

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และ อินดัสเทรียล
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	บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด

มูลค่าการเสนอขาย	ไม่เกิน 4,725.0 ล้านบาท	จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	ไม่เกิน 450,000,000 หน่วย
ราคาสูงสุดที่จะเสนอขายต่อหน่วย	ไม่เกิน 10.5 บาทต่อหน่วย	Par ต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569)	9.3765 บาทต่อหน่วย
ช่วงเวลาเสนอขาย	9 กันยายน 2569	ถึง 23 กันยายน 2569	
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์		14 สิงหาคม 2564	
☒ Firm underwrite^{1/}☐ Best effort			
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินหลัก (WALE) ^{2/, 3/} :		(ก่อนระดมทุน) 15.1 ปี ^{2/}	(หลังระดมทุน) 28.1 ปี ^{2/, 4/}
หมายเหตุ ^{1/} ภายหลังจากการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ^{2/} ไม่รวมพื้นที่ที่เป็นกรรมสิทธิ์ ^{3/} อายุคงเหลือ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 30 กันยายน 2569 ^{4/} คำนวณโดยนำระยะเวลาของสัญญาเช่าของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 ที่มีระยะเวลาเช่าประมาณ 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี รวมเป็นประมาณ 60 ปี มารวมกับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6			

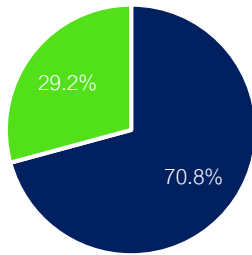
สัดส่วนมูลค่าการลงทุน

100% ลงทุนทางตรง

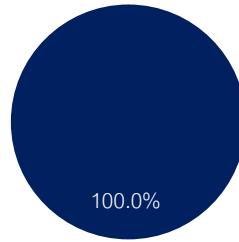
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน^{1/, 2/}

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5^{3/}

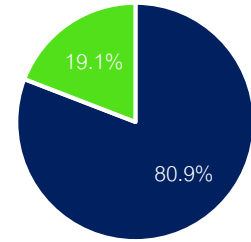
ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่ 5



■ สีฟ้า (Real Estate) ■ สีส้ม (Commodity)



■ สีฟ้า (Real Estate)



■ สีฟ้า (Real Estate) ■ สีส้ม (Commodity)

หมายเหตุ: ^{1/} ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน หมายถึง ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

^{2/} อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินฉบับสอบทานของกองทรัสต์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

^{3/} ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 อ้างอิงจากมูลค่าที่จะเข้าลงทุนสูงสุดไม่เกิน 5,040.0 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ)

มูลค่าการระดมทุน

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

การออกเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม	ไม่เกิน 4,725.0 ล้านบาท
เงินกู้ยืม	ไม่เกิน 2,000.0 ล้านบาท
เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์	ไม่เกิน 50.0 ล้านบาท

ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5	ไม่เกิน 5,040.0 ล้านบาท
--	-------------------------

หมายเหตุ: นอกเหนือจากเงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงินแล้ว กองทรัสต์อาจใช้เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ อาทิเช่น เงินสดสภาพคล่องส่วนเกิน เงินประกันการเช่า เป็นต้น จำนวนไม่เกิน 50.0 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ด้วย

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

สินทรัพย์รวม	10,064.5 ล้านบาท
หนี้สินรวม	4,501.5 ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิ	5,563.0 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม (ร้อยละของสินทรัพย์รวม)	ร้อยละ 38.0
การจัดอันดับเครดิตองค์กร (Credit rating) ^{1/}	BBB-

หมายเหตุ: ^{1/} ข้อมูลการจัดอันดับเครดิตองค์กร ณ วันที่ 29 กันยายน 2568

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ภายหลังการระดมทุน^{1/}

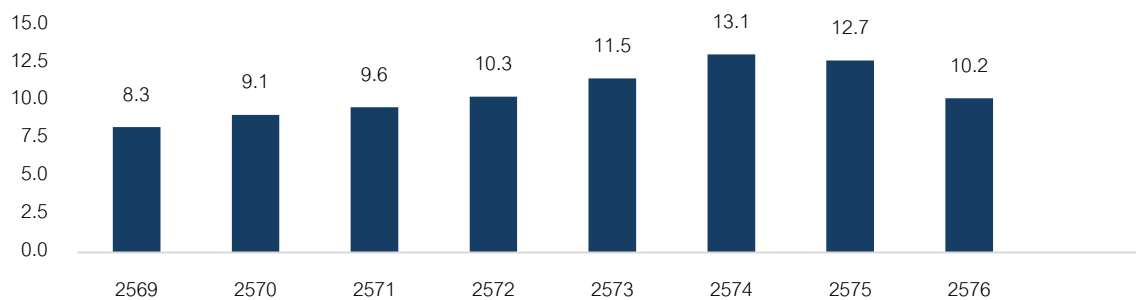
สินทรัพย์รวม	ไม่เกิน 14,947.6 ล้านบาท
หนี้สินรวม	ไม่เกิน 6,400.2 ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิ	ไม่เกิน 8,547.4 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม (ร้อยละของสินทรัพย์รวม)	ประมาณร้อยละ 38.7

หมายเหตุ: ^{1/} อ้างอิงสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึง 31 พฤษภาคม 2570 โดยมีสมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายเพิ่มเติมเท่ากับประมาณ 430.8 ล้านหน่วย คำนวณจากสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 7.5 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมเท่ากับ 2,000.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินกู้ยืม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายและราคาเสนอขายสุดท้ายอาจแตกต่างจากประมาณการนี้ได้

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม^{1/}

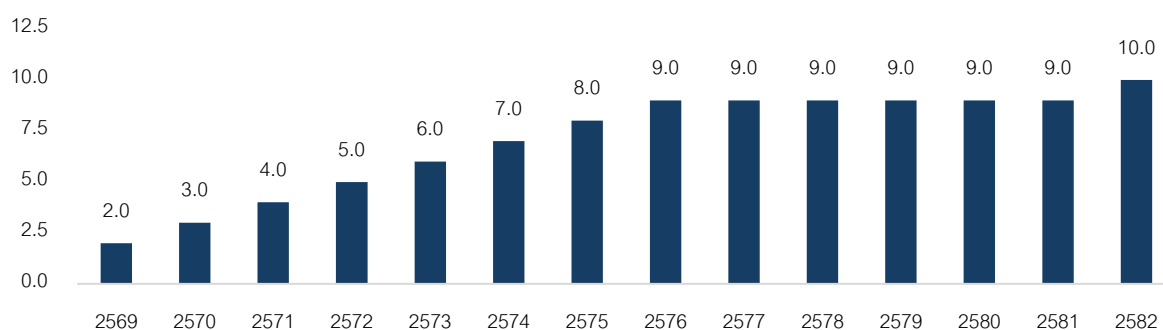
วงเงินกู้ที่ 1 จำนวน 1,050.0 ล้านบาท

สัดส่วนชำระคืนต่อวงเงินกู้
(ร้อยละ)



