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</p> <p>1.8. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน</p> <p>1.9. กองทรัสต์ต้องพึ่งพาชายันท์-บางพลีและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคและถนนในโครงการบางประการ</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- 1.10. ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันตามสัญญาตกลงกระทำกับเจ้าของทรัพย์สิน
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
  - 2.1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่ารายย่อย อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
  - 2.2. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่
  - 2.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 อาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
  - 2.4. ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
  - 2.5. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่
  - 2.6. ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ
  - 2.7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร และ ใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากร
  - 2.8. ความเสี่ยงจากผู้เช่ารายย่อยซึ่งประกอบกิจการในเขตปลอดอากร
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
  - 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 หรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ
4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
  - 4.1. ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
  - 4.2. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
  - 4.3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

- 4.4. ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลง หากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 4.5. การขายหน่วยทรัสต์ในขนาดของ พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเมนต์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเมนต์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- 4.6. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
- 4.7. ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ได้ที่ส่วนที่ 2.1 ข้อ 5 ปัจจัยความเสี่ยง

#### ข้อมูลเบื้องต้น

**ผู้จัดการกองทรัสต์** บริษัท พรอสเพคต์ รีท 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** บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 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>