

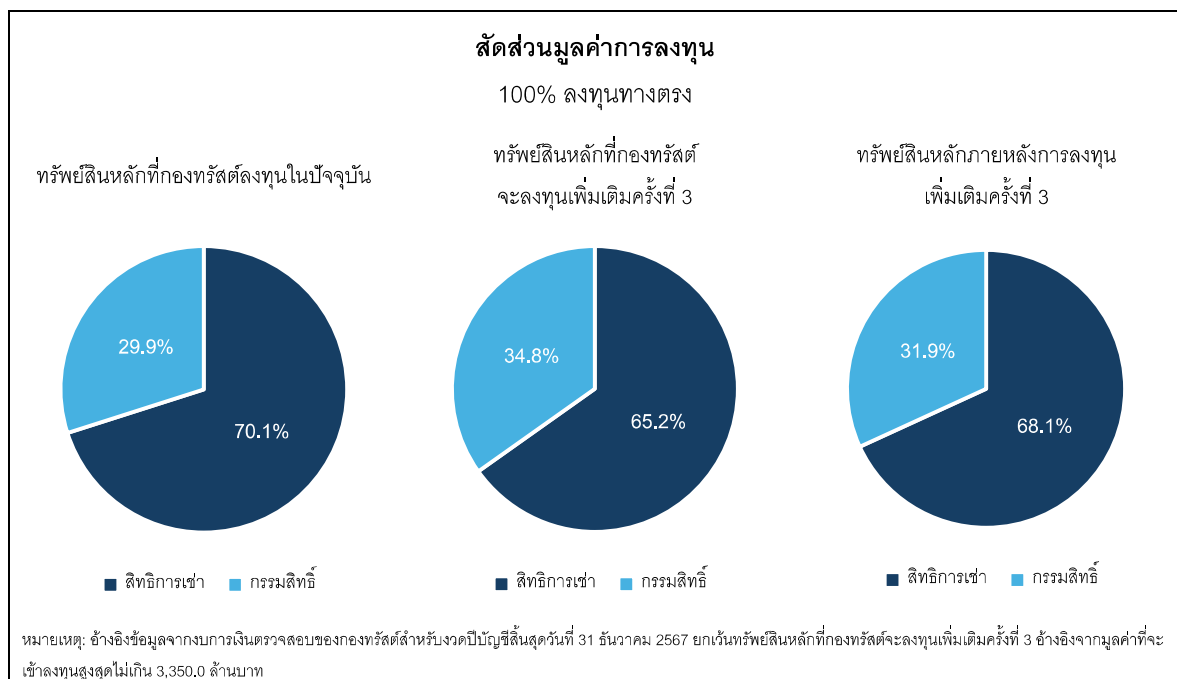
ส่วนที่ 1

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		
☒ Firm underwrite ¹ ☐ Best effort			
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินหลัก (WALE) ^{2,3} : (ก่อนระดมทุน) 15.5 ปี ² (หลังระดมทุน) 15.0 ปี ²			
หมายเหตุ ¹ ภายหลังจากการลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง			
² ไม่รวมพื้นที่ที่เป็นกรรมสิทธิ์			
³ 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) ¹	BBB-

