

## ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

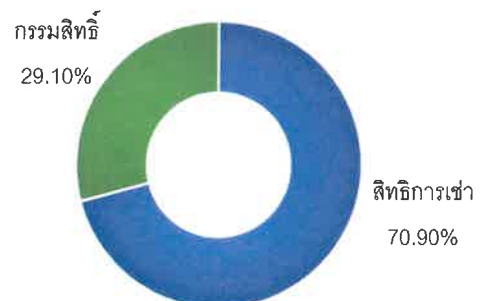
คำเตือน: PROSPECT REIT ที่มีทรัพย์สินหลักที่มีอายุจำกัดและไม่จำกัดผสมกัน (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักเฉพาะส่วนที่มีอายุจำกัดจะทยอยลดมูลค่าลงจนเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2593

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Prospect Logistics and Industrial Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	PROSPECT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	14 สิงหาคม 2563
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่ลงทุน	1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงานบางส่วนใน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (BFTZ 1) ระยะเวลาสิทธิการเช่า ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582 (คงเหลือประมาณ 15.99 ปี) พื้นที่ให้เช่า 219,116 ตร.ม. 2) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน โครงการ X44 บางนา กม. 18 พื้นที่ให้เช่า 3,087 ตร.ม. 3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนใน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (BFTZ 2) ระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 (คงเหลือประมาณ 26.34 ปี) พื้นที่ให้เช่า 20,996 ตร.ม. 4) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (BFTZ 3) พื้นที่ให้เช่า 49,133 ตร.ม.

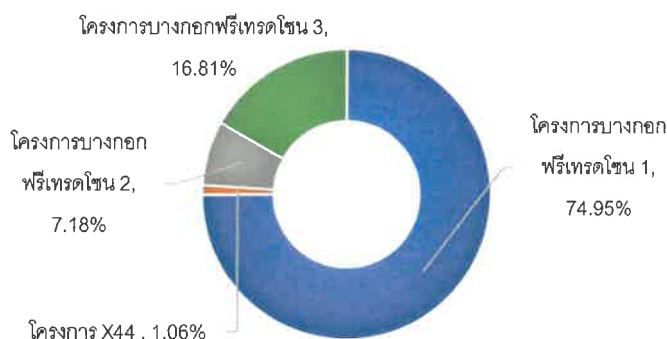
Market Cap (ล้านบาท)	3,187.50	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท/หน่วย)	8.50
จำนวนหน่วย	375,000,000	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ล้านบาท)	3,551.14
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) (ล้านบาท)	3,485.84	Par (บาท/หน่วย)	9.4697
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV/บาท/หน่วย)	9.2955	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	14 สิงหาคม 2563
Price/NAV (เท่า)	0.91	อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ปี)	2.01

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์	
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	5,419.06
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	1,933.22
ส่วนทุน (ล้านบาท)	3,404.06
กำไร/(ขาดทุนสะสม)	81.77
สัดส่วนการกู้ยืม (ร้อยละ) ของสินทรัพย์รวม	30.38

สัดส่วนการลงทุน



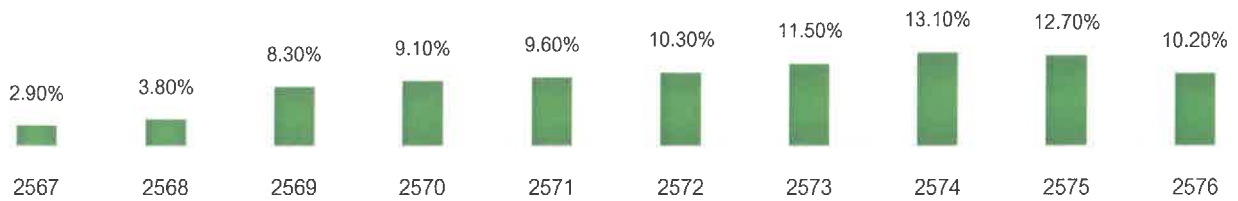
โครงสร้างรายได้ (ตามขนาดพื้นที่ให้เช่า)



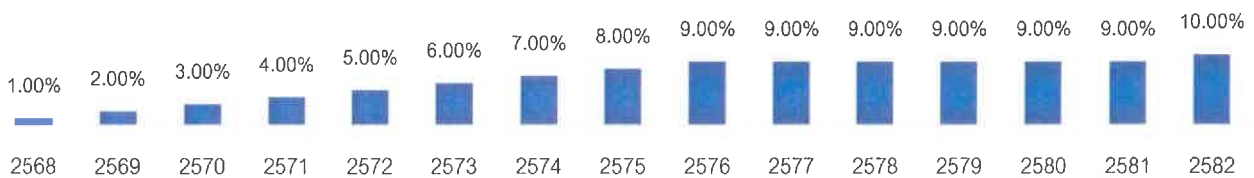
ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



สัดส่วนจำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ต่อเงินกู้ยืมวงเงินกู้ที่ 1 จำนวน 1,050 ล้านบาท (%)



สัดส่วนจำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ต่อเงินกู้ยืม วงเงินกู้ที่ 2 จำนวน 700 ล้านบาท (%)



ข้อมูลมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน	ประเภทการลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีพิจารณารายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1	สิทธิการเช่า	3,213.44	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
โครงการ X44 บางนา กม. 18	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	92.50	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซัล จำกัด
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2	สิทธิการเช่า	416.85	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	1,396.84	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

URLดาวน์โหลด รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน <https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/appraisal-reports>

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ วันที่ 28/12/2566)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	83,212,061	22.19
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	32,279,090	8.61
3	บริษัท ไทย-เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	20,293,200	5.41
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,755,000	3.93
5	บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด	14,735,717	3.93

ข้อจำกัดการถือของต่างชาติ (ร้อยละ)	49.00
สัดส่วนการถือของชาวต่างชาติปัจจุบัน (ร้อยละ)	3.28 (ณ วันที่ 28/12/2566)

นโยบายการจ่ายเงินผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

รายการ	2566	2565	2564	2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาท/หน่วย)	0.7895	0.7050	0.7830	0.4032	2.6807
เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	-	0.1975	0.3328	-	0.5303



**ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566<sup>1</sup>**

กรณี PROSPECT REIT ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่ม ครั้งที่ 1 จำนวน 123.6 ล้าน หน่วย <sup>2</sup>	ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อ หน่วยภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (บาทต่อหน่วย)		อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อ หน่วยภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (ร้อยละ) <sup>3</sup>	
	กรณีมีรายได้จากการ รับประกันรายได้	กรณีไม่มีรายได้จากการ รับประกันรายได้	กรณีมีรายได้จากการ รับประกันรายได้	กรณีไม่มีรายได้จากการ รับประกันรายได้
ประโยชน์ตอบแทน	0.86	0.84	8.9	8.7
เงินลงทุน	-	-	-	-
<b>ประมาณการการจ่ายประโยชน์ ตอบแทนและเงินลงทุนต่อ หน่วย</b>	<b>0.86</b>	<b>0.84</b>	<b>8.9</b>	<b>8.7</b>

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ เป็นข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet) เผยแพร่อยู่บนเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT <https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus>

<sup>2</sup> อ้างอิงสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีสมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ PROSPECT REIT จะเสนอขายเพิ่มเติมเท่ากับประมาณ 123.6 ล้านหน่วย คำนวณจากสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 10.0 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมที่ประมาณ 665.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินกู้ยืม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายและราคาเสนอขายสุดท้ายอาจแตกต่างจากประมาณการนี้ได้

<sup>3</sup> คำนวณจากราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (VWAP) ของหน่วยทรัสต์ PROSPECT ตั้งแต่วันที่ 11 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2566 (15 วันทำการ) ที่ 9.7 บาทต่อหน่วย

**ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์<sup>4</sup>**

อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ของผู้ลงทุนกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.372 และร้อยละ 8.342 สำหรับกรณีมีรายได้จากการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ และกรณีไม่มีรายได้จากการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ ตามลำดับ ทั้งนี้ ราคาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละรายอาจแตกต่างกัน ซึ่งทำให้อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ลงทุนแตกต่างกัน

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR <sup>5</sup>		Expected IRR <sup>5</sup>	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ ตามสัญญา <sup>6</sup>	ไม่เกินร้อยละ 4.6 ของรายได้รวม	กรณีมีรายได้จากการรับประกันรายได้ตามสัญญา ตกลงกระทำการ	8.37
สัดส่วนการกู้ยืม	ประมาณร้อยละ 29.2 ของสินทรัพย์รวม	กรณีไม่มีรายได้จากการรับประกันรายได้ตาม สัญญาตกลงกระทำการ	8.34
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ไม่เกิน MLR ร้อยละ -1.25		

หมายเหตุ:

<sup>4</sup> ประมาณการอัตราผลตอบแทนจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานในอนาคตหลายประการ ซึ่งอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขัน จึงอาจทำให้เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนตามประมาณการอัตราผลตอบแทนดังกล่าว

<sup>5</sup> อ้างอิงสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีสมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายเพิ่มเติมเท่ากับประมาณ 123.6 ล้านหน่วย คำนวณจากสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 10.0 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมที่ประมาณ 665.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินกู้ยืม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายและราคาเสนอขายสุดท้ายอาจแตกต่างจากประมาณการนี้ได้

<sup>6</sup> อ้างอิงประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เฉพาะส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายหลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์ได้แก่ ค่าธรรมเนียมรายปีของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

\*ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้น และประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงการแสดงประมาณการตามสมมติฐานหลายประการซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงและไม่อาจรับรองผลได้  
อนึ่ง ประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงตัวเลขประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้ตลอดอายุการลงทุน

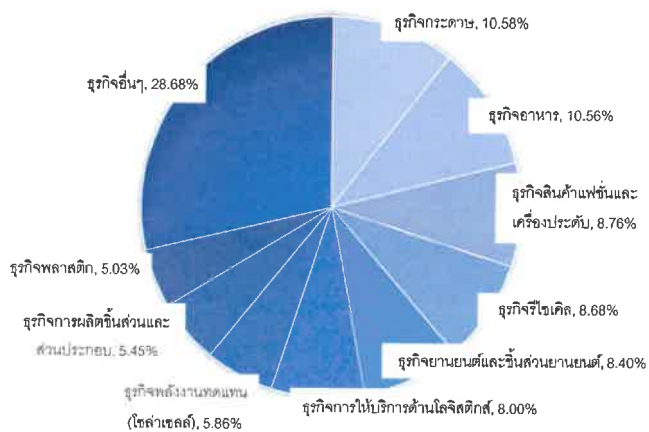


สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน\*

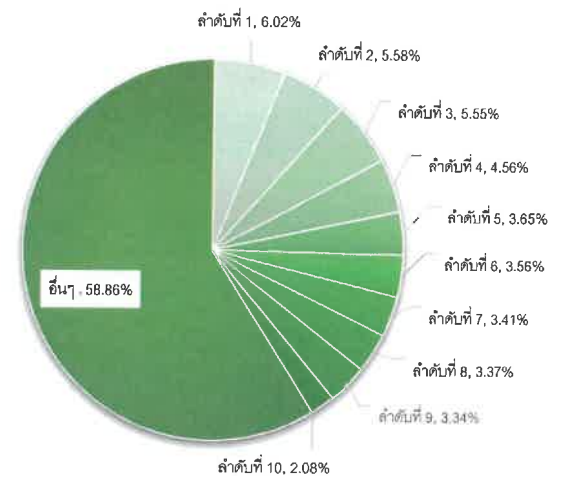
	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
ระยะเวลาที่สนับสนุนผลตอบแทน	22 มี.ค. 2566 – 22 มี.ค. 2568	22 มี.ค. 2566 – 22 มี.ค. 2568
จำนวนปีที่สนับสนุนผลตอบแทน	2 ปีนับแต่วันเข้าลงทุนในทรัพย์สิน	2 ปีนับแต่วันเข้าลงทุนในทรัพย์สิน
เงื่อนไขการสนับสนุนผลตอบแทน	<p>- ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.4</p> <p>- เผยแพร่บนเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT <a href="https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus">https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus</a></p>	<p>- ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.4</p> <p>- เผยแพร่บนเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT <a href="https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus">https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus</a></p>
จำนวนเงินที่สนับสนุนผลตอบแทน	489,098.55 บาท (ระยะเวลา 22 มี.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2566)	26,022,254.14 บาท (ระยะเวลา 22 มี.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2566)
ข้อมูลผู้สนับสนุนผลตอบแทน	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้สนับสนุนผลตอบแทน	BB+ “Stable”	BB+ “Stable”

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ

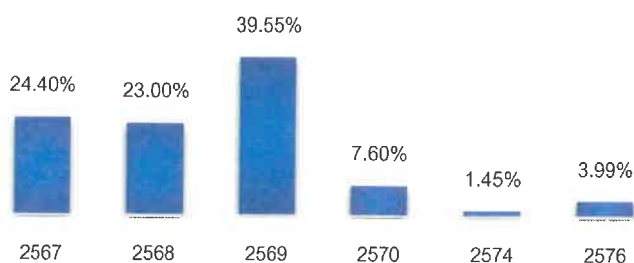


สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา

อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก = 2.01 ปี



ปี	อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (ร้อยละ)
2563	81.22
2564	87.68
2565	97.04
2566	97.18

**ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์**

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย		อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	
ปี	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน)	ปี	อัตราค่าเช่า (ร้อยละ)
2566	173.80	2566	95.50
หมายเหตุ : คำนวณอ้างอิงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจัดทำ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		หมายเหตุ : คำนวณอ้างอิงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจัดทำแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี			
	ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2566 ถึง 31 ธ.ค. 2566	ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2565 ถึง 31 ธ.ค. 2565	ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2564 ถึง 31 ธ.ค. 2564	ตั้งแต่ 14 ส.ค. 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธ.ค. 2563
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	508.66	432.55	438.74	152.38
รายได้ขีดเขตตามสัญญาตกลง กระทำการ	26.51	-	-	-
รายได้อื่นๆ (ล้านบาท)	32.41	12.66	4.46	0.16
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษี เงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)	414.48	327.85	338.19	115.82
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน (ล้านบาท)	241.87	208.57	209.29	99.88
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท/ หน่วย)	0.6450	0.8513	0.8542	0.4077
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท/หน่วย)	0.7895	0.7050	0.7830	0.4032
ส่วนของลดทุน (บาท/หน่วย)	-	0.1975	0.3328	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.36	0.33	0.34	0.33
ดอกเบี้ยไม่เกิน (ร้อยละ)				
- วงเงิน 1,050 ล้านบาท	MLR -1.25	MLR-1.25	MLR-1.25	MLR-1.25
- วงเงิน 700 ล้านบาท	MLR -1.31			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	(1,434.52)	327.74	332.43	(3,363.41)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	1,456.00	(329.05)	(334.00)	3,387.94
กระแสเงินสดสุทธิ (ล้านบาท)	43.13	21.65	22.96	24.53
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	3,485.84	2,373.11	2,395.45	2,464.55
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) ณ สิ้นปีบัญชี	0.91	1.01	1.09	0.86
ประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)				
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (กรณีไม่มีการ สนับสนุนผลตอบแทน)	9.28	7.23	7.32	4.66
ประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)				
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (กรณีมีการ สนับสนุนผลตอบแทน)	-	-	-	-
มูลค่าตลาด ณ สิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	3,187.50	2,388.75	2,621.50	2,119.25
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท/หน่วย)	8.50	9.75	10.70	8.65



## การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ภาพรวมผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 567.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 122.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.49 เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ ทั้งจากทรัพย์สินเดิมและจากทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 และมีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2566 เป็นจำนวน 239.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.43 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.53 เทียบจากค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2565 ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจาก ค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนทางการเงิน ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ อาทิ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ นายทะเบียน แต่อย่างไรก็ตาม PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 327.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.08 จากผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวม 85.91 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สำหรับ ปี 2566 มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 241.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.97 จากผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ปี 2566 PROSPECT REIT ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ 4 ครั้ง ดังนี้

- ครั้งที่ 1 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2566 ในอัตรา 0.1320 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 9 มิถุนายน 2566
- ครั้งที่ 2 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 – 30 มิถุนายน 2566 ในอัตรา 0.2200 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 11 กันยายน 2566
- ครั้งที่ 3 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 – 30 กันยายน 2566 ในอัตรา 0.2200 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 21 ธันวาคม 2566
- ครั้งที่ 4 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566 ในอัตรา 0.2175 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 15 มีนาคม 2567

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

## สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

PROSPECT REIT มีการกู้ยืมเงินจากธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน) ("ผู้ให้กู้") ทั้งนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่าง PROSPECT REIT และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

### วงเงินกู้ที่ 1

ผู้ให้กู้	ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้ทั้งหมด	1,050 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.25 อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	13 ปี 3 เดือน หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ตุลาคม 2576
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 49 งวด เริ่มชำระงวดแรก 15 เดือนหลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือ ภายในเดือน ตุลาคม 2564 แล้วแต่เงื่อนไขที่ตกลงกำหนดก่อน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จัดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน ประกอบไปด้วย (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495) (2) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496) (3) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง</li> </ul>



ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)

- โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495) (4) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลาง  
เส้นรองโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496)
- สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าลงทุนในสินทรัพย์ ประกอบไปด้วย
    - (1) สัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1
    - (2) สัญญาตกลงกระทำการของชัยนันท์-บางพลี (3) สัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์
  - บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้
2. สลากหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์  
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เช่าลงทุนในโครงการบางกอกฟรีเท  
รด์โซน 1
- นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้  
ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้  
ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0
  2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อน  
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Funded  
Debt to EBITDA)
  3. ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส
  4. ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาเช่าช่วงให้ผู้กู้เป็นผู้เช่าช่วงแทนผู้สนับสนุน โดยต้องมีพื้นที่สำหรับ  
ปล่อยเช่าในโครงการไม่น้อยกว่า 218,000.00 ตารางเมตรเมื่อผู้ให้กู้ร้องขอ
  5. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์  
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00
  6. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
- นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียด  
การคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

วงเงินกู้ที่ 2

ผู้ให้กู้	ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้ทั้งหมด	700 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.31 อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคาร กสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	17 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ธันวาคม 2582
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 60 งวด เริ่มชำระงวดแรก 24 เดือนหลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือ ภายใน เดือนมีนาคม 2568 แล้วแต่เงื่อนไขที่ครบกำหนดก่อน
หลักประกันการกู้ยืม	จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้ - สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าลงทุน ประกอบไปด้วย (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรีเท รด์โซน 2 บางส่วนของโฉนดเลขที่ 23425, 23427, 23428) (2) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ (โครงการ บางกอกฟรีเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดเลขที่ 23425, 23427, 23428)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ ประกอบไปด้วย (1) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2) (2) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3) (3) สัญญาดกกลางกระทำกร (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3) (4) สัญญาดกกลางกระทำกรของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3)</li> <li>- สัญญาจ้างก่อสร้างโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2</li> <li>- สัญญาจ้างที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3</li> <li>- สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3</li> <li>- บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้</li> </ul> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0</li> <li>2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA)</li> <li>3. ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส</li> <li>4. ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวสัญญาเช่าช่วงให้ผู้กู้เป็นผู้เช่าช่วงแทนผู้สนับสนุน</li> <li>5. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00</li> <li>6. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่ผู้สัญญาตกลงกัน</li> </ol> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจาก PROSPECT REIT		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	16.03	4.89
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9.75	2.98
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.06	0.32
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	55.18	16.84
ค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	46.98	14.33
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	1.85	0.56
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3.14	0.96
ต้นทุนทางการเงิน	86.70	26.45
ค่าเบี้ยประกันภัย	1.30	0.40
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	14.92	4.55
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	2.90	0.89

**สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ****1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับ PROSPECT REIT หรือการดำเนินงานของ PROSPECT REIT**

ด้วย PROSPECT REIT มีการนำทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนออกหาประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งต้องมีการดำเนินการที่อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายปัจจัย ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับ PROSPECT REIT หรือการดำเนินงานของ PROSPECT REIT สรุปได้ดังนี้

- 1) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน
- 2) ความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 3) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย
- 4) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 5) รายได้ของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่ารายย่อย และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง
- 6) ความเสี่ยงจากการที่ PROSPECT REIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT
- 7) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่ PROSPECT REIT กู้ยืมเงิน
- 8) PROSPECT REIT ต้องพึ่งพาชั้นหนี้-บางพลีและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคและถนนในโครงการบางประการ
- 9) ความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการรับชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ
- 10) ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการกับเจ้าของทรัพย์สิน

**2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก**

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก เป็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบในระดับทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของ PROSPECT REIT โดยรวมได้ เช่น

- 1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่ารายย่อย อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่า
- 2) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใหญ่
- 3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุน อาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 4) ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่ PROSPECT REIT ลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 5) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่
- 6) ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าช่วงและการถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร และใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากร
- 8) ความเสี่ยงจากผู้เช่ารายย่อยซึ่งประกอบกิจการในเขตปลอดอากร

**3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีหลายด้านที่อาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT และส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนในการลงทุนใน PROSPECT REIT เช่น

- 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน นโยบายภาครัฐ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบต่างๆ รวมถึงภาษีหรืออากร เป็นต้น
- 2) PROSPECT REIT อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน
- 3) ความเสี่ยงทางการเมือง
- 4) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต



- 6) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินสดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสีย และความเสียหายที่ PROSPECT REIT อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
- 9) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- 10) การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ

#### 4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ อาจกระทบกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ลงทุนไว้ อาทิ

- 1) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกและการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 2) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT
- 3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 4) ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลง หากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 5) การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- 6) เงินคืนทุนจากการเลิกกองอาจน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก และ/หรือจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดปัจจัยความเสี่ยงได้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง หรือหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT <https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus>

#### ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	0-2697-3788
URL	<a href="https://www.prospectrm.com">https://www.prospectrm.com</a>

ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	0-2949-1500
URL	<a href="https://www.scbam.com">https://www.scbam.com</a>



## ส่วนที่ 2

### การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Prospect Logistics and Industrial Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	PROSPECT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์ดี	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	หน่วยทรัสต์จำนวน 375,000,000 หน่วย
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	3,551,137,500 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ (หน่วยละ)	9.4697 บาท

#### 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

##### 2.1 วัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการบริหารของกองทรัสต์

##### 2.1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล หรือ PROSPECT REIT จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด PROSPECT REIT จัดตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ดี และมีผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ PROSPECT REIT ได้จดทะเบียนเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563

PROSPECT REIT ได้นำเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักและนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้า



ลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด อีกทั้ง PROSPECT REIT จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

## 2.1.2 กลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ PROSPECT REIT ดังนี้

- ☐ การกำหนดราคา : กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เหมาะสมต่อสภาวะการแข่งขัน รวมถึงตรวจสอบสภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจได้ว่าอัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้
- ☐ การดูแลรักษาสินทรัพย์ : ดำเนินการดูแลรักษา รวมถึงพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินและพื้นที่ในบริเวณโครงการของ PROSPECT REIT ให้อยู่ในสภาพที่ดี สะอาด และพร้อมต่อการใช้งานอยู่เสมอ
- ☐ การให้บริการ : เน้นการให้บริการที่ครบวงจร โดยเริ่มตั้งแต่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยเข้ามาติดต่อขอเช่าพื้นที่จนถึงการให้บริการหลังจากที่มีการเช่าพื้นที่แล้ว เช่น การให้คำปรึกษาและคำแนะนำเกี่ยวกับการดำเนินการขอใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง การดำเนินการตามขั้นตอนของศุลกากรที่จำเป็น รวมถึงการให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในโครงการ เป็นต้น
- ☐ การส่งเสริมการตลาด : จัดให้มีหน่วยงานในการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง นอกเหนือจากการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ เช่น การติดต่อผู้ประกอบการ ทั้งสัญชาติไทยและต่างชาติ เพื่อนำเสนอบริการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้ผู้ประกอบการดังกล่าว รวมไปถึงลูกค้าของผู้ประกอบการเหล่านั้น เช่น ลูกค้า ผู้จัดหาวัตถุดิบ เป็นต้น นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่างๆ ทั้งในรูปแบบของเอกสารเชิญชวนและสื่อออนไลน์ รวมถึงการพัฒนาเว็บไซต์ให้ทันสมัยและสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย
- ☐ การควบคุมดูแลประสิทธิภาพการดำเนินงาน : จัดให้มีการติดตามผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับผลประกอบการในอดีตและงบประมาณประจำปี เพื่อประเมินผลและหาแนวทางให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมาย ในกรณีที่ผลประกอบการของ PROSPECT REIT ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- ☐ การลงทุนในอนาคต : จัดให้มีการพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่มีศักยภาพ ซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม

## 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

### ปี 2563 (ตั้งแต่ สิงหาคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563)

PROSPECT REIT ได้จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ และแต่งตั้ง พรอสเพค รีท แมนเนจเม้นท์เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563

เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 PROSPECT REIT ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 36059 และ 4496) รวมถึงสัญญาเช่าของที่ดินส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 และนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563

### ปี 2564

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์หรือการลงทุนที่มีนัยสำคัญ

### ปี 2565

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2565 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานสำนักงานแบบ Built-to-suit โครงการ X44 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ผู้ที่มีความเชี่ยวชาญบริหารโรงงานและคลังสินค้า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินใหม่ที่เข้าลงทุน

### ปี 2566

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังนี้ 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ถนนเทพารักษ์ และ 2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ถ.บางนา-ตราด กม. 19 รวมถึงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3

โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT ในทรัพย์สินหลัก สามารถสรุปได้ดังนี้



ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลัก โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์จากการที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของ พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด อย่างไรก็ตาม PROSPECT REIT มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 หัวข้อที่ 9.6 "การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นยวทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การบริหารจัดการ PROSECT REIT จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบและผู้ลงทุนสามารถขอข้อมูลสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามช่องทางการติดต่อที่ได้แจ้งไว้

## 2.4 ข้อมูลทรัพย์สินขององค์กร

#### 2.4.1 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1	
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 36059 (วัดปากน้ำเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) และ 4496 (วัดมงคลนิมิตรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์)
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 63 หลัง แบ่งออกเป็น 185

**โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1**

	ยูนิต ประกอบด้วยอาคาร 4 ประเภท คือ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคาร โรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit รายละเอียดดังนี้
	1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป 21 หลัง 102 ยูนิต 2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป 30 หลัง 30 ยูนิต 3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก 10 หลัง 51 ยูนิต 4) อาคาร Built-to-Suit 2 หลัง 2 ยูนิต
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิ การเช่า (Land Area)	ประมาณ 214-1-88.80 ไร่ (343,155.30 ตร.ม) แบ่งเป็น 1) พื้นที่ที่ดินในเขตปลอดอากร 127-2-63.80 ไร่ (204,255.00 ตร.ม.) 2) พื้นที่ที่ดินในเขตประกอบการทั่วไป 86-3-25.00 ไร่ (138,900.30 ตร.ม.)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 219,116.00 ตร.ม แบ่งเป็น 1) พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตปลอดอากร 134,417.00 ตร.ม 2) พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตประกอบการทั่วไป 84,699.00 ตร.ม.
พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรอง <sup>1</sup>	ประมาณ 26-3-90.40 ไร่ (43,161.40 ตร.ม)
อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 22 ธันวาคม 2582
อายุอาคารเฉลี่ย	ประมาณ 7.97 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	18 สิงหาคม 2563
ราคาที่เข้าลงทุน	3,429.41 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินล่าสุด และ อัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์ สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	3,213.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.19 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

หมายเหตุ: <sup>1</sup>พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรองเป็นการเช่าช่วงต่อจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในรูปแบบการเช่าช่วงเพื่อใช้ร่วมกัน

**2.4.2 โครงการ X44**

<b>โครงการ X44</b>	
ที่ตั้ง	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 55763
ลักษณะการลงทุน	1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 55763 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ



**โครงการ X44**

ขนาดพื้นที่ที่ดินที่เข้าลงทุน	2) กรรมสิทธิ์ในอาคาร Built-to-Suit จำนวน 1 หลัง
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 2-3-0.0 ไร่ (4,400.00 ตารางเมตร)
อายุอาคารเฉลี่ย	ประมาณ 3,087.0 ตารางเมตร
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	27 ปี
ราคาที่เข้าลงทุน	21 มีนาคม 2565
ราคาประเมินล่าสุด และ อัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์ สุทธิ ณ วันสิ้นรอบบัญชี	81.78 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์) 92.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.65 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ,

**2.4.3 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2**
**โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2**

ที่ตั้ง	ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428 โดยเชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ เป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเท รด์โซน 2 ประกอบด้วยอาคารจำนวน 7 หลัง แบ่งออกเป็น 12 ยูนิต โดยทั้งหมด เป็นพื้นที่ในเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) มีรายละเอียดดังนี้ 1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป <sup>1</sup> 1 หลัง 3 ยูนิต 2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป 5 หลัง 5 ยูนิต 3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก 1 หลัง 4 ยูนิต
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิ การเช่า (Land Area)	ประมาณ 23-0-95.30 ไร่ (37,181.00 ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 20,996.00 ตารางเมตร
พื้นที่ถนนในโครงการที่เช่า ช่วง	ประมาณ 3- 0- 19.43 ไร่ (4,877.72 ตารางเมตร) <sup>2</sup>
อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 15 พฤษภาคม 2593
อายุอาคารเฉลี่ย	2.04 ปี

**โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2**

วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	22 มีนาคม 2566
ราคาที่เข้าลงทุน	465.09 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินล่าสุด และ อัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์ สุทธิ ณ วันสิ้นรอบบัญชี	416.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.96 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

หมายเหตุ: \*พื้นที่ถนนในโครงการที่เช่าช่วงเป็นการเช่าช่วงต่อจาก พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์

**2.4.4 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3**
**โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3**

ที่ตั้ง	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 191632, 191634 และ 191635 พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ เป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์
ลักษณะการลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้า <sup>1</sup> จำนวน 6 หลัง แบ่งออกเป็น 23 ยูนิต ซึ่งอยู่ใน พื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ทั้งหมด
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิ การเช่า (Land Area)	ประมาณ 53-3-91.20 ไร่ (86,364.00 ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 49,133.00 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย	1.17 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	22 มีนาคม 2566
ราคาที่เข้าลงทุน	1,394.54 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)
ราคาประเมินล่าสุด และ อัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิ ณ วันสิ้นรอบบัญชี	1,396.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.07 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

## 2.5 ลักษณะจุดเด่นของทรัพย์สิน

- (1) **ทำเลที่ตั้งดีและมีศักยภาพ** ทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด ตั้งแต่ ช่วง กม. 18 ถึง กม. 23 ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ โดยเป็นจุด เชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางด่วน สายบางนา-ชลบุรีและมอเตอร์เวย์) ทาง อากาศ (สนามบินสุวรรณภูมิและสนามบินดอนเมือง) และทางทะเล (ท่าเรือกรุงเทพและท่าเรือแหลมฉบัง) นอกจากนี้ โครงการยังได้เปรียบในด้านการเดินทางและการขนส่ง เนื่องจากมีระยะทางไม่ห่างจากตัวเมือง กรุงเทพฯ สามารถติดต่อธุรกิจรวมถึงขนส่งสินค้าได้สะดวก อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรม หลาย แห่ง เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางพลี และนิคมอุตสาหกรรมบางปู เป็นต้น



- (2) **อาคารคลังสินค้าและโรงงาน มีความหลากหลายและมีคุณภาพสูง** ถูกพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน คำนึงถึงคุณภาพของวัสดุและความเหมาะสมในการใช้งาน มีการออกแบบให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรองรับ ขนาดธุรกิจของผู้ประกอบการที่แตกต่างกันไป ทั้งที่ตั้งอยู่ในเขตประกอบการทั่วไปและเขตปลอดอากร ซึ่ง การกระจายประเภทของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนนั้น ช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจโรงงานหรือ คลังสินค้าให้เข้าอย่างใดอย่างหนึ่งเพียงอย่างเดียว โดยมีอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานหลากหลาย ประเภท ดังนี้



(3) เขตปลอดอากร (FREE ZONE) ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าในเขตปลอดอากร (Free Zone) ประมาณร้อยละ 63 ของพื้นที่ทั้งหมดที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน (Free Zone คือ พื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม ตามพื้นที่ที่ศุลกากรกำหนด) โดยธุรกิจที่ประกอบกิจการในเขตปลอดอากรจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการนำเข้าและส่งออกวัตถุดิบและสินค้าต่างๆ ซึ่งสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ผู้เช่าจะได้รับนี้ จึงเป็นปัจจัยหลักที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งอาจทำให้ PROSPECT REIT สามารถจัดหาผู้เช่าได้โดยง่าย เนื่องจากสิทธิประโยชน์ดังกล่าว จะทำให้ผู้ประกอบการมีความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ และมีขีดความสามารถในการแข่งขันได้มากขึ้น

## 2.6 ข้อมูลมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน

มูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินที่สำนักงาน ก.ล.ต.อนุมัติ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการกำหนดมูลค่าตลาด จากความสามารถในการสร้างรายได้ (Income Producing Property) โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักในอนาคตและคิดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Present Value) ด้วยอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

โดยสรุปผลการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ดังนี้

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ผู้ประเมิน
โครงการ บางกอกฟ्रीเทรดโซน 1	สิทธิการเช่า	3,213.44	31 ม.ค. 2566	บริษัท กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด
โครงการ X44 บางนา กม. 18	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	92.50	1 มี.ค. 2566	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซัล จำกัด
โครงการ บางกอกฟ्रीเทรดโซน 2	สิทธิการเช่า	416.85	1 ธ.ค. 2566	บริษัท กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด
โครงการ บางกอกฟ्रीเทรดโซน 3	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	1,396.84	1 ธ.ค. 2566	บริษัท กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด

เนื่องจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT เป็นทรัพย์สินที่เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ ลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ ดังนี้



1) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1	
ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 16.9 ปี นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
รวมพื้นที่อาคาร สำหรับให้เช่า	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประมาณ 136,418.0 ตร.ม. พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป ประมาณ 82,698.0 ตร.ม.
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ร้อยละ 95 อาคารโรงงานสำเร็จรูป ร้อยละ 92
อัตราค่าเช่าตลาด	- ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วง - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป : 173 บาท/ตร.ม./เดือน อาคารโรงงานสำเร็จรูป : 193 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ร้อยละ 2.0 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
	- ร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้านบาท
	- ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 750 ล้านบาท
	- ร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 750 ล้านบาท
	ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์
	- ร้อยละ 6.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท
	- ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท
	- ร้อยละ 4.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 600 ล้านบาท
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า พื้นที่รายย่อย (Commission Fee)	- ในอัตรา 1.0 เดือน สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใหม่ โดยมีอัตราการทำสัญญาจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหม่เท่ากับร้อยละ 15.0



1) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1	
	- ในอัตรา 0.5 เดือน สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายเดิมที่ต่ออายุสัญญา โดยมีอัตรา การต่ออายุสัญญาจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายเดิมเท่ากับร้อยละ 85.0
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ชำระให้ ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์	7.0 บาท /ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 ทุกๆ 3 ปี)
ค่าบริการถนนส่วนกลางเส้น รองชำระให้ พรอสเพค ติเวลลอปเมนต์	1.32 บาท /ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี)
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.045 ของมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร และทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.50

2) โครงการ X44 บางนา กม. 18	
ผู้ประเมิน	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปไพร์ล จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจาก ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	10 ปี โดยกำหนดให้มีมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal value)
พื้นที่อาคารสำหรับให้เช่า อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	3,087.0 ตร.ม. ปีที่ 1-8 ร้อยละ 100 และตั้งแต่ปีที่ 9 เป็นต้นไปร้อยละ 95
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	อัตราค่าเช่าตามสัญญา เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.0 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าซ่อมบำรุงอาคาร	ร้อยละ 0.15 ของรายได้รวม
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.18 โดยอิงรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 0.75 ของรายได้รวม

2) โครงการ X44 บางนา กม. 18	
อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00

3) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2	
ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 26.5 ปี นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
รวมพื้นที่อาคาร สำหรับให้เช่า	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประมาณ 14,330 ตร.ม. พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป ประมาณ 6,666 ตร.ม.
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ร้อยละ 95 อาคารโรงงานสำเร็จรูป ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด	- ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วง - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป : 170 บาท/ตร.ม./เดือน อาคารโรงงานสำเร็จรูป : 190 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ร้อยละ 2.5 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน - ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ - ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า พื้นที่รายย่อย (Commission Fee)	- ในอัตรา 1.0 เดือน สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใหม่ โดยมีอัตราการทำสัญญาจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใหม่เท่ากับร้อยละ 15.0



3) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2	
	- ในอัตรา 0.5 เดือน สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายเดิมที่ต่ออายุสัญญา โดยมีอัตรา การต่ออายุสัญญาจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายเดิมเท่ากับร้อยละ 85.0
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	3.0 บาท /ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกๆ ปี)
ค่าเช่าที่ดิน	10,500 บาท/ไร่/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 ทุกๆ 5 ปี)
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.5 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.047 ของมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร และทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 0.30 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.50

4) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3	
ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจาก ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	10 ปี โดยกำหนดให้มีมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal value)
รวมพื้นที่อาคาร สำหรับให้เช่า	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประมาณ 49,133 ตร.ม.
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด	- ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่า - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป : 180 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ร้อยละ 2.5 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

4) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3	
	- ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
	ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์
	- ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าพื้นที่รายย่อย (Commission Fee)	- ในอัตรา 1.0 เดือน สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใหม่ โดยมีอัตราการทำสัญญาจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใหม่เท่ากับร้อยละ 15.0
	- ในอัตรา 0.5 เดือน สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายเดิมที่ต่ออายุสัญญา โดยมีอัตราการทำสัญญาจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายเดิมเท่ากับร้อยละ 85.0
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	3.0 บาท /ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกๆ ปี)
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.5 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.047 ของมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร และทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยอิงรายได้ค่าเช่าและบริการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 0.30 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.00

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าดูรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ได้ที่เว็บไซต์ของ PROSPECT REIT URL : [www.prospectreit.com](http://www.prospectreit.com)

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

## 2.7 รายละเอียดทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมมี ดังนี้

รายละเอียด	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
วันที่เข้าลงทุน	22 มีนาคม 2566	
มูลค่าลงทุนในทรัพย์สิน	1,859.63 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)	
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน	27.62 ล้านบาท	



รายละเอียด	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
รูปแบบการลงทุน	เช่าช่วงจากพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ระยะเวลาการเช่าช่วงทั้งสิ้น ประมาณ 27.1 ปี	กรรมสิทธิ์จาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
เหตุผลในการลงทุน	เพื่อเพิ่มทรัพย์สินและทำให้รายได้กองทุนเพิ่มขึ้น เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาลประโยชน์ในหลายทำเลมากขึ้น	
แหล่งเงินทุนที่ใช้	ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่ม และจากการกู้ยืมเงิน	
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2565	
วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	
ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่า	1) 399.20 ล้านบาท 2) 390.60 ล้านบาท	1) 1,369.35 ล้านบาท 2) 1,356.50 ล้านบาท
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด 2) บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	

## 2.8 การจัดหาลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

PROSPECT REIT มีนโยบายดำเนินการจัดหาลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่ระบุไว้ในหัวข้อที่ 2.4 “ข้อมูลทรัพย์สินของกองทุน” ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทุนมีกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่ PROSPECT REIT และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ผู้จัดการกองทุนได้ทำการแต่งตั้งและว่าจ้าง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทุน และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ

### 2.8.1 ลักษณะการดำเนินธุรกิจและการจัดหาลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

PROSPECT REIT มีนโยบายดำเนินการจัดหาลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินหลักออกให้เช่าแก่ผู้เช่าทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้จัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทุน ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่ง PROSPECT REIT ตลอดจนการจัดให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาลประโยชน์ โดย PROSPECT REIT เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้



## โครงสร้างรายได้ของ PROSPECT REIT

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้และกระแสเงินสดที่ PROSPECT REIT จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุน ได้แก่

### 1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้ที่จะได้รับจากการให้เช่า พื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้แก่ผู้เช่า ผู้เช่าจะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง โดยคิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่า ตามประเภทอาคารและขนาดของพื้นที่ ซึ่งสัญญามาตรฐานส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าในปัจจุบันจะมีอายุสัญญา 3 ปี โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่ PROSPECT REIT ทั้งนี้ PROSPECT REIT จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ตามรูปแบบที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้กับผู้เช่าโดยตรง โดยข้อมูลพื้นที่ให้เช่า อายุเฉลี่ยสัญญาเช่า อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า รายละเอียดดังนี้

#### (1) ข้อมูลพื้นที่เช่าแบ่งตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ลำดับที่	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนของพื้นที่ต่อพื้นที่ที่มีผู้เช่า (ร้อยละ)
1	ธุรกิจกระดาษ	10.58
2	ธุรกิจอาหาร	10.56
3	ธุรกิจสินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	8.76
4	ธุรกิจรีไซเคิล	8.68
5	ธุรกิจยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์	8.40
6	ธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์	8.00
7	ธุรกิจพลังงานทดแทน(โซลาร์เซลล์)	5.86
8	ธุรกิจการผลิตชิ้นส่วนและส่วนประกอบ	5.45
9	ธุรกิจพลาสติก	5.03
10	ธุรกิจอื่นๆ	28.68
รวม		100.00

หมายเหตุ : คำนวณจากการใช้ประโยชน์พื้นที่ (Occupied Area) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การหาประโยชน์จากการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่ามีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าเป็นอย่างดี โดยธุรกิจที่มีสัดส่วนในพื้นที่เช่ามากที่สุดคือ ธุรกิจกระดาษ ร้อยละ 10.58 ธุรกิจอาหาร ร้อยละ 10.56 รองลงมาคือธุรกิจสินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ ร้อยละ 8.76 ธุรกิจรีไซเคิล ร้อยละ 8.68 ธุรกิจยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ ร้อยละ 8.40

ธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์ ร้อยละ 8.00 ธุรกิจพลังงานทดแทน(โซลาร์เซลล์) ร้อยละ 5.86 ธุรกิจการผลิตชิ้นส่วนและประกอบ 5.85 ธุรกิจพลาสติก ร้อยละ 5.03 และในธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ธุรกิจผลิตอุปกรณ์อุตสาหกรรม ธุรกิจผลิตเครื่องจักร ธุรกิจเหล็ก ธุรกิจผลิตเฟอร์นิเจอร์ ธุรกิจผลิตวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น โดยธุรกิจอื่นๆ ทั้งหมดรวมกันมีสัดส่วนร้อยละ 28.68 แสดงให้เห็นถึงความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่า

(2) อายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
2567	24.40
2568	23.00
2569	39.55
2570	7.60
2574	1.45
2576	3.99

หมายเหตุ : การคำนวณรวมสัญญาทั้งหมดที่มีการจัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(3) อัตราการเช่า อัตราค่าเช่า และข้อมูลอื่นๆ

รายการ	ปี 2565
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	95.50
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ ตร.ม./เดือน)	173.80
อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE) (ปี)	2.01
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย (Renewal Rate)	97.18

หมายเหตุ : การคำนวณรวมสัญญาทั้งหมดที่มีการจัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2566

2) รายได้อื่น

รายได้อื่นเป็นรายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น รายได้ค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่า รายได้จากการบริการ และรายได้ค่าปรับหรือค่าชดเชยอื่นๆ เป็นต้น

### 3) รายได้ขัดแย้งตามสัญญาตกลงกระทำการ จากเจ้าของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3) เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ PROSPECT REIT เพื่อรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน โดยขัดแย้งค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันให้แก่ PROSPECT REIT ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่าที่มีค่าเช่าได้ต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน โดยค่าเช่ารับประกันคำนวณจากพื้นที่ว่างทั้งหมดในแต่ละโครงการ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาประกัน

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวน การเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.4 สรุปสาระสำคัญของร่างของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และข้อ 3.2.4 การรับประกันรายได้ บนเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT <https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus>

#### 2.8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ทุกโครงการ โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

##### 1) ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เริ่มก่อตั้งเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2548 ดำเนินธุรกิจมาแล้วเป็นเวลากว่า 18 ปี มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และดำเนินการบริหารโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 และโครงการอื่นๆ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน มาเป็นเวลากว่า 10 ปี

##### 2) ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เรียกเก็บค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วย ค่าตอบแทนประเภทต่างๆ ดังนี้

- 1) ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับลูกค้า ซึ่ง PROSPECT REIT ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป
- 2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คิดคำนวณจากผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์



“ผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายถึง ส่วนเกินอันเกิดจากผลรวมของรายรับหักด้วยผลรวมของค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินทั้งหมดที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ก่อนค่าเสื่อมราคา รายการตัดบัญชี และดอกเบี้ยจ่าย

- 3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าคำนวณจ่ายตามที่เกิดขึ้นจริง โดยอ้างอิงจากการลงนามสัญญาผู้เช่ารายใหม่ และการต่ออายุสัญญาผู้เช่ารายเดิม รายละเอียดดังนี้

สำหรับผู้เช่ารายใหม่

- ในกรณีผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการไม่ถึง 3 ปี และไม่ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง หรือได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์คุณด้วยระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และหารด้วยระยะเวลา 36 เดือน
- ในกรณีผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือนและไม่ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง หรือได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์
- ในกรณีผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไป แต่ไม่เกิน 9 ปี และไม่ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง หรือได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1.5 เดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์
- ในกรณีผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 9 ปีขึ้นไป และไม่ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง หรือได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 2 เดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์

สำหรับผู้เช่ารายเดิม

- ในกรณีผู้เช่ารายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.5 เดือนของค่าเช่าสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์คุณด้วยระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และหารด้วยระยะเวลา 36 เดือน
- ในกรณีผู้เช่ารายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.5 เดือนของค่าเช่าสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์



- ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไป แต่ไม่เกิน 9 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.75 เดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์
- ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 9 ปีขึ้นไป ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์

สำหรับโครงการโครงการ X44 พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เรียกเก็บค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าซึ่ง PROSPECT REIT ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป

### 3) ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของพรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ถือหุ้นในพรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำนวนร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมพรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์

โดยพรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ มีแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ PROSPECT REIT ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ PROSPECT REIT จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของ PROSPECT REIT ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ PROSPECT REIT
  - ธุรกรรมที่ PROSPECT REIT จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- (2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
  - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ในกรณีที่เป็นการซื้อหรือขายที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่เป็นการซื้อหรือขายที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่ PROSPECT REIT ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

(3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้ PROSPECT REIT จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของ PROSPECT REIT ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีด้วย

(4) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT

สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 และโครงการ X44 มีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 551,236.0 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ประมาณ 292,332.0 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 53.03 และเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนของ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT อยู่ประมาณ 258,904.0 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 44.96 (ส่วนที่ PROSPECT REIT ไม่ได้ลงทุน)

ดังนั้น จึงอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายย่อยระหว่างทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และอาคารคลังสินค้าและโรงงานอื่นที่กลุ่มพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ทำหน้าทีเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่

อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่า PROSPECT REIT ไม่ได้ลงทุนในพื้นที่ทั้งหมดของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 และส่วนที่เข้าลงทุน และไม่ลงทุนจะอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงและมีสินค้าที่เหมือนกัน และ/หรือทดแทนกันได้ แต่

ในทางปฏิบัติของการเสนอพื้นที่ว่างให้ลูกค้าพิจารณานั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะนำเสนอพื้นที่ว่างทั้งหมดภายในโครงการ เพื่อให้ลูกค้าเป็นผู้ตัดสินใจเลือกพื้นที่ โดยไม่แบ่งว่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนหรือไม่ เนื่องจากลูกค้าแต่ละรายจะมีความต้องการพื้นที่ที่ต่างกัน ทั้งในด้านของทำเลที่ตั้ง ประเภทของอาคาร และขนาดพื้นที่ จึงทำให้โอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนและทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ไม่ได้ลงทุนนั้นเป็นไปได้น้อย

นอกจากนี้ โครงการอื่นๆ ที่ก่อสร้างเสร็จแล้วภายใต้การบริหารของกลุ่มพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ รวมพื้นที่ให้เช่าอีกประมาณ 109,086.0 ตารางเมตร รวมคิดเป็นประมาณร้อยละ 17.04 ของพื้นที่ทั้งหมดภายใต้การบริหารของกลุ่มพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ รวมถึงโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและตั้งอยู่ในทำเลที่ห่างไกลออกไป โดยโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ตั้งอยู่บริเวณอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 5 ตั้งอยู่บริเวณอำเภอดอนจาน จังหวัดอุบลราชธานี โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 19 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 7 ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 10 จึงทำให้โอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของโครงการอื่นๆ ภายใต้การบริหารและพัฒนาและบริหารของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ กับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์นั้นเป็นไปได้น้อย

จากปัจจัยข้างต้น จึงอาจกล่าวได้ว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ นั้นเป็นไปได้น้อย และมีอยู่อย่างจำกัด อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในตำแหน่งทางการตลาด ทำเลที่ตั้ง และเกรด ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนนี้ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้นกับ PROSPECT REIT ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นข้อเสนอฟื้นที่เช่าของทั้งทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ไม่ได้ลงทุนดังกล่าว โดยเปิดเผยข้อมูลประเภทอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด เช่น ประเภทอาคาร พื้นที่ รวมทั้งราคาเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องให้ผู้ที่ต้องการเช่าพื้นที่ทราบ เพื่อให้ผู้เช่าต้องการเช่าพื้นที่ได้พิจารณาตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่เปิดเผยชื่อของเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ให้เช่า เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีแนวทางในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ PROSPECT REIT โดยจะควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้เข้าตรวจสอบระบบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อีกทั้งมีการสุ่มตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าได้ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้หรือไม่อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมถึงการตรวจสอบผลการดำเนินงาน

ผ่านทางรายงานต่างๆ และการเข้าร่วมประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งรายเดือน รายไตรมาส และ/หรือรายปี เพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการตามมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.9 ดังนั้น ทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของ PROSPECT REIT จึงกำหนดแนวทางในการกำกับดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ PROSPECT REIT โดยทรัสต์จะเข้าตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งโดยการนัดหมายผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์ และการเข้าสังเกตการณ์ในรูปแบบผู้ติดต่อทั่วไป มีการตรวจสอบผลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่านรายงานต่างๆ อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และการสุ่มตรวจสอบความถูกต้องของรายงานที่นำเสนอโดยผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

## 2.8.3 การรับประกันรายได้

### 1) เงื่อนไขการรับประกันรายได้

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 และเป็นผู้รับประกันรายได้ เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ เพื่อรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกัน สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จัดหาเช่าได้ต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน โดยค่าเช่ารับประกันคำนวณจากพื้นที่ว่างทั้งหมดในแต่ละโครงการ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลารับประกัน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกันมีอัตราส่วนเท่ากับ 16.9 เท่า (Asset Level EBITDA / Revenue from Guarantee) และในรอบปีบัญชี 2566 พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ปฏิบัติตรงตามเงื่อนไขสัญญาตกลงกระทำการ

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวน การเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.4 สรุปสาระสำคัญของร่างของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 บนเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT <https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus>

### 2) ความสัมพันธ์ระหว่างผู้รับประกันรายได้ออกกับผู้จัดการกองทรัสต์

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้รับประกันรายได้ เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.9



3) การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถของ  
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในการปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) ของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
รายได้รวม (ล้านบาท)	567.00	430.60	800.30	331.10
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	352.09	289.50	340.10	218.80
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)	337.29	286.20	638.30	233.40
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	14.71	169.00	260.10	4.50

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นทรัพย์สินที่สร้างใหม่ ดังนั้น จึงไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้รับการจัดอันดับเครดิตโดย TRIS ณ วันที่ 12 เมษายน 2566 เป็นระดับ BB+, ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2565 เป็นระดับ BBB- ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาถึงความสามารถของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันให้กองทรัสต์ ตามสัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เห็นว่ากำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) สำหรับงวดระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลังของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) เท่ากับ 337.29 ล้านบาท มีจำนวนเพียงพอต่อการรับภาระการชำระเงินชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันต่อปีตามสัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ โดยหากคำนวณจากพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ทั้งหมด (เสมือนว่าไม่มีผู้เช่ารายย่อย) ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่เช่าของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 ทั้งหมดประมาณ 20,996 ตร.ม. โดยมีอัตราค่าเช่ารับประกัน 160 บาท/ตร.ม./ต่อเดือน และพื้นที่เช่าของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ทั้งหมดประมาณ 49,133 ตร.ม. โดยมีอัตราค่าเช่ารับประกัน 170 บาท/ตร.ม./ต่อเดือน ภาระเงินชดเชยค่าเช่าของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์คิดเป็นประมาณ 140.5 ล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 41.66 ของกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (อย่างไรก็ดี ณ ปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวได้มีผู้เช่ารายย่อยครบทุกยูนิตแล้ว) ทั้งนี้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีสถานะทางการเงินอยู่ในระดับที่ดี



และมีความสามารถในการชำระเงินชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ที่ได้ให้ไว้แก่กองทรัสต์

โดยข้อมูลการจัดอันดับเครดิตโดย TRIS ณ วันที่ 12 เมษายน 2566 ผู้ถือหน่วยสามารถอ่าน รายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ TRIS <https://www.trisrating.com/th/rating-news/bb-bbb1/>

## 2.9 การกู้ยืมเงิน

### 2.9.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

PROSPECT REIT จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- 1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม
- 2) บริหารจัดการทรัพย์สินของ PROSPECT REIT
- 3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และ พร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของ PROSPECT REIT หรือที่ PROSPECT REIT มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของ PROSPECT REIT
- 6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของ PROSPECT REIT
- 7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- 8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของ PROSPECT REIT
- 9) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการ PROSPECT REIT และ เป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 2.9.2 วิธีการกู้ยืมเงิน

- 1) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัท ประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่ PROSPECT REIT ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับ กฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญา อื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับ

กฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

#### 2.9.3 การกู้ยืมเงินของ PROSPECT REIT ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

- 1) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)
- 2) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้
  - (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิ PROSPECT REIT ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)
  - (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
  - (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
- 3) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

#### 2.9.4 สัดส่วนการกู้ยืมเงินของ PROSPECT REIT

สัดส่วนการกู้ยืมเงินของ PROSPECT REIT ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- 1) ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ PROSPECT REIT (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมีได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ PROSPECT REIT)
- 2) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ PROSPECT REIT ในกรณีที่ PROSPECT REIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมีได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ PROSPECT REIT)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ หมายความว่ารวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน



## 2.9.5 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT

ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับ การบริหารจัดการทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ดังต่อไปนี้

- 1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่ PROSPECT REIT สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา
- 2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

## 2.9.6 วิธีการกู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพัน

PROSPECT REIT จะกู้ยืมเงิน และ/หรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของ PROSPECT REIT และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นชอบเป็นกรณีไป
- 2) ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพัน PROSPECT REIT ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของ PROSPECT REIT

## 2.9.7 การกู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

PROSPECT REIT อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT และ/หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

## 2.9.8 สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 PROSPECT REIT มีการกู้ยืมเงินจากผู้ให้กู้ ทั้งนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่าง PROSPECT REIT และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

### วงเงินกู้ที่ 1

ผู้ให้กู้	ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้ทั้งหมด	1,050 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.25

	อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	13 ปี 3 เดือน หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ตุลาคม 2576
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 49 งวด เริ่มชำระงวดแรก 15 เดือนหลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือ ภายในเดือน ตุลาคม 2564 แล้วแต่เงื่อนไขใดที่ครบกำหนดก่อน
หลักประกันการกู้ยืม	<p>1. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน ประกอบไปด้วย (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495) (2) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496) (3) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495) (4) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496)</li> <li>- สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ ประกอบไปด้วย (1) สัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (2) สัญญาตกลงกระทำการของชัยนันท์-บางพลี (3) สัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์</li> <li>- บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้</li> </ul> <p>2. สลากหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1</p> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	<p>1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0</p> <p>2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Funded Debt to EBITDA)</p>

*[Signature]*

	<ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส</li> <li>ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวสัญญาเช่าช่วงให้ผู้กู้เป็นผู้เช่าช่วงแทนผู้สนับสนุน โดยต้องมีพื้นที่สำหรับปล่อยเช่าในโครงการไม่น้อยกว่า 218,000.00 ตารางเมตรเมื่อผู้ให้กู้ร้องขอ</li> <li>ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00</li> <li>ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาดตกลงกัน</li> </ol> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อรวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
--	---

## วงเงินกู้ที่ 2

ผู้ให้กู้	ธนาคารทีเอสบี จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้ทั้งหมด	700 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.31 อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	17 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ธันวาคม 2582
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 60 งวด เริ่มชำระงวดแรก 24 เดือนหลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือ ภายในเดือนมีนาคม 2568 แล้วแต่เงื่อนไขใดที่ครบกำหนดก่อน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> <li>จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้               <ul style="list-style-type: none"> <li>สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าลงทุน ประกอบไปด้วย (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดเลขที่ 23425, 23427, 23428) (2) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดเลขที่ 23425, 23427, 23428)</li> <li>สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าลงทุนในสินทรัพย์ ประกอบไปด้วย (1) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2) (2)</li> </ul> </li> </ol>

สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3) (3) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3) (4) สัญญาตกลงกระทำการของ พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3)

- สัญญาจ้างก่อสร้างโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2
- สัญญาจ้างที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
- สลากหลังกรรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
- บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้

นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

#### ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)

1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0
2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Funded Debt to EBITDA)
3. ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส
4. ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวสัญญาเช่าช่วงให้ผู้กู้เป็นผู้เช่าช่วงแทนผู้สนับสนุน
5. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00
6. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน

นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อรวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง



## 2.9.9 การกั้นเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

PROSPECT REIT มีวางแผนกั้นเงินสำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้น ในแต่ละปีจนถึงงวดการชำระหนี้สุดท้าย ให้สอดคล้องกับสัญญาเงินกู้ยืมที่ได้ทำไว้กับทางธนาคาร มีจำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ในแต่ละปีตามสัดส่วนของวงเงินกู้ที่ 1 จำนวน 1,050 ล้านบาท และวงเงินกู้ที่ 2 จำนวน 700 ล้านบาท ดังนี้

### วงเงินกู้ที่ 1 จำนวน 1,050 ล้านบาท

ปี	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
จำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ (ร้อยละ)	2.9	3.8	8.3	9.1	9.6	10.3	11.5	13.1	12.7	10.2

### วงเงินกู้ที่ 2 จำนวน 700 ล้านบาท

ปี	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582
จำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ (ร้อยละ)	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0	6.0	7.0	8.0	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0	10.0

## 3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

### 3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกในปี 2566 ได้รับผลกระทบจากความไม่แน่นอนหลายด้านไม่ว่าจะเป็นการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางสหรัฐฯ ทั้งหมด 4 ครั้งในรอบปีที่ผ่านมา สู่ระดับร้อยละ 5.25 - 5.50 เป็นระดับที่สูงที่สุดในรอบ 22 ปี เนื่องจากปัญหาเงินเฟ้อในสหรัฐฯ ส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและตลาดเงินทั่วโลก ซึ่งนักลงทุนก็มองว่าสมควรเคลื่อนย้ายเงินลงทุนออกจากประเทศที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า ไปลงทุนในประเทศที่มีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่า โดยเหตุการณ์ดังกล่าวทำให้เงินทุนจากตลาดเงินทั่วโลกไม่อาจจะเป็นใน กลุ่มประเทศยุโรป เอเชีย และประเทศไทยเองนั้น ไหลออกไปสู่สหรัฐฯ ที่มีช่องว่างอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ต่างกัน ส่งผลกระทบทำให้ให้ค่าเงินทั่วโลกอ่อนค่าลงเมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐฯ

ปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยืดเยื้อกันมาระหว่างประเทศรัสเซียและยูเครน ตั้งแต่ช่วงกุมภาพันธ์ ปี 2565 ยังส่งผลให้เกิดปัญหาด้านราคาพลังงานและอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้นในประเทศในยุโรป เนื่องจากประเทศในยุโรปเป็นกลุ่มผู้บริโภคหลักด้านพลังงานของประเทศรัสเซีย ยังมีความจำเป็นที่ต้องพึ่งพารัสเซียอยู่ ถึงแม้ว่าประเทศส่วนใหญ่ในยุโรปจะออกมาตราการคว่ำบาตรต่อรัสเซียก็ตาม ทั้งนี้มาตรการคว่ำบาตรอาจจะไม่ได้เป็นผลเสียต่อรัสเซียมากนักจากการที่รัสเซียได้เริ่มทำการติดต่อค้าขายกับทางจีนมากยิ่งขึ้นแทน

นอกจากนี้ช่วงเดือนตุลาคม ปี 2566 ได้มีอีกหนึ่งความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่สำคัญระหว่างประเทศอิสราเอลและ กลุ่มฮามาส ทั้งนี้ปัญหาดังกล่าวยังเป็นปัญหาใหม่ที่ปัจจุบันยังส่งผลกระทบในวงแคบ เรายังไม่สามารถประเมินได้ว่าจะมีการขยายความขัดแย้งไปในพื้นที่ใกล้เคียงอีกหรือไม่



ในปี 2566 อ้างอิงจาก SCB EIC มีการประมาณการแนวโน้มการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกอยู่ที่ร้อยละ 2.7 และในปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 2.5 โดยคาดการณ์ว่าจะเจอบัณฑิตจบตันหลายอย่างในปีถัดไป อาทิ ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ นโยบายดอกเบี้ยของธนาคารกลางที่ยังคงอยู่ในระดับสูง และสภาพคล่องของเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มตึงตัวมากขึ้น ธนาคารกลางต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นของสหรัฐฯ ยุโรป หรืออังกฤษ จะยังคงอัตราดอกเบี้ยที่ระดับสูงไปจนถึงกลางปี 2567 ก่อนจะปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2567

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2566 อ้างอิงจากรายงานสภาวะเศรษฐกิจ โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศท) มีการประมาณการการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 2.5 และในปี 2567 อยู่ในกรอบร้อยละ 2.7 - 3.7 มีปัจจัยสนับสนุนมาจากภาคการส่งออกที่กลับมาขยายตัว กลุ่มสินค้าที่มีการส่งออกที่เพิ่มขึ้นได้แก่ ชิ้นส่วนเครื่องใช้ไฟฟ้า รถยนต์ อุปกรณ์สื่อสารโทรคมนาคม ข้าวและผลไม้ เป็นต้น โดยประเทศคู่ค้าหลักของไทย ได้แก่ สหรัฐอเมริกา จีน และญี่ปุ่น เริ่มกลับมาดีขึ้น สะท้อนแนวโน้มการเติบโตของเศรษฐกิจโลกที่คาดว่าจะยังขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังมีปัจจัยเกี่ยวกับการลงทุนภาคเอกชนมาเป็นเครื่องยนต์หลักที่จะขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย ซึ่งยอดการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากภาคเอกชน (BOI) เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจในการอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมการเกษตรและการแปรรูปอาหาร และอุตสาหกรรมยานยนต์ และชิ้นส่วนเป็นต้น ในส่วนของภาคการท่องเที่ยว สศทฯ คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวกลับมาใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งเป็นแรงสนับสนุนการขยายตัวของการอุปโภคและบริโภคภายในประเทศให้กลับมาเป็นเครื่องยนต์ในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจหลักอีกครั้ง

#### ประมาณการตัวเลขทางเศรษฐกิจ ปี 2567

(ร้อยละ YoY)	2565	2566P	2567F
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ GDP	2.6	2.5	2.7 – 3.7
<u>การลงทุนรวม</u>			
ภาคเอกชน	5.1	2.0	2.8
ภาครัฐ	(4.9)	(0.8)	(1.8)
การบริโภคภาคเอกชน	6.3	7.0	3.2
การอุปโภคภาครัฐ	0.2	(4.2)	2.2
มูลค่าการส่งออกสินค้าและบริการ	5.4	(2.0)	3.8
มูลค่าการนำเข้าสินค้าและบริการ	14.0	(2.7)	4.7
เงินเฟ้อ-ดัชนีราคาผู้บริโภค	6.1	1.4	1.7 – 2.7

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ 20 พฤศจิกายน 2566

#### 3.2 ภาพรวมธุรกิจที่ PROSPECT REIT ลงทุน

จากสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่เกิดขึ้นในปี 2566 ไม่ว่าจะเป็นระหว่างรัสเซีย – ยูเครน และอิสราเอล - กลุ่มฮามาส รวมถึงสงครามทางการค้าระหว่างประเทศมหาอำนาจ ได้แก่ จีน – สหรัฐฯ ซึ่งมีปัญหาความขัดแย้งมาตั้งแต่ปี 2561 เป็นหนึ่งในปัจจัยกระตุ้นที่สำคัญที่ทำให้บริษัทต่างชาติในจีนได้รับผลกระทบจากมาตรการภาษี



และมาตรการสั่งห้ามต่างๆของสหรัฐ ส่งผลให้ผู้ประกอบการในภาคธุรกิจต่างๆ มองหาแหล่งผลิตแหล่งลงทุนใหม่มาในกลุ่มประเทศในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้มากขึ้น เพื่อกระจายความเสี่ยง