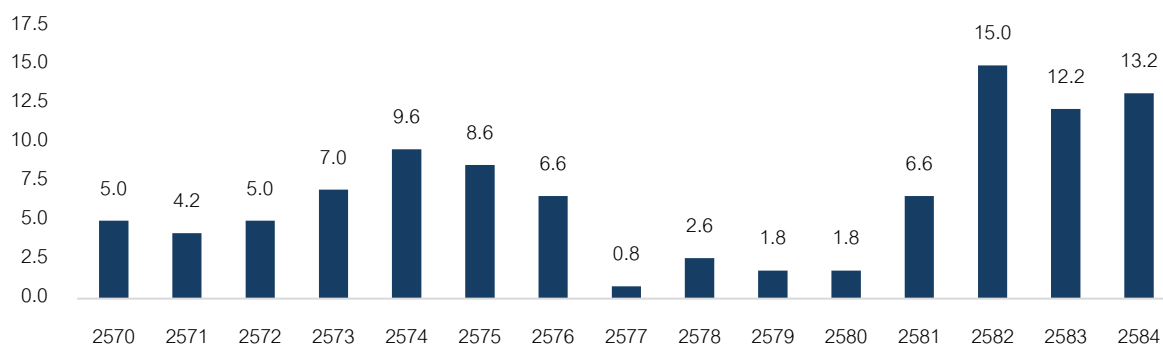
วงเงินกู้ที่ 2 จำนวน 700.0 ล้านบาท

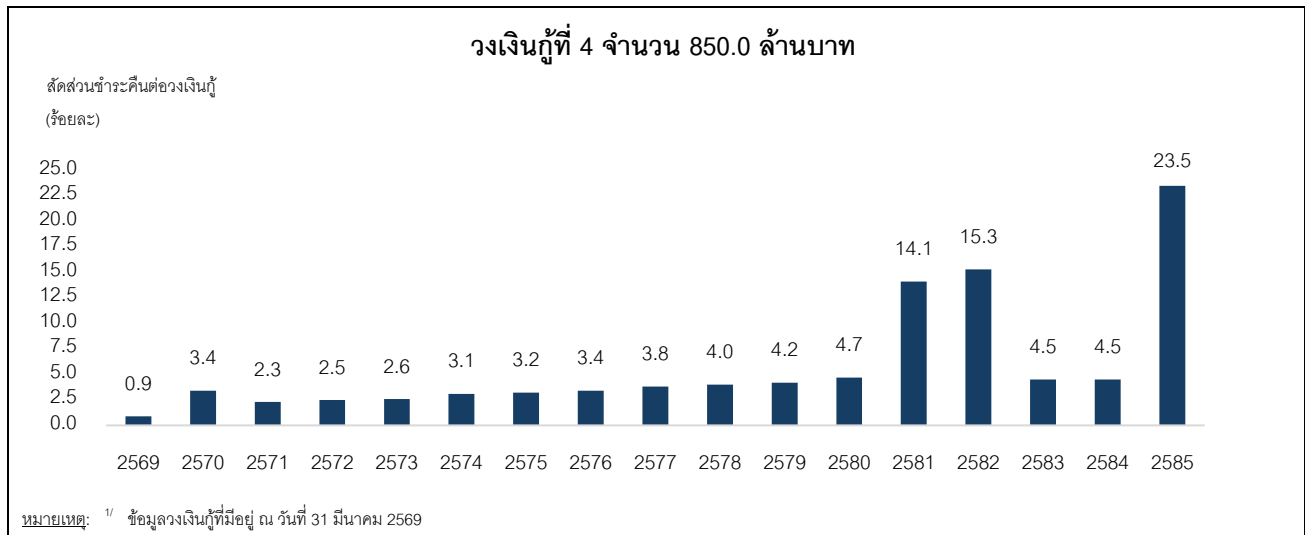
สัดส่วนชำระคืนต่อวงเงินกู้
(ร้อยละ)



วงเงินกู้ที่ 3 จำนวน 1,450.0 ล้านบาท

สัดส่วนชำระคืนต่อวงเงินกู้
(ร้อยละ)





ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 (Bangkok Free Trade Zone 4)				
ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท(สายเก่า) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา			
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินรวมทั้งหมด 34 แปลง (เลขที่ 453, 6179, 6428, 6429, 6645, 6781, 7092, 7473, 9394, 9542, 9545, 9548, 9652, 9727, 9993, 9994, 11340, 11341, 11499, 11500, 13820, 16467, 21280, 23211, 42740, 42757, 49274, 49275, 49278, 49282, 50814, 50815, 50816 และ 53449) โดยมี บีเอฟทีแชด บางปะกง เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์			
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและสิทธิการเช่าอาคาร ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วยอาคารจำนวน 31 หลัง แบ่งออกเป็น 101 ยูนิต ^{1/} รายละเอียดดังนี้			
	1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ^{1/}	18	หลัง	58 ยูนิต
	2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป	5	หลัง	7 ยูนิต
	3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	7	หลัง	34 ยูนิต
	4) อาคาร Built-to-Suite	1	หลัง	2 ยูนิต
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารก่อนกองทรัสต์จะเข้าลงทุน	บีเอฟทีแชด บางปะกง ซึ่งถือหุ้นโดย (1) พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.0 และ (2) บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.0			
เนื้อที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	ประมาณ 202-1-43.2 ไร่ (323,772.9 ตารางเมตร) แบ่งเป็น			
	1) เนื้อที่ดินให้เช่าในเขตปลอดอากร (Free zone) 264,787.6 ตารางเมตร			
	2) เนื้อที่ดินให้เช่าในเขตประกอบการทั่วไป (General zone) 58,985.3 ตารางเมตร			
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Leasable Area)	ประมาณ 187,949.0 ตารางเมตร แบ่งเป็น			
	1) พื้นที่ให้เช่าในเขตปลอดอากร (Free zone) 153,788.0 ตารางเมตร			
	2) พื้นที่ให้เช่าในเขตประกอบการทั่วไป (General zone) 34,161.0 ตารางเมตร			
อายุอาคารเฉลี่ย ^{2/}	ประมาณ 2.0 ปี			