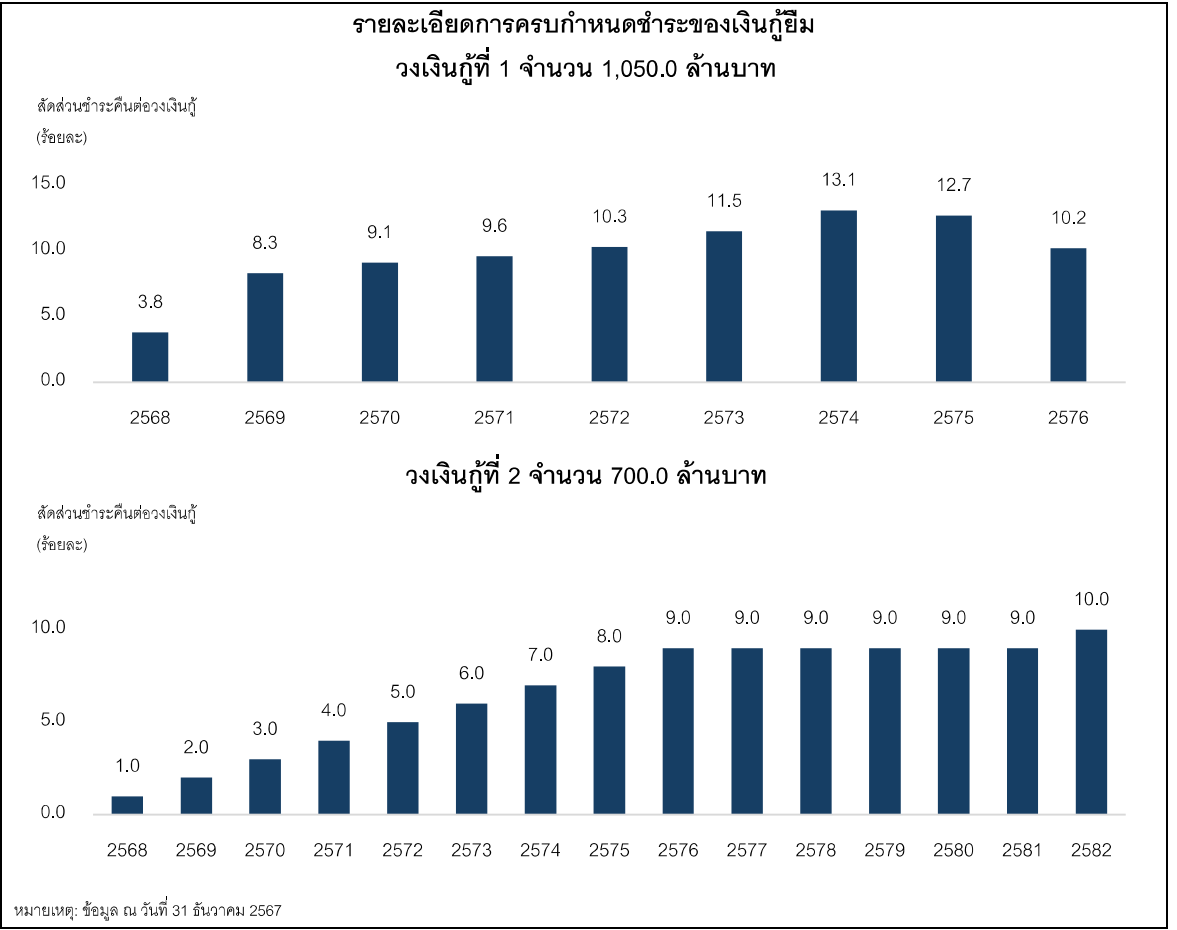
หมายเหตุ ¹ ข้อมูลการจัดอันดับเครดิตองค์กร ณ วันที่ 13 กันยายน 2567

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

สัดส่วนการกู้ยืม (ร้อยละของสินทรัพย์รวม) ¹	ประมาณร้อยละ 32.8
---	-------------------

หมายเหตุ:

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

ราคาประเมินทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ชื่อโครงการ	มูลค่าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมิน ตามวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน	มูลค่าลงทุน ต่ำกว่ามูลค่า ประเมินต่ำสุด
โครงการบางกอก ฟรีเทรดโซน 1	ไม่เกิน 3,350.0 ล้านบาท	2,245.1	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	ประมาณ ร้อยละ 6.2
		2,215.5	บริษัท แกรนด์ แอส เซท แอดไวเซอร์รี่ จำกัด	
โครงการบางกอก ฟรีเทรดโซน 2		118.2	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	
		113.8	บริษัท แกรนด์ แอส เซท แอดไวเซอร์รี่ จำกัด	
โครงการบางกอก ฟรีเทรดโซน 3		1,256.7	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	
		1,243.1	บริษัท แกรนด์ แอส เซท แอดไวเซอร์รี่ 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 หน่วยทรัพย์สิน	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัพย์สิน (ประมาณร้อยละ)
1	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ¹	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 : ¹ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม ได้ที่ส่วนที่ 2.2 ข้อที่ 11 รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติ (Foreign Limit)	ร้อยละ 49.0
สัดส่วนการถือหุ้นของชาวต่างชาติ	ร้อยละ 5.3