อ้างอิงจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ในช่วงเดือนมกราคม – กันยายนปี 2566 มีโครงการต่างชาติที่ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนอยู่ที่ประมาณ 398,527 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 43.3 จากช่วงเดียวกันปีก่อนหน้า (YoY) โดยมูลค่าเงินลงทุนที่สูงสุดนั้นมาจากประเทศจีน คิดเป็นกว่า 97,464 ล้านบาท หรือ ประมาณร้อยละ 25 ของเงินลงทุนจากชาวต่างชาติ สอดคล้องกับปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ผู้ประกอบการชาวจีน ได้ย้ายโรงงานการผลิตเพื่อส่งออกต่างๆ มาในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้มากขึ้น เพื่อหลีกเลี่ยงมาตรการทางภาษีที่เข้มข้น และกระจายความเสี่ยงในการลงทุน โดยกลุ่มอุตสาหกรรมหลักที่ผู้ประกอบการต่างชาติเข้ามาขอรับการส่งเสริมการลงทุน ได้แก่ กลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ กลุ่มเครื่องจักรและยานยนต์ และกลุ่มบริการมูลค่าสูง รวมมูลค่ากว่า 297,174 ล้านบาท คิดเป็นกว่าร้อยละ 74.5 ของการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากโครงการต่างชาติทั้งหมด โดยภาพรวมดังกล่าวสะท้อนความน่าดึงดูดในด้านจุดยืนของไทย ท่ามกลางปัญหาความขัดแย้ง และความน่าสนใจในการลงทุนด้านการผลิตในประเทศไทย ในส่วนของอุปทานในภาคคลังสินค้า อ้างอิงจากศูนย์วิจัยกรุงศรี แนวโน้มในการขยายพื้นที่คลังสินค้าของผู้ประกอบการมีอัตราเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 5.3 ต่อปี ซึ่งเป็นการเติบโตที่ช้ากว่าอุปสงค์ ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ในปี 2567 และ ปี 2568 อัตราการเช่าจะอยู่ที่ระดับประมาณร้อยละ 86.0 – 87.0 ของพื้นที่คลังสินค้าทั้งหมด

PROSPECT REIT ได้ติดตามประเมินสถานการณ์การเช่าในตลาดอย่างต่อเนื่อง ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ที่ลงทุนใหม่และลงทุนอยู่ปัจจุบัน อยู่ในยุทธศาสตร์ที่ดี เป็นศูนย์กลางการขนส่ง ใกล้การขนส่งทั้งทางเรือและทางอากาศ มีประเภททรัพย์สินที่หลากหลายทั้งอาคารโรงงานและคลังสินค้าขนาดเล็ก ขนาดใหญ่ มีเขตฟรีโซนที่ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่ผู้เช่า ทำให้ทาง PROSPECT REIT จะสามารถรองรับความต้องการการขยายการลงทุนของผู้เช่าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าได้

สุดท้ายนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ติดตามสถานการณ์ภาวะเศรษฐกิจโลกและไทยอย่างใกล้ชิดต่อเนื่อง ภายหลังจากการการแนวโน้มการย้ายถิ่นฐานการประกอบธุรกิจของนักลงทุนชาวต่างชาติ PROSPECT REIT คาดว่าอัตราการเช่าและรายได้ของกองทรัสต์น่าจะปรับตัวดีขึ้น อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงพัฒนาการบริการและดูแลบริการและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าปัจจุบันให้ได้รับบริการที่ดีที่สุด และต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง และคำนึงถึงความเสี่ยงในหลายด้านเพื่อเผชิญกับสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคต

#### 4. ปัจจัยความเสี่ยง

##### 4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ PROSPECT REIT หรือการดำเนินงานของ PROSPECT REIT

- 1) ความเสี่ยงของผลประกอบการของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การ



ควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ นำมาใช้หรือการลงทุนของ PROSPECT REIT ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของ PROSPECT REIT อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของ PROSPECT REIT ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของ PROSPECT REIT รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ได้แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และมอบหมายนโยบายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT และผู้จัดการกองทรัสต์ ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวตามธุรกิจปกติ ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ได้แก่ การจัดเก็บรายได้และบริหารค่าใช้จ่าย การทำการตลาด การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่ PROSPECT REIT ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ หาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ PROSPECT REIT อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากัน หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของ PROSPECT REIT ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของ PROSPECT REIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุกๆ ปีและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอเพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินในโครงการอย่างมีประสิทธิภาพและหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นแทน พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง



2) **ความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์**

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของพรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่ PROSPECT REIT สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรหลักดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้าเพื่อให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหาร PROSPECT REIT และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการ PROSPECT REIT เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

3) **ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย**

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1

สัญญาของ PROSPECT REIT ที่เข้าลงทุนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร โดย ชัยนันท์-บางพลี เป็นผู้มียุทธวิธีครอบครองโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในฐานะที่เป็นผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วง ซึ่งสำหรับพื้นที่ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 36059 ชัยนันท์-บางพลี ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับ โปร-เอ็ม และ โปร-เอ็ม ได้เข้าทำสัญญาเช่าวัดปากน้ำซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน และสำหรับพื้นที่โฉนดที่ดินเลขที่ 4496 ชัยนันท์-บางพลี ได้เข้าทำสัญญาเช่ากับวัดมงคลนิมิตรซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน

ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าหลักข้างต้น ได้มีการกำหนดเงื่อนไข/สาเหตุหลักที่ทำให้เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหลักได้ (ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงระหว่าง ชัยนันท์-บางพลี และ PROSPECT REIT จะถูกยกเลิกด้วย) มีกรณีดังนี้



- 1) หากผู้เช่าปล่อยที่ดินที่เช่ากว้างว่างเปล่าจนทำให้ผู้อื่นบุกรุกเข้ามาในที่ดินที่เช่าหรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้สถานที่เช่าในทางผิดกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีทั่วไป
- 2) ไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงสำหรับที่ดินที่เช่า

อย่างไรก็ดี PROSPECT REIT มีกลไกและมาตรการในการป้องกันความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยในกรณีที่ (1) ที่ดินที่ ชัยนันท์-บางพลี ได้ทำการเช่า ได้ถูกพัฒนาขึ้นเป็นโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 มีการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่ารายย่อย เพราะฉะนั้น ชัยนันท์-บางพลี ไม่ได้ปล่อยที่ดินที่เช่ากว้างว่างเปล่าแต่อย่างใด ในกรณีที่ (2) กรณีที่ ชัยนันท์-บางพลี และ/หรือ โปร-เอ็ม ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการชำระค่าเช่ารายเดือนให้กับวัดปากน้ำและวัดมงคลนิมิตร ชัยนันท์-บางพลี และ/หรือ โปร-เอ็ม จะแจ้งให้ PROSPECT REIT ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้ PROSPECT REIT มีสิทธิ (แต่ไม่ใช่หน้าที่) จะเข้าทำการชำระค่าเช่ารายเดือนที่ยังเหลืออยู่ตามสัญญาเช่าหลักให้แก่เจ้าของที่ดินแทน ชัยนันท์-บางพลี และ/หรือ โปร-เอ็ม เพื่อให้สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิกไป และ PROSPECT REIT มีสิทธิที่จะหักลบค่าเช่ารายเดือนที่ชำระแทนชัยนันท์-บางพลีไป กับค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการกับชัยนันท์-บางพลีได้ ทั้งนี้ ค่าเช่ารายเดือนที่ชัยนันท์-บางพลีจะต้องชำระให้แก่วัดปากน้ำและวัดมงคลนิมิตรนั้น น้อยกว่ารายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางที่ชัยนันท์-บางพลีได้รับจาก PROSPECT REIT ดังนั้น โอกาสที่ชัยนันท์-บางพลีจะไม่สามารถชำระค่าเช่ารายเดือนให้กับวัดปากน้ำและวัดมงคลนิมิตรจึงมีไม่มากนัก

#### โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2

PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โดย พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ มีสิทธิครอบครอง ในที่ดินที่ลงทุนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ในฐานะที่เป็นผู้เช่า โดยมีเชียวชาญ พร็อพเพอร์ตี้เป็นเจ้าของที่ดิน

ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าหลักข้างต้น ได้มีการกำหนดเงื่อนไข/สาเหตุหลักที่ทำให้เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหลักได้ (ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงระหว่าง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ PROSPECT REIT จะถูกยกเลิกด้วย) คือ

- 1) ไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับที่ดินที่เช่า
- 2) ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามคำรับรองและข้อตกลงในสัญญาเช่าหลัก เช่น การชำระภาษีที่เกี่ยวข้อง การบำรุงรักษาอาคารบนที่ดินที่เช่า การปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

อย่างไรก็ดี PROSPECT REIT มีกลไกและมาตรการในการป้องกันความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยในกรณีที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการชำระค่าเช่ารายปีให้กับเชียวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ หรือในกรณีที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่ปฏิบัติตามคำรับรองและข้อตกลงในสัญญาเช่าหลัก เชียวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ในฐานะเจ้าของที่ดินและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์จะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้ PROSPECT REIT มีสิทธิ (แต่ไม่ใช่หน้าที่) ที่จะเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าหลักแทนพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ PROSPECT REIT มีสิทธิเข้าทำการชำระค่าเช่ารายปีที่ยังเหลืออยู่ตาม



สัญญาเช่าหลักให้แก่เจ้าของที่ดินแทน พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อไม่ให้สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิกไป และ PROSPECT REIT มีสิทธิที่จะหักกลบค่าเช่ารายปีที่ชำระแทนพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ไป กับค่าเช่าช่วงที่ดิน รายปีตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการตามสัญญาให้บริการ สาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการตามสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงหนี้อื่นใดอันมีวัตถุประสงค์เป็นอย่อย่างเดียวกัน และหนี้ดังกล่าวถึงกำหนดชำระได้

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินใช้สิทธิเลิกสัญญาโดยที่ไม่ใช่ความผิดของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์และ PROSPECT REIT อาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และ จำนวนเงินที่ PROSPECT REIT จะได้รับชดเชยเพื่อเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียัง ขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้ PROSPECT REIT ชนะคดี อาจประสบความ ยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทน ตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

#### 4) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ โดย พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ถือ หุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ยังเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุน ตามกลยุทธ์และนโยบายที่ผู้จัดการ กองทรัสต์กำหนด นอกจากนี้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะที่เป็นผู้ให้เช่า ช่วงที่ดินที่ลงทุนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2

นอกจากนี้ เนื่องจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ยังคงบริหารจัดการอาคารคลังสินค้าและโรงงาน บางส่วนภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ซึ่งเป็นโครงการเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุน จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์กับ PROSPECT REIT ได้ อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่าพื้นที่บางส่วนใน 3 โครงการดังกล่าวที่ PROSPECT REIT ไม่ได้เข้าลงทุน กับทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT จะอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงและมีสภาพทรัพย์สินที่ คล้ายกัน แต่ในทางปฏิบัติของการเสนอพื้นที่ว่างให้ลูกค้าพิจารณานั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะนำเสนอ พื้นที่ว่างทั้งหมด เพื่อให้ลูกค้าเป็นผู้ตัดสินใจเลือกพื้นที่ โดยไม่ระบุว่าเป็นพื้นที่ดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนหรือไม่ นอกจากนี้ เนื่องจากลูกค้าแต่ละรายจะมีความต้องการพื้นที่ที่แตกต่างกันทั้งในด้านของทำเล ที่ตั้ง ประเภทของอาคาร และขนาดพื้นที่ กล่าวคือโดยปกติลูกค้าแต่ละรายจะระบุตำแหน่งที่ตั้ง ประเภทของ อาคาร และขนาดพื้นที่ ที่ต้องการอย่างเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ PROSPECT REIT ยังได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ยังไม่ได้ลงทุนภายในโครงการบางกอก ฟรีเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ส่วนที่เหลือในอนาคตตาม สัญญาตกลงกระทำการระหว่าง PROSPECT REIT และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่า โอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ไม่ได้เข้าลงทุน กับทรัพย์สินหลัก ปัจจุบันนั้นเป็นไปได้น้อย

นอกจากนี้ โครงการอื่น ๆ ภายใต้การพัฒนาและบริหารของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ อยู่ระหว่างการก่อสร้างและตั้งอยู่ในทำเลที่ห่างไกลออกไป โดยโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ตั้งอยู่บริเวณอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 5 ตั้งอยู่บริเวณอำเภอน้อย จังหวัดอยุธยา จึงทำให้โอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินโครงการอื่น ๆ ภายใต้การพัฒนาและบริหารของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ กับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของ PROSPECT REIT นั้นเป็นไปได้น้อย

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ตกลงกับ PROSPECT REIT ว่า ทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่ PROSPECT REIT จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT

**5) รายได้ของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่ารายย่อย และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง**

ค่าเช่าที่ PROSPECT REIT จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของ PROSPECT REIT ดังนั้น PROSPECT REIT อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่ารายย่อยได้ หากผู้เช่ารายย่อยรายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายรายหรือผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่ารายย่อยชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่ารายย่อยและทำให้ผู้เช่ารายย่อยไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่ารายย่อยทุกรายที่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับ PROSPECT REIT จะต้องวางเงินประกันการเช่าตลอดอายุสัญญาให้แก่ PROSPECT REIT และ PROSPECT REIT อาจยึดเงินประกันดังกล่าว ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยไม่ชำระค่าเช่าหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้นๆ ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือ ผลกระทบต่อรายได้ของ PROSPECT REIT

นอกจากนี้ PROSPECT REIT อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ PROSPECT REIT น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ PROSPECT REIT ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 6 เดือนก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่ารายย่อยที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