หมายเหตุ: ^{1/} อาคารคลังสินค้าสามารถใช้ประโยชน์เป็นได้ทั้งคลังสินค้าและโรงงาน ตามความต้องการของผู้เช่ารายย่อยปัจจุบัน

^{2/} ณ วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน วันที่ 30 กันยายน 2569

ชื่อโครงการ	มูลค่าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมิน ตามวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน	มูลค่าลงทุน สูงกว่ามูลค่า ประเมินต่ำสุด
โครงการบางกอก ฟรีเทรดโซน 4	ไม่เกิน 5,040.0 ล้านบาท	4,852.0	บริษัท กรุงสยามประเมิน ค่าทรัพย์สิน จำกัด	ประมาณ ร้อยละ 5.4
		4,781.3	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คองซัลแทนท์ จำกัด	

หมายเหตุ: ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2568 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569) และราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คองซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2568 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569) อนึ่ง นักลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้ตาม QR Code ด้านล่าง

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4




กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คองซัลแทนท์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2569			
ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นรายหลัก	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ (ประมาณร้อยละ)
1	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ^{1/}	118,977,246	18.5
2	บริษัท แชนสิริ จำกัด (มหาชน)	64,688,000	10.0
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	33,384,119	5.2
4	นายบุญระ ชวลิตธำรง	19,400,000	3.0
5	บริษัท ซูเปอร์ เทอร์เทิล จำกัด (มหาชน)	17,979,840	2.8

หมายเหตุ: ^{1/} บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม ได้ที่ส่วนที่ 2.2 ข้อที่ 11 รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ข้อจำกัดการถือหุ้นหน่วยของชาวต่างชาติ (Foreign Limit)	ร้อยละ 49.0
สัดส่วนการถือหุ้นหน่วยของชาวต่างชาติ	ร้อยละ 3.3

หน่วย: บาทต่อหน่วย				
นโยบายการจ่ายเงินปันผล : ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.0 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีซึ่งไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด		เงินปันผล	เงินลงทุน
			รวม	
	14 สิงหาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563		0.4032	-
	ปี 2564		0.7830	0.3328
	ปี 2565		0.7050	0.1975
	ปี 2566		0.7895	-
	ปี 2567		0.7628	0.0932
	ปี 2568		0.8280	-
	5 เดือนแรก ปี 2569		0.3590	-
	รวมตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์		4.6305	0.6235
				5.2540

ประเมินการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึง 31 พฤษภาคม 2570 ^{1/, 2/, 3/}				
กรณีที่กองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 3 จำนวน 430.8 ล้านหน่วย	ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วยภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 (บาทต่อหน่วย)		อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วยภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 (ร้อยละ)	
	กรณีมีรายได้จากการรับประกันรายได้	กรณีไม่มีรายได้จากการรับประกันรายได้	กรณีมีรายได้จากการรับประกันรายได้	กรณีไม่มีรายได้จากการรับประกันรายได้
ประโยชน์ตอบแทน	0.6890	0.6744	9.2	9.0
เงินลงทุน	-	-	-	-
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย	0.6890	0.6744	9.2	9.0

หมายเหตุ: ^{1/} ประมาณการอัตราผลตอบแทนจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานในอนาคตหลายประการ ซึ่งอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขัน ซึ่งอาจทำให้เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนตามประมาณการอัตราผลตอบแทนดังกล่าว

^{2/} อ้างอิงสมมติฐานในการจัดทำประมาณการบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึง 31 พฤษภาคม 2570 โดยมีสมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายเพิ่มเติมเท่ากับประมาณ 430.8 ล้านหน่วย คำนวณจากสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 7.5 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมเท่ากับ 2,000.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี จำนวนเงินกู้ยืม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายและราคาเสนอขายสุดท้ายอาจแตกต่างจากประมาณการนี้ได้

^{3/} โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.6.2 การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์^{1/, 2/, 3/}

อัตราผลตอบแทนภายใน (Expected Internal Rate of Return) ของผู้ลงทุนภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 9.6 และร้อยละ 9.5 สำหรับกรณีมีรายได้จากการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ และกรณีไม่มีรายได้จากการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ ตามลำดับ ทั้งนี้ ราคาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละรายอาจแตกต่างกัน ซึ่งทำให้อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ลงทุนแตกต่างกัน

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ Expected IRR	
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา ^{4/}	ไม่เกินร้อยละ 4.9 ของรายได้รวม
สัดส่วนการกู้ยืม	ประมาณร้อยละ 38.7 ของสินทรัพย์รวม
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ไม่เกิน MLR – 1.25%

ประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาว (Expected IRR)	ร้อยละ
กรณีมีรายได้จากการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ	9.6
กรณีไม่มีรายได้จากการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ	9.5

หมายเหตุ: ^{1/} ประมาณการอัตราผลตอบแทนจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานในอนาคตหลายประการ ซึ่งอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขัน จึงอาจทำให้เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนตามประมาณการอัตราผลตอบแทนดังกล่าว

^{2/} อ้างอิงสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึง 31 พฤษภาคม 2570 โดยมีสมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายเพิ่มเติมเท่ากับประมาณ 430.8 ล้านหน่วย คำนวณจากสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 7.5 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมเท่ากับ 2,000.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินกู้ยืม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายและราคาเสนอขายสุดท้ายอาจแตกต่างจากประมาณการนี้ได้

^{3/} โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.2.6.2 การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

^{4/} อ้างอิงประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึง 31 พฤษภาคม 2570 เฉพาะส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายหลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมรายปีของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

หมายเหตุ: ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้น และประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (Expected IRR) เป็นเพียงการแสดงผลประมาณการตามสมมติฐานหลายประการซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงและไม่อาจรับรองผลได้ อนึ่ง ประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (Expected IRR) เป็นเพียงตัวเลขประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้ตลอดอายุการลงทุน

เงื่อนไขการรับประกันรายได้

บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบีเอฟทีแชนด์ บางปะกง จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ เพื่อรับประกันค่าเช่าช่วงและค่าบริการ (รวมเรียกเป็น “ค่าเช่า”) สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“ทรัพย์สินที่รับประกัน”) เป็นระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“ระยะเวลาประกัน”) ในอัตรา 170.0 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และการชดเชยรายได้ค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันให้แก่กองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับค่าเช่ารวมตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจากผู้เช่าในทรัพย์สินรับประกันต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน

การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน และความสามารถของ บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ในการปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาถึงความสามารถของ บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ ในการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันให้กองทรัสต์ ดังนี้

- บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

เนื่องจาก บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง ก่อตั้งในปี 2564 เพื่อพัฒนาโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 โดยทรัพย์สินที่สามารถปล่อยให้เช่าเพื่อสร้างรายได้ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้างและทยอยแล้วเสร็จ จึงทำให้ผลการดำเนินการในอดีตที่ผ่านมาของบีเอฟทีแชนด์ บางปะกง เพียงรายเดียวจึงอาจยังไม่สามารถประเมินความสามารถในการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากการรับประกันให้กองทรัสต์ได้อย่างแน่ชัด

- พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของบีเอฟทีแชนด์ บางปะกง

พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ ได้รับ Credit Rating ระดับ BB- จากการจัดอันดับเครดิตโดย TRIS ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 โดยมีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) สำหรับระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลัง (ระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2568) เท่ากับ 881.2 ล้านบาท

ทั้งนี้ หากพิจารณาการคำนวณภาระเงินชดเชยที่อาจเกิดขึ้นจากการรับประกันค่าเช่าส่วนขาดให้แก่กองทรัสต์ โดยแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1: จำนวนจากพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ทั้งหมด (เสมือนว่าไม่มีผู้เช่ารายย่อย)

พื้นที่เช่าของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ประกอบด้วยทั้งหมดประมาณ 187,949.0 ตารางเมตร โดยมีอัตราค่าเช่ารับประกัน 170.0 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ภาระเงินชดเชยค่าเช่าของผู้รับประกันรายได้จะเท่ากับ 383.4 ล้านบาทต่อปี (อย่างไรก็ดี ณ ปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวบางส่วนได้มีผู้เช่ารายย่อยแล้ว)

กรณีที่ 2: จำนวนจากพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

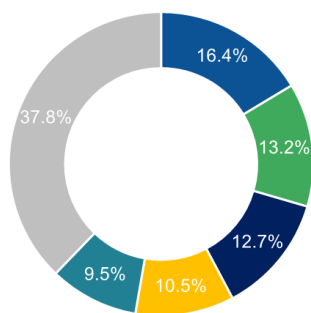
พื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 57,927 ตารางเมตร (คำนวณจากพื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมดหลังก่อสร้างเสร็จหักด้วยพื้นที่เช่าเฉพาะส่วนที่ผู้เช่าได้มีการลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาดังกล่าวมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569) หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.8 ของพื้นที่เช่าของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ทั้งหมด โดยมีอัตราค่าเช่ารับประกัน 170.0 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ภาระเงินชดเชยค่าเช่าของผู้รับประกันรายได้จะเท่ากับ 118.2 ล้านบาทต่อปี

จากทั้ง 2 กรณีดังกล่าว เมื่อพิจารณาเฉพาะความสามารถของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบีเอฟทีแชนด์ บางปะกง ภาระเงินชดเชยค่าเช่าของผู้รับประกันรายได้คิดเป็นร้อยละ 43.5 และ ร้อยละ 13.4 ของกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ ตามลำดับ

ดังนั้นจึงเห็นได้ว่า ผู้รับประกันรายได้มีความสามารถในการชำระเงินชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการของบีเอฟทีแชนด์ บางปะกง และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ที่จะได้ให้ไว้แก่กองทรัสต์

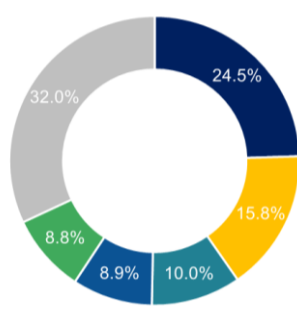
ตารางแสดงสัดส่วนการเข้าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เข้ารายย่อย^{1/}

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์
ลงทุนในปัจจุบัน



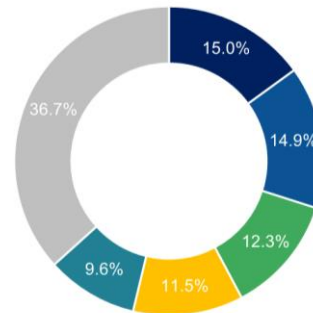
- ธุรกิจขนส่งและโลจิสติกส์
- ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค (ของใช้ส่วนตัวและเวชภัณฑ์)
- ธุรกิจยานยนต์และส่วนประกอบ
- ธุรกิจเกษตรและอาหาร
- ธุรกิจชิ้นส่วนอุตสาหกรรมและเครื่องจักร
- ธุรกิจอื่น ๆ^{2/}

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5



- ธุรกิจยานยนต์และส่วนประกอบ
- ธุรกิจเกษตรและอาหาร
- ธุรกิจชิ้นส่วนอุตสาหกรรมและเครื่องจักร
- ธุรกิจขนส่งและโลจิสติกส์
- ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค (ของใช้ส่วนตัวและเวชภัณฑ์)
- ธุรกิจอื่น ๆ^{2/}

ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่ 5



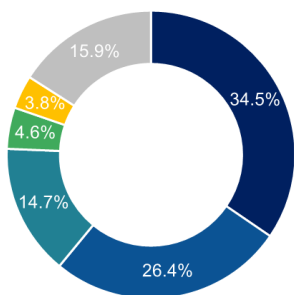
- ธุรกิจยานยนต์และส่วนประกอบ
- ธุรกิจขนส่งและโลจิสติกส์
- ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค (ของใช้ส่วนตัวและเวชภัณฑ์)
- ธุรกิจเกษตรและอาหาร
- ธุรกิจชิ้นส่วนอุตสาหกรรมและเครื่องจักร
- ธุรกิจอื่น ๆ^{2/}

หมายเหตุ: ^{1/} ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และคำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า

^{2/} ธุรกิจอื่น ๆ เช่น ธุรกิจบรรจุภัณฑ์ ธุรกิจเครื่องใช้ในบ้านและสำนักงาน ธุรกิจชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ และธุรกิจปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ เป็นต้น

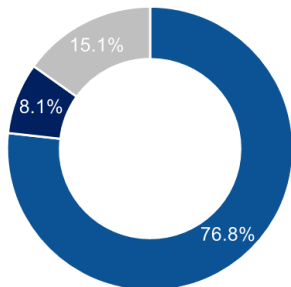
ตารางแสดงสัดส่วนการเข้าแยกตามสัญชาติของผู้เข้ารายย่อย^{1/}