หน่วย: บาทต่อหน่วย

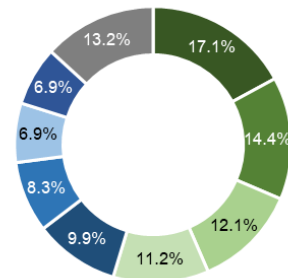
นโยบายการจ่ายเงินปันผล :
 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.0 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
14 สิงหาคม 2563 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

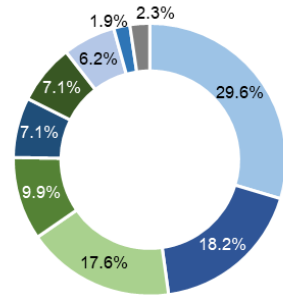
ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2569¹		
กรณีที่กองทรัสต์ออกและ เสนอขายหน่วยทรัสต์ เพิ่มทุนครั้งที่ 2 จำนวน 282.0 ล้านหน่วย	ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วยภายหลัง การเพิ่มทุนครั้งที่ 2 (บาทต่อหน่วย)	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุนต่อหน่วยภายหลัง การเพิ่มทุนครั้งที่ 2 (ร้อยละ)
ประโยชน์ตอบแทน	0.87	10.5
เงินลดทุน	-	-
ประมาณการการจ่าย ประโยชน์ตอบแทนและ เงินลดทุนต่อหน่วย	0.87	10.5
หมายเหตุ: ¹ 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		
ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์¹ อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ของผู้ลงทุนภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 9.8 ² ทั้งนี้ ราคาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละรายอาจแตกต่างกัน ซึ่งทำให้อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ลงทุนแตกต่างกัน		
สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR²		ประมาณการอัตรา ผลตอบแทน ระยะยาว (Expected IRR) ภายหลัง การลงทุนเพิ่มเติม²
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา ³	ไม่เกินร้อยละ 4.6 ของรายได้รวม	ร้อยละ 9.8
สัดส่วนการกู้ยืม	ประมาณร้อยละ 32.8 ของสินทรัพย์รวม	
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ไม่เกิน MLR – 1.5 %	
หมายเหตุ: ¹ ประมาณการอัตราผลตอบแทนจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานในอนาคตหลายประการ ซึ่งอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขัน จึงอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนตามประมาณการอัตราผลตอบแทนดังกล่าว ² 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 ³ อ้างอิงประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เฉพาะส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายหลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์ได้แก่ ค่าธรรมเนียมรายปีของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์		
หมายเหตุ: ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้น และประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงการแสดงผลประมาณการตามสมมติฐานหลายประการซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงและไม่อาจรับรองผลได้ อนึ่ง ประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงตัวเลขประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้ตลอดอายุการลงทุน		

ตารางแสดงสัดส่วนการเข้าแยกตามประเภทธุรกิจของผู้เข้ารายย่อย¹

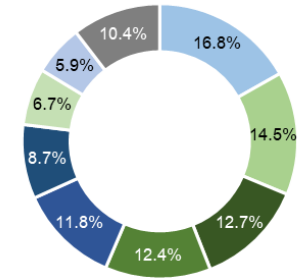
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์
ลงทุนในปัจจุบัน



ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3



ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่ 3



- ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค
- ธุรกิจยานยนต์
- ธุรกิจอุตสาหกรรมโลหะ
- ธุรกิจปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์
- ธุรกิจอิเล็กทรอนิกส์
- ธุรกิจแฟชั่นและเครื่องประดับ
- ธุรกิจบริการด้านการขนส่งและโลจิสติกส์
- ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม
- อุตสาหกรรมอื่นๆ²

- ธุรกิจบริการด้านการขนส่งและโลจิสติกส์
- ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม
- ธุรกิจอุตสาหกรรมโลหะ
- ธุรกิจยานยนต์
- ธุรกิจอิเล็กทรอนิกส์
- ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค
- ธุรกิจแฟชั่นและเครื่องประดับ
- อุตสาหกรรมอื่นๆ²
- ธุรกิจปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์
- ธุรกิจแฟชั่นและเครื่องประดับ

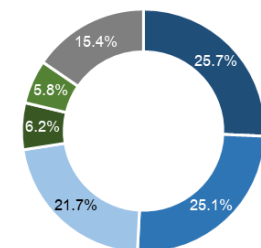
- ธุรกิจบริการด้านการขนส่งและโลจิสติกส์
- ธุรกิจอุตสาหกรรมโลหะ
- ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค
- ธุรกิจยานยนต์
- ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม
- ธุรกิจอิเล็กทรอนิกส์
- ธุรกิจปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์
- ธุรกิจแฟชั่นและเครื่องประดับ
- อุตสาหกรรมอื่นๆ²

หมายเหตุ: ¹ 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)

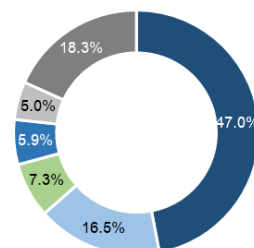
² ธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจบรรจุภัณฑ์ และธุรกิจเครื่องใช้ในบ้านและสำนักงาน เป็นต้น

ตารางแสดงสัดส่วนการเข้าแยกตามสัญชาติของผู้เข้ารายย่อย¹

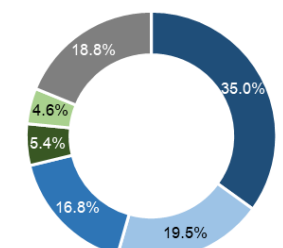
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์
ลงทุนในปัจจุบัน



ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์
จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3



ทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่ 3

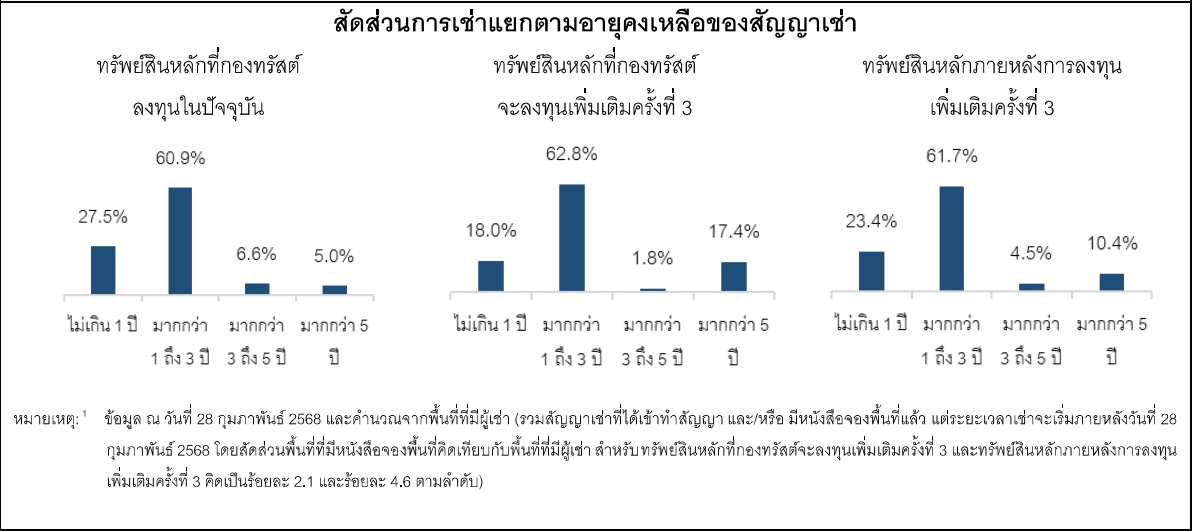
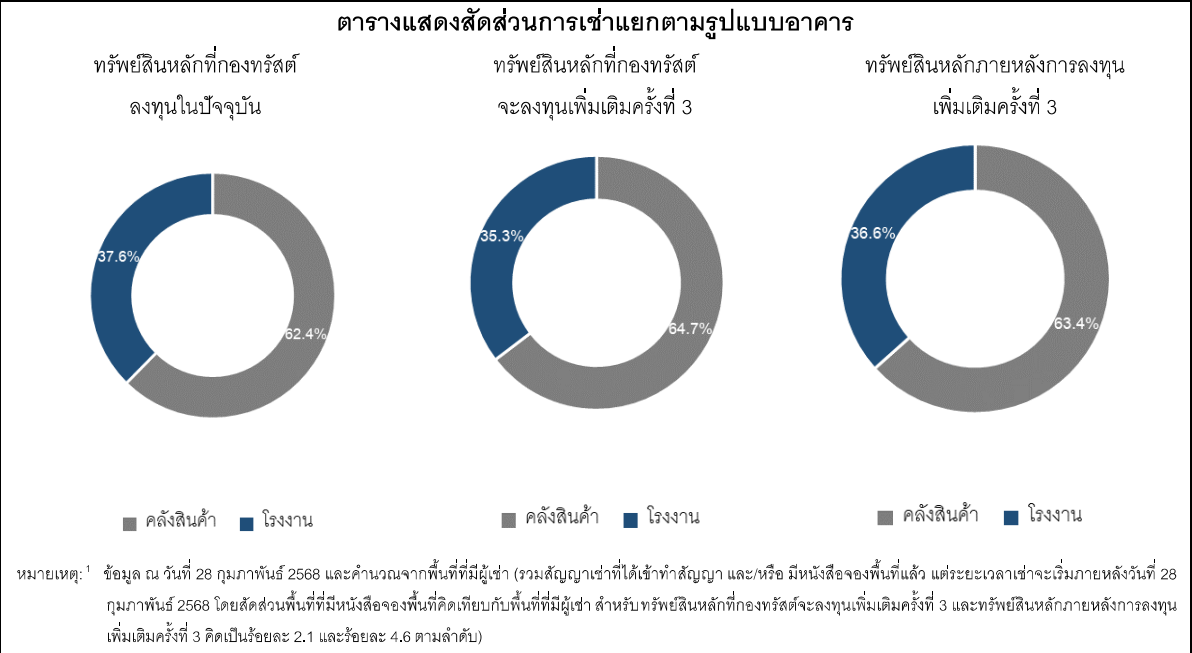


- ไทย
- ญี่ปุ่น
- จีน
- สหรัฐอเมริกา
- อังกฤษ
- อื่นๆ

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

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

หมายเหตุ: ¹ 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)