และสัญญาบริการ ไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาแทนที่

**6) ความเสี่ยงจากการที่ PROSPECT REIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT**

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT สำหรับทรัพย์สินหลักลงทุนในปัจจุบัน PROSPECT REIT ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1) และสัญญาตกลงกระทำการ กับ ชัยนันท์-บางพลี และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ เอฟเอ็นเอส และ/หรือ มั่นคงเคหะการ และ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของ PROSPECT REIT เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT สำหรับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3) PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ บ้านที่ก่อก่อตั้งภาระจำยอม และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของ PROSPECT REIT เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้ PROSPECT REIT มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้ PROSPECT REIT ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่ PROSPECT REIT เรียกร้อง ดังนั้น PROSPECT REIT จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่ PROSPECT REIT จะได้รับชดเชยเพื่อเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้ PROSPECT REIT ชนะคดี อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ เนื่องการลงทุนของ PROSPECT REIT บางส่วน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2) เป็นการลงทุนโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย แม้ว่าการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่ PROSPECT REIT ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหลัก ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วง ในฐานะผู้เช่าปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าหลักที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิ



การเช่าดังกล่าว รวมถึงในกรณีที่ PROSPECT REIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล ผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์สินชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์สินเด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ ทำให้สัญญาเช่าช่วงระหว่าง PROSPECT REIT และ ชัยนันท์-บางพลี หรือ สัญญาเช่าช่วงระหว่าง PROSPECT REIT และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อ PROSPECT REIT ทำให้ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าช่วงออกให้เช่าได้ ซึ่งทำให้สูญเสียรายได้ค่าเช่าจากการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่ารายย่อย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ PROSPECT REIT

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้ PROSPECT REIT มีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น PROSPECT REIT จึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดเงื่อนไขในการเช่าช่วงทรัพย์สินกับ ชัยนันท์-บางพลี หรือพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (แล้วแต่กรณี) ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงว่า หากผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง PROSPECT REIT มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงได้ทันที และ ชัยนันท์-บางพลี หรือพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (แล้วแต่กรณี) จะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงล่วงหน้า คงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามของ PROSPECT REIT ให้แก่ PROSPECT REIT ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่ PROSPECT REIT ได้

นอกจากนี้ หาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ เอฟเอ็นเอส และ/หรือ มั่นคงเคหะการ ไม่ดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือหากเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ (ซึ่งเหตุผิดนัดรวมถึงกรณีที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันกับ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่ดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์) จนเป็นเหตุให้ PROSPECT REIT ปฏิบัติผิดเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน PROSPECT REIT อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถชำระเงินต้น และ/หรือ ดอกเบี้ยตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าดำเนินการทางกฎหมายกับ PROSPECT REIT หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของ PROSPECT REIT ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อ PROSPECT REIT ทำให้ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าช่วงออกให้เช่า ซึ่งทำให้สูญเสียรายได้ค่าเช่าและจะส่งผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน PROSPECT REIT จึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการให้ PROSPECT REIT มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ เอฟเอ็นเอส และ/หรือ มั่นคงเคหะการ ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการจากเหตุการณ์ดังกล่าว

#### 7) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่ PROSPECT REIT กู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 PROSPECT REIT มีภาระหนี้เงินกู้คงเหลือทั้งสิ้น จำนวน 1,646.21 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 30.38 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ดังนั้น PROSPECT REIT อาจมีความเสี่ยงจากการ

กู้ยืมเงินดังกล่าวได้ จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ทำให้ PROSPECT REIT มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของ PROSPECT REIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่ PROSPECT REIT ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับ PROSPECT REIT หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของ PROSPECT REIT ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) PROSPECT REIT อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ต่ำกว่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของ PROSPECT REIT โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของ PROSPECT REIT ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของ PROSPECT REIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการ PROSPECT REIT โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเจรจากับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขออนุญาตผ่อนผันชำระหนี้ที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการ PROSPECT REIT เป็นต้น โดย PROSPECT REIT จะดำเนินการดังกล่าว โดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

**8) PROSPECT REIT ต้องพึ่งพาสหพันธ์-บางพลีและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคและถนนในโครงการบางประการ**

การให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุน ตามมาตรฐานเจ้าของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 อาทิ ถนนในโครงการ การให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการข้างต้น อาจดำเนินการโดย สหพันธ์-บางพลี และ/หรือพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าช่วงในฐานะเจ้าของโครงการดังกล่าว นอกจากนี้ พื้นที่ถนนในโครงการมีสหพันธ์-บางพลี และ/หรือพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้ดูแลและให้บริการถนนในโครงการต่อผู้เช่ารายย่อยของ PROSPECT REIT ทั้งนี้สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 มีข้อกำหนดให้พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ต้องดำเนินการจดทะเบียนเช่าช่วงถนนในโครงการ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดินทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ และสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3) มีข้อกำหนดให้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์จะต้องดำเนินการจดทะเบียนที่ดินถนนในโครงการซึ่งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นการกระจายยอมให้แก่ถนนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 โดยไม่คิดค่าตอบแทน

ใด ๆ และไม่มีกำหนดเวลาเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าชยันน์-บางพลี และ/หรือพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และสัญญาในการให้บริการใด ๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่ชยันน์-บางพลี และ/หรือพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ กระทำการผิดกฎหมาย และ/หรือ ผิดสัญญา ดังกล่าวอาจทำให้ชยันน์-บางพลี และ/หรือพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ หยุดการให้บริการใดๆ ต่อผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ PROSPECT REIT และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของ PROSPECT REIT ได้

ทั้งนี้ หากในกรณี ชยันน์-บางพลี และ/หรือพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ไม่ดูแล ให้บริการ ไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือ ปฏิบัติโดยไม่ถูกต้อง PROSPECT REIT มีสิทธิ (แต่ไม่ใช่หน้าที่) ที่จะดำเนินการดังกล่าวด้วยตนเอง หรือให้บุคคลอื่นดำเนินการ โดยค่าใช้จ่ายให้หักกลับกับ ค่าบริการสาธารณูปโภคตามสัญญาตกลงกระทำการกับชยันน์-บางพลี หรือค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT จะต้องมีส่วนที่จะต้องชำระให้แก่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1) และให้หักกลับกับ ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการตามที่ระบุในสัญญา ให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการกับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ PROSPECT REIT จะต้องมีส่วนที่จะต้องชำระให้แก่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3)

**9) ความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการรับชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ**

เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) ตกลงชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่ PROSPECT REIT จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยกำหนดค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้แบ่งตามโครงการ ในระหว่างช่วงเวลาดังกล่าว PROSPECT REIT จะดำเนินการผ่านผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการหาผู้เช่าเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินที่ยังไม่มีผู้เช่า อย่างไรก็ตามหากครบกำหนดตามช่วงระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าแล้ว PROSPECT REIT ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าจนเต็มพื้นที่ อาจทำให้ PROSPECT REIT มีรายได้ลดลงจากการขาดการชดเชยรายได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

**10) ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการกับเจ้าของทรัพย์สิน**

ในอนาคต ปัจจัยภายนอกต่าง ๆ อาจทำให้ PROSPECT REIT มีความจำเป็นต้องปล่อยเช่าพื้นที่ว่างในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราที่นำมาคำนวณค่าเช่ารับประกัน หรือปรับลดอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาในผู้เช่าบางรายจนต่ำกว่าอัตราที่นำมาคำนวณค่าเช่ารับประกัน เพื่อรักษาอัตราค่าเช่าทรัพย์สินของ PROSPECT



REIT ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้รวม เมื่อเทียบกับรายได้ที่รวมการชดเชยรายได้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ดังกล่าว เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3) ตกลงชดเชยรายได้ค่าเช่า โดยชดเชยรายได้ส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกัน หากรายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินที่รับประกันต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่ PROSPECT REIT ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยกำหนดค่าเช่ารับประกันแบ่งตามโครงการ

อย่างไรก็ดี PROSPECT REIT อาจมีความเสี่ยงที่ตามมาจากการรับชดเชยรายได้ในรูปแบบดังกล่าว เนื่องจากการรับชดเชยค่าเช่าโดยการชำระส่วนขาดนั้น อาจทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการจัดหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมด้วยอัตราค่าเช่าที่ต่ำลงเพื่อรักษาอัตราค่าเช่าของ PROSPECT REIT ไว้ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน มีหน้าที่ชดเชยเพียงส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันที่กำหนด

การเสนออัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราที่นำมาคำนวณค่าเช่ารับประกัน อาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่ารวมของทรัพย์สินของ PROSPECT REIT รวมถึงความสามารถในการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าของ PROSPECT REIT และอาจเป็นการสร้างการแข่งขันด้านราคาในตลาดโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าได้ นอกจากนี้ การเสนออัตราค่าเช่าที่ต่ำให้กับผู้เช่าบางราย อาจเกิดผลกระทบต่อผู้เช่าพื้นที่ของ PROSPECT REIT รายปัจจุบัน ซึ่งอาจมีความต้องการขอลดค่าเช่าหรือต่ออายุสัญญาเช่าในอัตราค่าเช่าที่ต่ำลง ซึ่งแม้อัตราค่าเช่าจะอยู่ในระดับสูงรายได้โดยรวมของ PROSPECT REIT ในอนาคตอาจลดลงกว่าในปัจจุบัน นอกจากนี้ หาก PROSPECT REIT ทำสัญญากับผู้เช่าในช่วงใกล้ครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราที่นำมาคำนวณค่าเช่ารับประกัน อาจส่งผลให้เมื่อพ้นระยะเวลาที่ PROSPECT REIT จะได้รับชดเชยรายได้ส่วนขาดแล้ว PROSPECT REIT มีรายได้ลดลงจากเดิมหรือเสียโอกาสที่จะนำพื้นที่ที่ติดสัญญาเช่าแล้วนั้นให้เช่าแก่ลูกค้ารายอื่นที่อาจมีอัตราค่าเช่าสูงกว่า เนื่องจากสัญญาเช่ามาตรฐานเป็นสัญญาระยะเวลา 3 ปี

อย่างไรก็ตาม ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายและแนวทางในการกำกับดูแลและติดตามผลการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นไปอย่างเหมาะสมกับสภาวะการณ์ และมีความสมดุลกับอัตราค่าเช่า เทียบเคียงกับทรัพย์สินในประเภทอุตสาหกรรมเดียวกัน ส่งผลให้สามารถสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

#### 4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

- 1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่ารายย่อย อัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่า

PROSPECT REIT มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เช่ารายย่อย โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ดังกล่าวอาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้



เช่ารายย่อยรายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่ารายย่อยรายเดิม และการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อให้ดึงดูดต่อผู้เช่ารายย่อย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของ PROSPECT REIT ได้ อย่างไรก็ตาม สถานที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสม เป็นหนึ่งในจุดศูนย์กลางของอุตสาหกรรมหลักของประเทศ และมีเส้นทางคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก รวมถึงเป็นพื้นที่อยู่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรม มีทั้งเขตประกอบการทั่วไปและเขตปลอดอากร ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ การที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เข้ามาเป็นระยะเวลายาวนาน จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

## 2) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่

ทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT มีรายได้จากผู้เช่ารายย่อย 10 อันดับแรก สำหรับปี 2566 คิดเป็นสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 35.21 ของรายได้รวม โดยรายได้จากผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่สูงสุด คิดเป็นประมาณร้อยละ 6.63 ของรายได้รวม ดังนั้น หากผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่ไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของ PROSPECT REIT รวมถึงความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวส่วนมากนั้นเช่าทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนมายาวนาน และมีการต่ออายุสัญญาเช่ามาโดยตลอด

## 3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุน อาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุน พบว่าอยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อม และไม่พบว่าทรัพย์สินหลักมีความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่นๆ ของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ของทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นหรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่า ไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่นๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก รวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก และรายงานการตรวจสอบสภาพอาคาร และรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจมีข้อจำกัดในการตรวจสอบที่อาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้ PROSPECT REIT ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้และกระแสเงินสดของ PROSPECT REIT อย่างมีนัยสำคัญ



ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับผิดชอบใช้ให้โดย ชัยนันท์-บางพลี และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินหลัก อยู่ภายใต้ขอบเขต จำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัด ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า PROSPECT REIT จะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับผิดชอบใดๆ ดังกล่าวสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับ PROSPECT REIT อันเนื่องมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน

- 4) **ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่ PROSPECT REIT ลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต**

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดหาให้โดยผู้จัดการกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วย โดยข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต จึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอนไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตาม นอกจากนี้ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและข้อมูลต่าง ๆ ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ อาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเน การประมาณการ และข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต อื่น ๆ ที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอน ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยง ความไม่แน่นอน และมีปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้โดยชัดแจ้งหรือโดยนัยในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนี้ ในเอกสารฉบับนี้ไม่ได้นำเอาข้อสมมติฐานทุกข้อที่ใช้ในการจัดทำประเมินมูลค่าทรัพย์สินมารวมเอาไว้ทั้งหมด