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์
ลงทุนในปัจจุบัน



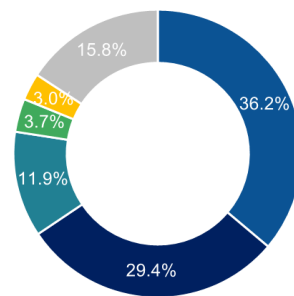
■ ไทย
■ จีน
■ ญี่ปุ่น
■ อเมริกา
■ เยอรมัน
■ อื่น ๆ^{2/}

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5



■ จีน
■ ไทย
■ อื่น ๆ^{2/}

ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่ 5

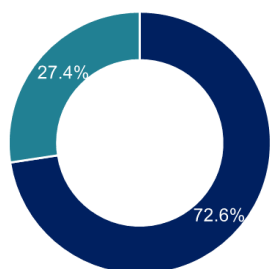


■ จีน
■ ไทย
■ ญี่ปุ่น
■ อเมริกา
■ เยอรมัน
■ อื่น ๆ^{2/}

หมายเหตุ: ^{1/} ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และคำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า
^{2/} อื่น ๆ เช่น อินเดีย อิสราเอล ออสเตรเลีย เป็นต้น

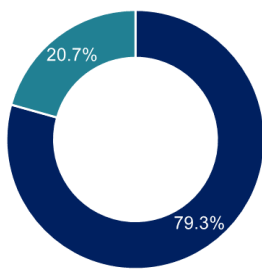
ตารางแสดงสัดส่วนการเข้าแยกตามวัตถุประสงค์การเช่า^{1/}

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์
ลงทุนในปัจจุบัน



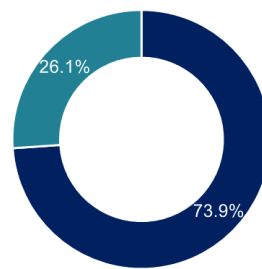
■ โรงงาน ■ คลังสินค้า

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5



■ โรงงาน ■ คลังสินค้า

ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่ 5

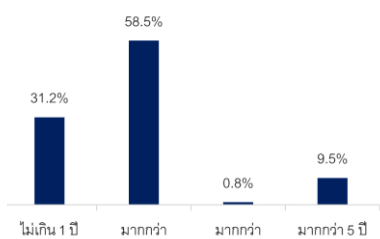


■ โรงงาน ■ คลังสินค้า

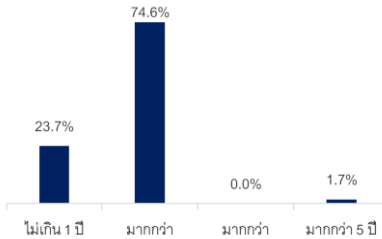
หมายเหตุ: ^{1/} ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และคำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า

สัดส่วนการเช่าแยกตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า^{1/}

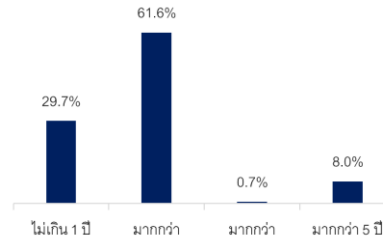
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์
ลงทุนในปัจจุบัน



ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5



ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่ 5

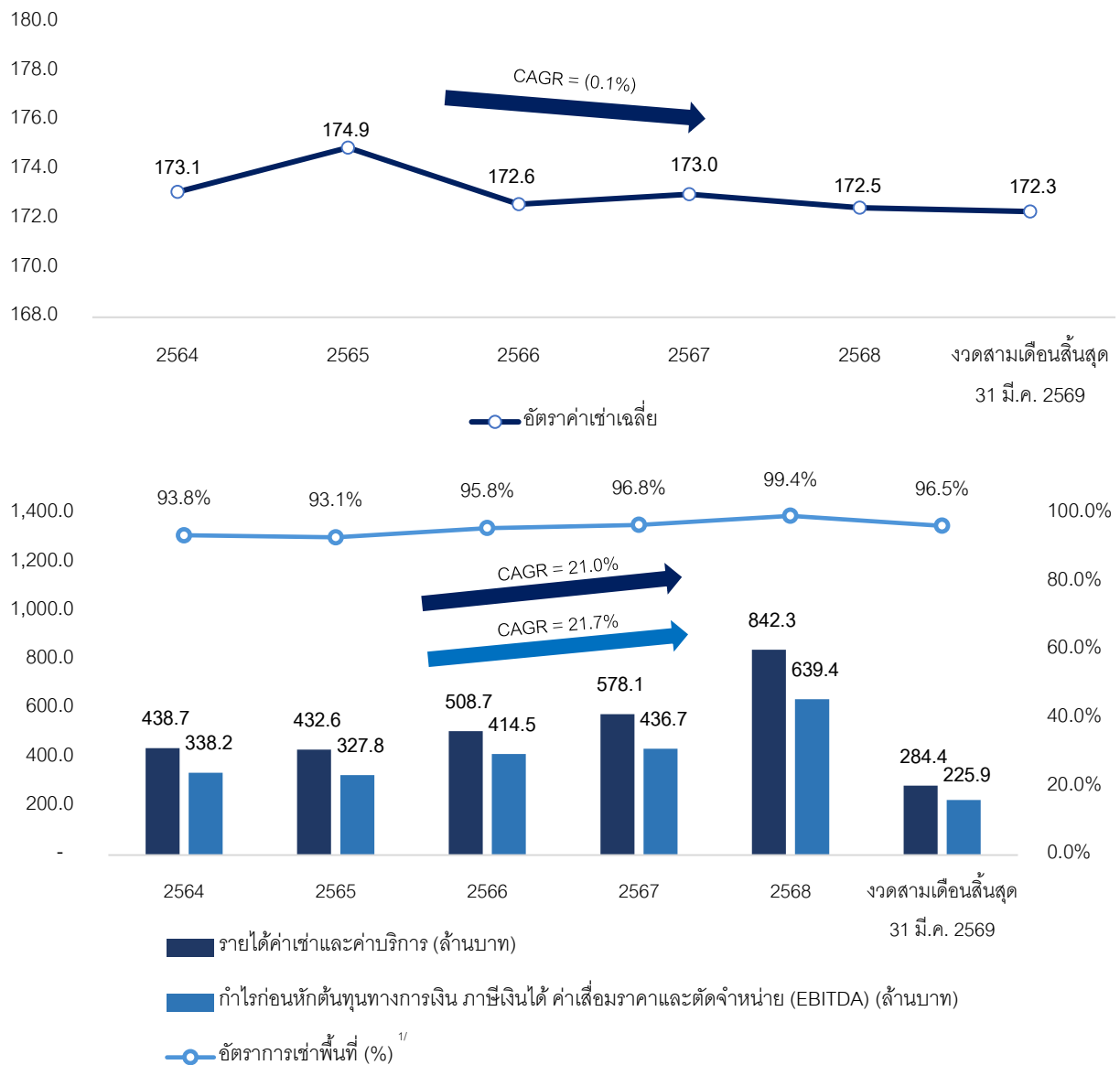


หมายเหตุ: ^{1/} ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และคำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า

ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่ารายย่อยหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก ^{1/}			
ลำดับ	ผู้เช่า		
	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ ลงทุนในปัจจุบัน	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5	ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 5
1	บริษัท อาร์ที พลัส โลจิสติกส์ จำกัด	บริษัท เอทีดี ชัสเพนชั่น (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท อาร์ที พลัส โลจิสติกส์ จำกัด
2	บริษัท ไทย ฮาโซ จำกัด	บริษัท แมกซ์ กรีน แพ็ค จำกัด	บริษัท ไทย ฮาโซ จำกัด
3	บริษัท ยูเนี่ยน เจ.พลัส (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท ยู-เพลย์ (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท เอทีดี ชัสเพนชั่น (ไทยแลนด์) จำกัด
4	บริษัท เพอร์รี่ ฟอรัมเวิร์ค แอนด์ สแคฟ โพลดิง (ไทยแลนด์)	บริษัท เล็กซ์ อินเทลลิเจนท์ ซัพพลาย เชน แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ยูเนี่ยน เจ.พลัส (ไทยแลนด์) จำกัด
5	บริษัท อาวีอุส ยูแอลดี จำกัด	บริษัท ไพรม์ สแตนเลส สยาม จำกัด	บริษัท เล็กซ์ อินเทลลิเจนท์ ซัพพลาย เชน แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
6	บริษัท ยาเดีย เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท ฮั่วเซิง อิเล็กทรอนิกส์ (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท เพอร์รี่ ฟอรัมเวิร์ค แอนด์ สแคฟโพลดิง (ไทยแลนด์)
7	บริษัท ทีพาร์ทเนอร์ จำกัด	บริษัท ฮัวนา เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท อาวีอุส ยูแอลดี จำกัด
8	บริษัท เจ แอนด์ ซี แพ็คเกจจิ้ง จำกัด	บริษัท อี-คอมเบลล์ มอเตอร์ จำกัด	บริษัท ยาเดีย เทคโนโลยี (ประเทศ ไทย) จำกัด
9	บริษัท ไอที ลักเกจ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท เอ็กซ์เพรสชั่นส์ พาร์ฟิวมีส์ เอเชีย จำกัด	บริษัท ทีพาร์ทเนอร์ จำกัด
10	บริษัท จาโกต้า บราเดอร์ส เทรดิง จำกัด	บริษัท ไทย จีลี ฟู้ด จำกัด	บริษัท เจ แอนด์ ซี แพ็คเกจจิ้ง จำกัด
สัดส่วนพื้นที่เช่าจาก ผู้เช่าที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก คิดเทียบพื้นที่ที่มีผู้เช่า (ร้อยละ)	24.9	48.8	21.9
สัดส่วนพื้นที่เช่าจาก ผู้เช่าที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก คิดเทียบพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ร้อยละ)	23.9	33.8	19.5
หมายเหตุ: ^{1/} ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และคำนวณจากพื้นที่ที่มีผู้เช่า			

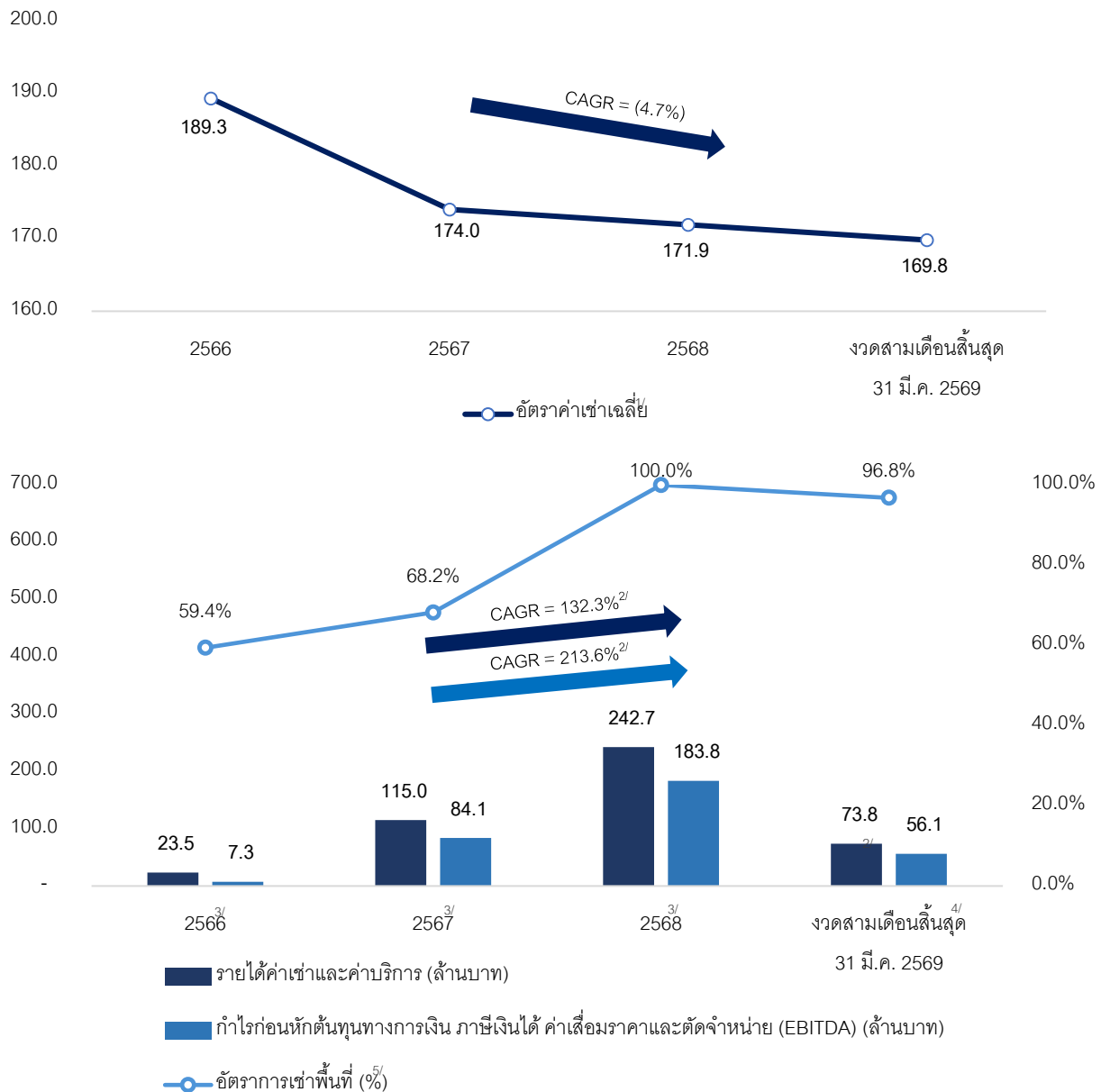
ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน



หมายเหตุ: ^{1/} คำนวณจาก (1) สัญญาเช่าที่ลงนามและมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นสุดงวด, (2) สัญญาเช่าที่ลงนามแล้วแต่ระยะเวลาการเช่าจะเริ่มภายหลังจากวันสิ้นสุดงวด และ (3) หนังสือจองพื้นที่ อย่างไรก็ดี หากคำนวณเฉพาะ (1) สัญญาเช่าที่ลงนามและมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นสุดงวด และ (2) สัญญาเช่าที่ลงนามแล้วแต่ระยะเวลาการเช่าจะเริ่มวันสิ้นสุดงวด จะได้อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยสำหรับปี 2564 ปี 2565 ปี 2566 ปี 2567 ปี 2568 และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 จะมีค่าเท่ากับ ร้อยละ 93.8 ร้อยละ 91.1 ร้อยละ 95.4 ร้อยละ 93.5 ร้อยละ 98.3 และร้อยละ 96.5 ตามลำดับ

ภาพรวมผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5



- หมายเหตุ:
- ^{1/} การลดลงของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 4 เกิดจากการที่ในปี 2566 เป็นช่วงเริ่มเปิดโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 4 ซึ่งจะเปิดเฉพาะอาคาร Built-to-suit ให้เช่าเท่านั้น ซึ่งโดยปกติอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคาร Built-to-suit จะอยู่ในระดับสูงกว่าอาคารประเภทอื่น ต่อมาในปี 2567 อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคารโรงงานสำเร็จรูป ซึ่งโดยรวมมีอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอาคาร Built-to-suit เริ่มทยอยก่อสร้างเสร็จและส่งมอบให้แก่ผู้เช่า จึงทำให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยโดยรวมของปี 2567 ลดลงจากปีก่อน ต่อมาในปี 2568 อาคารประเภทคลังสินค้าสำเร็จรูป และอาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก มีการก่อสร้างเสร็จและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าเพิ่มมากขึ้นจนทำให้ในปี 2568 สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าส่วนใหญ่เป็นอาคารประเภทคลังสินค้าสำเร็จรูป และอาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก ซึ่งมีการคิดอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอาคารประเภทอื่น จึงทำให้อัตราค่าเช่าโดยรวมปรับลดลงจากปีก่อน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยดังกล่าวในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ปรับลดลงเล็กน้อยจากปี 2568 เนื่องจากอาคารประเภทคลังสินค้าสำเร็จรูปมีการก่อสร้างเสร็จและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าเพิ่มมากขึ้นในงวดดังกล่าว
 - ^{2/} ในการคำนวณ CAGR ได้ทำการ Annualize ข้อมูลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ให้เป็นข้อมูลเต็มปี
 - ^{3/} อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินฉบับตรวจสอบของบริษัท บีเอฟทีแอนด์ บางปะกง จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 4 ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
 - ^{4/} อ้างอิงข้อมูลจากข้อมูลทางการเงินภายในของบริษัท บีเอฟทีแอนด์ บางปะกง จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 4 ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
 - ^{5/} คำนวณจาก (1) สัญญาเช่าที่ลงนามและมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นสุดงวด, (2) สัญญาเช่าที่ลงนามแล้วแต่ระยะเวลาการเช่าจะเริ่มภายหลังจากวันสิ้นสุดงวดและ (3) หนังสือจองพื้นที่ อย่างไรก็ตาม หากคำนวณเฉพาะ (1) สัญญาเช่าที่ลงนามและมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นสุดงวด และ (2) สัญญาเช่าที่ลงนามแล้วแต่ระยะเวลาการเช่าจะเริ่มวันสิ้นสุดงวด จะได้อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยสำหรับปี 2566 ปี 2567 ปี 2568 และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 จะมีค่าเท่ากับ ร้อยละ 59.4 ร้อยละ 68.2 ร้อยละ 89.3 และร้อยละ 95.1 ตามลำดับ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.			สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มี.ค.
	2566	2567	2568	2569
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	508.7	578.1	842.3	284.4
รายได้ขดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ (ล้านบาท)	26.5	1.0	-	-
รายได้อื่น (ล้านบาท)	32.4	20.3	35.0	13.6
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)	414.5	436.7	639.4	225.9
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	241.9	285.9	577.9	174.8
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท/หน่วย)	0.6450	0.7625	0.8974	0.2714
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท/หน่วย)	0.7895	0.7628	0.8280	0.2175
เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	-	0.0202	-	-
หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.4	0.4	0.5	0.4
อัตราส่วน Funded Interest Bearing Debt ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	31.4	31.2	40.5	40.2
ดอกเบี้ยไม่เกิน (ร้อยละ)				
- วงเงิน 1,050.0 ล้านบาท	MLR-1.25%	MLR-1.25%	MLR-1.25%	MLR-1.25%
- วงเงิน 700.0 ล้านบาท	MLR-1.31%	MLR-1.31%	MLR-1.31%	MLR-1.31%
- วงเงิน 1,450 ล้านบาท	-	-	MLR-1.50%	MLR-1.50%
- วงเงิน 850 ล้านบาท	-	-	MLR-1.31%	MLR-1.31%
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	(1,434.5)	431.5	(3,550.2)	201.3
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	1,456.0	(450.8)	3,583.4	(220.9)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	21.5	(19.3)	33.2	(19.5)
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	3,485.8	3,449.8	5,528.6	5,563.0
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) ณ สิ้นงวดบัญชี	0.9	0.9	0.8	0.8
อัตราผลประโยชน์ตอบแทนต่อราคาปิด ณ สิ้นงวด (ร้อยละ) (กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน)	8.5	8.9	11.9	3.1
อัตราผลประโยชน์ตอบแทนต่อราคาปิด ณ สิ้นงวด (ร้อยละ) (กรณีมีการสนับสนุนผลตอบแทน)	9.3	9.0	- ^{1/}	-
มูลค่าตลาดคำนวณจากราคาปิด ณ สิ้นงวด (ล้านบาท) ^{2/}	3,187.5	3,187.5	4,475.8	4,508.0
ราคาปิด ณ สิ้นงวด (บาท) ^{2/}	8.5	8.5	7.0	7.0