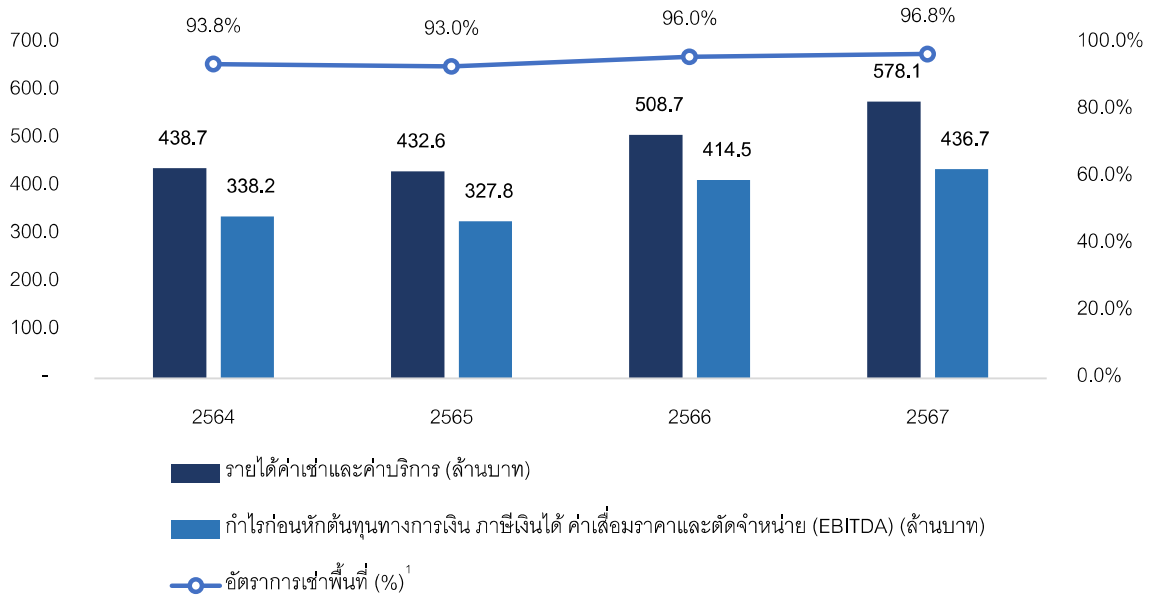


ตารางแสดงรายชื่อผู้เช่ารายย่อยหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก			
ลำดับ	ผู้เช่า		
	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ ลงทุนในปัจจุบัน	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	ทรัพย์สินหลักภายหลังการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3
1	บริษัท ไทย ฮาโซ จำกัด	บริษัท อาร์ที พลัส โลจิสติกส์ จำกัด	บริษัท 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 แกรนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัท จาโกต้า บราเดอร์ส เทคดิง จำกัด	บริษัท เลค อินดัสทรี (ไทยแลนด์) จำกัด

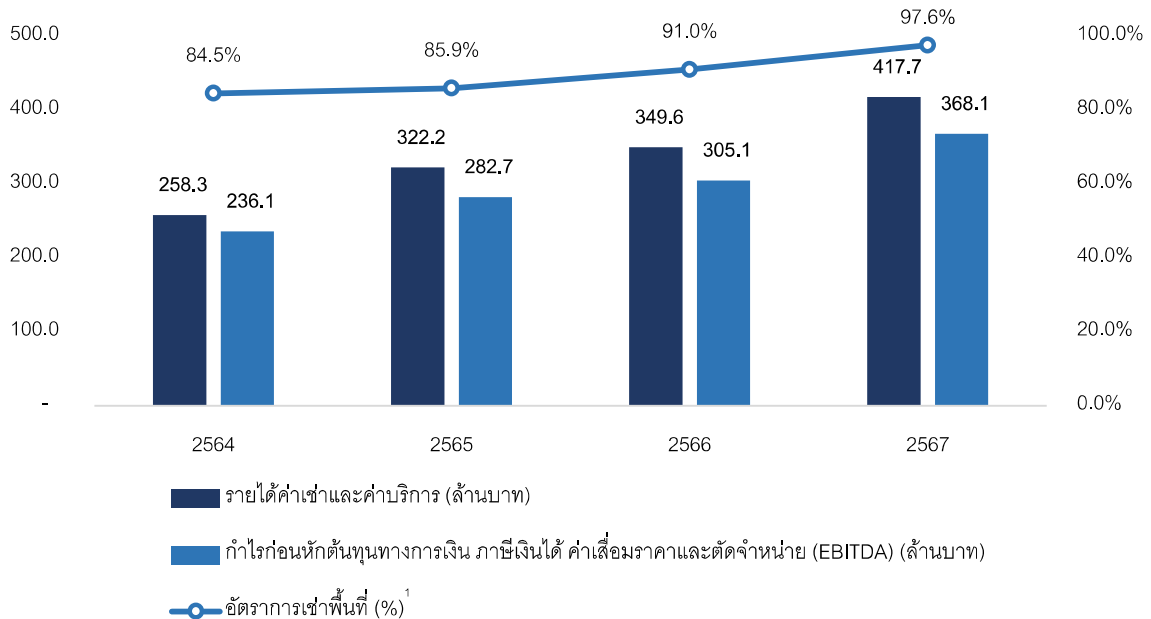
ตารางแสดงรายชื่อผู้เข้ารายย่อยหลักที่มีพื้นที่เช่าสูงสุด 10 อันดับแรก			
ลำดับ	ผู้เช่า		
	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ ลงทุนในปัจจุบัน	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	ทรัพย์สินหลักภายหลังการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3
5	บริษัท ยาเดีย เทคโนโลยี (ประเทศ ไทย) จำกัด	บริษัท ฟลูริต้า กรุ๊ป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

ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน



ภาพรวมผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3



หมายเหตุ: ¹ 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) ¹	9.8	8.5	8.5

หมายเหตุ: ¹ 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 บอกลึกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า 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 โดย สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ จากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 โดยสำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 327.8 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวม 85.9 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 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 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้ รายได้ค่าเช่าและบริการจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 เต็มงวดในปี 2567 เทียบกับในปี 2566 ซึ่งกองทรัสต์เริ่มรับรู้รายได้ในทรัพย์สินดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2566 เป็นต้นมา นอกจากนี้ ยังมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่ของโครงการฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ซึ่งส่วนมากเป็นพื้นที่ที่อยู่ภายใต้เงื่อนไขการขดเชยรายได้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินหลักที่ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 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 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ส่งผลให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 336.5 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุน สุทธิจากเงินลงทุนรวม 50.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์จำนวน 55.3 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรอบการประเมินประจำปี ส่งผลให้ผลการดำเนินงาน สำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของกองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 285.9 ล้านบาท

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569¹

ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดานร้อยละ ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน ทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวก ด้วย NAV ของทรัพย์สินหลัก ส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ร้อยละ ของกำไรสุทธิ (ประมาณการ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2569) ³
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์	ร้อยละ 0.75	ร้อยละ 0.3 ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวม กับมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ โดยขั้นต่ำ ไม่น้อยกว่า 10.0 ล้านบาทต่อปี	4.1
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้ เก็บรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.0	- ร้อยละ 0.22 ของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักที่ได้ จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของเงิน	2.1

ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดานร้อยละ ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน ทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวก ด้วย NAV ของทรัพย์สินหลัก ส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ร้อยละ ของกำไรสุทธิ (ประมาณการ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2569) ³
		ลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ 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	
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.3
- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ • ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ • ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	ร้อยละ 3.0 ร้อยละ 3.0 ตามที่จ่ายจริง	- ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 ข้อที่ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์) - ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 ข้อที่ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์) - ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2 ข้อที่ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์)	13.8
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ²	ตามที่จ่ายจริง	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ²	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 ค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดานร้อยละ ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน ทรัพย์สินหลักครั้งแรกบวก ด้วย NAV ของทรัพย์สินหลัก ส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ร้อยละ ของกำไรสุทธิ (ประมาณการ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2569) ³
● ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	4.1
● ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริม การขาย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	-
● ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	0.4

หมายเหตุ:

¹ ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่า และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่างๆ และไม่รวมค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ชำระไปเพื่อไม่ให้มาซึ่งสินทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เช่น ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

² เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งรับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากหน่วยทรัสต์ จึงไม่ได้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ตามประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569

³ อ้างอิงประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569

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

- 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>