หมายเหตุ: ^{1/} มีการรับประกันรายได้ แต่ไม่ได้มีการขดเชยรายได้ในงวดดังกล่าว (ตามสัญญาตกลงกระทำการ การรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 สิ้นสุดลงเมื่อ 22 มีนาคม 2568)

^{2/} อ้างอิงจาก SETSMART

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 10,053.9 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 4,694.6 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 87.6 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568 ซึ่งได้รับรู้เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวน 3,309.0 ล้านบาท โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 3 มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกและจำหน่ายหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2568 ซึ่งได้รับรู้เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวน 1,124.4 ล้านบาท โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4 มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ อันได้แก่ เงินประกันการเช่า กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,525.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 2,616.0 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 137.0 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และครั้งที่ 4 และมีส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากับ 5,528.8 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 2,078.9 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.3 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการออกและจำหน่ายหน่วยทรัสต์เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 10,064.5 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 10.6 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.1 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจ่ายล่วงหน้าเป็นหลัก กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,501.5 ล้านบาท ซึ่งลดลง 23.8 ล้านบาทหรือลดลง ร้อยละ 0.5 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ และมีส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากับ 5,563.0 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 34.4 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลการดำเนินงานที่ดีในงวดดังกล่าว (กำไรสะสมเพิ่มขึ้น) ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นจำนวน 140.1 ล้านบาท ในงวดดังกล่าว

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 567.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 122.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.5 จากงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการและรายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 และ กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 239.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.5 จากงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 โดยสำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 327.8 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวม 85.9 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 88.7 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรอบการประเมินประจำปี ส่งผลให้ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 ของกองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 241.9 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 599.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 จากงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 เต็มงวดในปี 2567 เทียบกับในปี 2566 ซึ่งกองทรัสต์เริ่มรับรู้รายได้ในทรัพย์สินดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2566 เป็นต้นมา และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 263.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 จากงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ส่งผลให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 336.5 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวม 50.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 55.3 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรอบการประเมินประจำปี ส่งผลให้ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 ของกองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 285.9 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 877.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 277.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.4 จากงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการและรายได้อื่นจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568 นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2568 และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 384.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 121.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.0 จากงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวม 84.6 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 80.5 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรอบการประเมินประจำปี ดังนั้น ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568 ของกองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 577.9 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 297.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 154.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 107.9 จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการ ทั้งจากทรัพย์สินเดิม และจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และครั้งที่ 4 ในปี 2568 และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 124.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 57.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 85.1 จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวม 0.9 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิจากเงินลงทุน ส่งผลให้ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ของกองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 174.8 ล้านบาท

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570^{1/}

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดานร้อยละ ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ร้อยละของกำไรสุทธิ (ประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570) ^{3/}
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.75	ร้อยละ 0.3 ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมกับมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ โดยขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10.0 ล้านบาทต่อปี	4.9
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.0	- ร้อยละ 0.22 ของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 3,000.0 ล้านบาท - ร้อยละ 0.15 ของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 3,000.0 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000.0 ล้านบาท - ร้อยละ 0.12 ของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 5,000.0 ล้านบาท ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 5.0 ล้านบาทต่อปี สำหรับการเข้าลงทุนครั้งแรก	2.3
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.3
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์			14.6
• ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 3.0	- ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 ข้อที่ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์)	
• ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ • ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	ร้อยละ 3.0 ตามที่จ่ายจริง	- ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 ข้อที่ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์) - ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 ข้อที่ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์)	
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ^{2/}	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	-
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการหน่วยทรัสต์ ^{2/}	ตามที่จ่ายจริง	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	-
• ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.0
• ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	9.6

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดานร้อยละ ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ร้อยละของกำไรสุทธิ (ประมาณการตั้งแต่ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570) ^{3/}
• ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.6
• ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.7
• ต้นทุนทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	31.2
• ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.2
• ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.3
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย ^{2/}	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	-
• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.5

หมายเหตุ: ^{1/} ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่า และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่าง ๆ และไม่รวมค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ชำระไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เช่น ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

^{2/} เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากหน่วยทรัสต์ จึงไม่ได้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ตามประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570

^{3/} อ้างอิงประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - 1.1 สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์
 - 1.2 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
 - 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 กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคและถนนในโครงการบางประการ
 - 1.9 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
 - 1.10 ความเสี่ยงจากการที่อาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี การไม่ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี และ การจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
 - 1.11 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
 - 1.12 ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการ
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่ารายย่อย อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า
 - 2.2 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่
 - 2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 อาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
 - 2.4 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
 - 2.5 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในมูลค่าสูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น

- 2.6 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงหรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่
- 2.7 ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจมีไม่เพียงพอ
- 2.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร และ ใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากร
- 2.9 ความเสี่ยงจากผู้เช่ารายย่อยซึ่งประกอบกิจการในเขตปลอดอากร
- 2.10 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบรับรองการตรวจสอบอาคารของทรัพย์สินที่จะลงทุนซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- 3.1 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 3.2 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 3.3 ความเสี่ยงทางการเมือง
- 3.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
- 3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
- 3.7 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- 3.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินสดที่จ่ายจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
- 3.9 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- 4.1 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
- 4.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- 4.3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 4.4 ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลง หากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 4.5 การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ เอฟเอ็นเอส และ/หรือ แอสสิริ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ เอฟเอ็นเอส อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- 4.6 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
- 4.7 ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

นักลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ได้ที่ส่วนที่ 2.1 ข้อ 5 ปัจจัยความเสี่ยง

เงื่อนไขในการยกเลิกการเสนอขาย ☐ ไม่มี ☒ มี

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนและคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ตามประกาศ ทจ.49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (1) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (2) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- (3) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (4) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมาย การเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาด หลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- (5) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือมีคำสั่งอื่นใดที่ส่งผลให้ไม่สามารถส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายได้
- (6) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการจำหน่าย (Underwriting Agreement)

โปรดศึกษารายละเอียดเงื่อนไขเกี่ยวกับการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ในส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์
ที่อยู่

บริษัท พรอสเพค ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์

0-2697-3788

URL

<https://www.prospectrm.com>

ทรัสต์

ที่อยู่

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

โทรศัพท์

0-2949-1500

URL

<https://www.scbam.com>