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการสอบถามข้อสมมติฐานที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ว่ามีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเสมอ หรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายอื่น ๆ จะให้ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์ขายสิทธิในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ประเมินไว้ดังกล่าว ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักได้เสมอไป หากกองทรัสต์มีการจำหน่ายสิทธิในทรัพย์สินนั้น หรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์



5) **ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่**

ทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าช่วง การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของ PROSPECT REIT ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT ซึ่งหากไม่มีการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 และ/หรือโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 เพิ่มเติม ณ วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 และ/หรือโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 และ/หรือโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 จะมีมูลค่าเท่ากับศูนย์

6) **ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าช่วงและการถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนมีอายุเฉลี่ยของอาคาร ดังนี้ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 มีอายุเฉลี่ยของอาคารประมาณ 7.97 ปี และคงเหลืออายุสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 15 ปี โครงการ X44 บางนา กม. 18 มีอายุเฉลี่ยของอาคารประมาณ 27.00 ปี โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 มีอายุเฉลี่ยของอาคารประมาณ 2.04 ปี และคงเหลืออายุสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 26 ปี และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 มีอายุเฉลี่ยของอาคารประมาณ 1.17 ปี

ในกรณีที่ทาง PROSPECT REIT มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลง หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัย ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าช่วงได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ PROSPECT REIT มีเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาค่าศักยภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซม และค่าปรับปรุงทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต การปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีอาคาร การปรับปรุงซ่อมแซมพื้นอาคารหรือพื้นบริเวณลานด้านหน้าอาคาร เป็นต้น จะเกิดขึ้นโดยประมาณทุก ๆ 3 - 6 ปี ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการวางแผนในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการ



ปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สิน  
ทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ PROSPECT REIT อาจพิจารณาจัดหาแหล่ง  
เงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินให้อยู่ใน  
สภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของ PROSPECT REIT  
และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

**7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร และ ใบอนุญาตประกอบกิจการในเขต  
ปลอดอากร**

ทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 และโครงการบางกอกฟรีเทรด  
โซน 3 มีพื้นที่บางส่วนอยู่ในเขตปลอดอากร โดย ชัยนันท์-บางพลี หรือพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (แล้วแต่กรณี) ใน  
ฐานะผู้จัดตั้งเขตปลอดอากร มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากรอย่างถูกต้องและมี  
หน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด หาก ชัยนันท์-บางพลี หรือพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์  
(แล้วแต่กรณี) ไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าว หรือใบอนุญาตถูกเพิกถอน/ถูกยกเลิก และส่งผลให้ใบอนุญาตประกอบ  
กิจการในเขตปลอดอากรของผู้เช่ารายย่อยถูกยกเลิกไปด้วย ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อ PROSPECT REIT  
กล่าวคือจะทำให้ ชัยนันท์-บางพลี หรือพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (แล้วแต่กรณี) และผู้เช่ารายย่อยไม่สามารถ  
ประกอบกิจการในเขตปลอดอากรต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้  
สัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT

อีกทั้ง ผู้เช่ารายย่อยในส่วนพื้นที่เขตปลอดอากร ในฐานะผู้ประกอบการในเขตปลอดอากร มีหน้าที่  
ดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากรอย่างถูกต้องและมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตาม  
กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด หากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าว หรือใบอนุญาตถูกเพิก  
ถอน/ถูกยกเลิก อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อ PROSPECT REIT เช่น ผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวไม่สามารถ  
ประกอบกิจการต่อไปได้และอาจทำให้ผู้เช่ารายย่อยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญา  
เช่าได้จะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและแม้ว่า PROSPECT REIT มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ หนึ่งในช่วงเวลา  
ที่ PROSPECT REIT ดำเนินการหาผู้สัญญาเช่าใหม่แทนผู้เช่ารายย่อยรายได้ของ PROSPECT REIT อาจ  
หยุดชะงักหรือลดลงซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT

หากในกรณีที่ ชัยนันท์-บางพลี หรือพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (แล้วแต่กรณี) หรือผู้เช่ารายย่อย ไม่ปฏิบัติ  
ตาม หรือปฏิบัติไม่ถูกต้องตามกฎหมายศุลกากรที่เกี่ยวข้อง และอธิบดีกรมศุลกากรมีหนังสือเตือนให้ปฏิบัติหรือ  
ปฏิบัติให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด ถ้า ชัยนันท์-บางพลี หรือพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (แล้วแต่กรณี) หรือ  
ผู้เช่ารายย่อย ไม่ปฏิบัติตาม และอธิบดีกรมศุลกากรสั่งพักใช้ใบอนุญาต ซึ่งทำให้ต้องหยุดดำเนินการตาม  
ใบอนุญาตเป็นการชั่วคราวภายในระยะเวลาที่อธิบดีกรมศุลกากรกำหนด นอกจากนี้ หาก ชัยนันท์-บางพลี หรือ  
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (แล้วแต่กรณี) หรือผู้เช่ารายย่อย ถูกพักใช้ใบอนุญาตตั้งแต่สองครั้งขึ้นไป หรือ ผ่าฝืน  
หรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งพักใช้ใบอนุญาต หรือ ไม่ชำระค่าธรรมเนียมรายปีภายในระยะเวลาที่อธิบดีกรมศุลกากร  
กำหนด อาจเป็นเหตุให้อธิบดีกรมศุลกากรอาจสั่งเพิกถอนใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากรได้



ทั้งนี้ ในกรณีของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 หาก ชัยนันท์-บางพลี ไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติไม่ถูกต้องเป็นเหตุให้ถูกเพิกถอนหรือยกเลิกใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องดังกล่าว PROSPECT REIT มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงกับ ชัยนันท์-บางพลีได้ และในกรณีที่ PROSPECT REIT ใช้สิทธิดังกล่าว ชัยนันท์-บางพลีจะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ ชัยนันท์-บางพลี ได้รับไว้ในนาม PROSPECT REIT ให้แก่ PROSPECT REIT ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือ PROSPECT REIT อาจพิจารณาเช่าช่วงพื้นที่ต่อไปได้โดยให้พื้นที่ดังกล่าวนั้นเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรม (General Zone) และเรียกค่าเสียหายจากการเปลี่ยนแปลงจากเขตปลอดอากรเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมจากชัยนันท์-บางพลีต่อไป

ทั้งนี้ ในกรณีของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 หากพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ไม่ปฏิบัติตาม หรือปฏิบัติไม่ถูกต้องเป็นเหตุให้ถูกเพิกถอนหรือยกเลิกใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องดังกล่าว พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (ในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) จะให้ความร่วมมือในการดำเนินการเพื่อให้บุคคลใด ๆ ที่ PROSPECT REIT แต่งตั้งตามที่เห็นสมควร เข้าดำเนินการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งเขตปลอดอากร รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงให้บุคคลที่ PROSPECT REIT แต่งตั้งมีสิทธิบริหารจัดการในพื้นที่โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 เพื่อให้โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ยังคงดำเนินการต่อไปได้โดยไม่มีผลกระทบ และให้บุคคลที่ PROSPECT REIT แต่งตั้งสามารถปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเป็นผู้ได้รับอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากรเพื่อประโยชน์ของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 โดยรวม ทั้งนี้ โดยจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมจาก PROSPECT REIT ทั้งนี้ หาก PROSPECT REIT ไม่สามารถจัดให้มีบุคคลที่ PROSPECT REIT แต่งตั้งตามที่ระบุไว้ข้างต้นได้ PROSPECT REIT อาจพิจารณาให้พื้นที่ดังกล่าวนั้นเป็นเขตประกอบการทั่วไป และเรียกค่าเสียหายจากการเปลี่ยนแปลงจากเขตปลอดอากรเป็นเขตประกอบการทั่วไปจากพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ต่อไป

#### 8) เสี่ยงจากผู้เช่ารายย่อยซึ่งประกอบกิจการในเขตปลอดอากร

ทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุน ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 มีพื้นที่บางส่วนอยู่ในเขตปลอดอากร และผู้เช่ารายย่อยที่ประกอบกิจการภายในเขตปลอดอากรจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากรและมีหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายศุลกากรที่เกี่ยวข้อง หากผู้เช่ารายย่อยซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากรไม่ปฏิบัติตามกฎหมายศุลกากรที่เกี่ยวข้องเป็นเหตุให้ถูกพักใช้และ/หรือเพิกถอนใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากรและเรียกค่าเสียหาย หรือผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวเลิกประกอบกิจการในเขตปลอดอากรจะต้องดำเนินการนำของออกจากเขตปลอดอากรพร้อมทั้งเสียอากรให้ครบถ้วนก่อน หากกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวไม่ได้ดำเนินการเสียอากรให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายศุลกากรที่เกี่ยวข้องและมีการเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว อาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นสถานที่ตั้งสถานประกอบกิจการในเขตปลอดอากร (แม้จะไม่มีหน้าที่ตามกฎหมาย) พิจารณาดำเนินการเสียอากรแทนผู้เช่ารายย่อยรายนั้นไปก่อน เพื่อให้ PROSPECT REIT สามารถให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ได้ต่อไป แล้วจึงดำเนินการเรียกเก็บค่าเสียหายต่าง ๆ (รวมถึงอากรที่ได้ชำระแทน) จากผู้เช่ารายย่อย ทั้งนี้ กรณีที่ค่าเสียหายมีมูลค่าสูงกว่าเงินประกันการเช่า PROSPECT REIT ไม่อาจมั่นใจได้ว่าจะสามารถเรียกเก็บค่าเสียหายส่วนเกินจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวได้



#### 4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

##### 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง
- (2) สภาพแวดล้อมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ของประเทศและต่างประเทศ
- (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้
- (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่น ๆ ของรัฐ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ทางด้านภาษีอากร ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ
- (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปจนความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่ารายย่อยในตลาดใด ๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- (11) การกระทำของผู้เช่ารายย่อยที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน
- (12) การที่ไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
- (13) การที่ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่ารายย่อยล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่น ๆ
- (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- (15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษา และการให้บริการอื่น ๆ ได้อย่างพอเพียง



- (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
- (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
- (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ และ
- (21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่น ๆ
- (22) การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT เพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทย ซึ่งมีทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

- 2) PROSPECT REIT อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน

PROSPECT REIT ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไป การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง อาจมีสภาพคล่องต่ำ การที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าว อาจมีผลกระทบต่อความสามารถของ PROSPECT REIT ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ รวมถึง PROSPECT REIT อาจไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ PROSPECT REIT อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งปีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์มีสภาพคล่องต่ำ นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลง

ลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่นๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและความสามารถของ PROSPECT REIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 3) ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของ PROSPECT REIT อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีความเสี่ยงที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของ PROSPECT REIT

### 4) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

PROSPECT REIT อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของ PROSPECT REIT อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดทำงบการเงินของ PROSPECT REIT หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ PROSPECT REIT การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี ซึ่งมีได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยแต่อย่างใด นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของ PROSPECT REIT หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของ PROSPECT REIT

### 5) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต

PROSPECT REIT อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการกำหนดผังเมืองใหม่ในอนาคตหรืออาจมีการบังคับใช้กฎหมายในอนาคตที่จำกัดประเภทกิจการที่สามารถประกอบได้ในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงประเภทกิจการที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้ในบริเวณดังกล่าว อาจทำให้ PROSPECT REIT มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน สำหรับกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่าพื้นที่เป็นผู้เช่ารายใหม่ (ซึ่งอาจถือได้ว่าไม่ใช่เป็นการใช้

ประโยชน์ที่ดินโดยต่อเนื่อง) หรือกรณีที่ประสงค์จะมีการเปลี่ยนประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร ซึ่งจะสามารถกระทำการดังกล่าวได้โดยใช้เป็นประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์ตามกฎหมายกระทรวงผังเมือง หรือกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือตามที่กฎหมายผังเมือง หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดในอนาคตจะกำหนดเท่านั้น หรือต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในประเภทและโดยมีวัตถุประสงค์เดิม (กล่าวคือ ประกอบกิจการลำดับเดิมและจำพวกเดิมที่ได้รับอนุญาตก่อนมีการกำหนดผังเมืองใหม่หรือก่อนมีการบังคับใช้กฎหมายใหม่) และเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยต่อเนื่องตามกฎหมายผังเมือง โดยมีฐานตามกฎหมายในการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายแต่เดิม

**6) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนถูกเวนคืน**

PROSPECT REIT อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนซึ่งทำให้ PROSPECT REIT ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว PROSPECT REIT อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่ PROSPECT REIT ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่ PROSPECT REIT จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องของระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน อนึ่ง จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนตั้งอยู่ ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

**7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น**

ความสามารถของ PROSPECT REIT ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น เช่น

- (1) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดูแล และบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- (2) การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- (3) การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- (4) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- (5) การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง



- (6) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
  - (7) การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
  - (8) ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้ และ
  - (9) ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้
- 8) **ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย**

การประกอบธุรกิจของ PROSPECT REIT มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลัก แม้ว่า PROSPECT REIT จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีทรัพย์สินหลักเกิดความเสียหาย อาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสียอันเกิดจากเหตุต่างๆ ทั้งนี้ กรณีมีเหตุการณ์ร้ายแรง PROSPECT REIT อาจมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ หรืออาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายจากการประกันภัยอย่างเพียงพอ หากวงเงินเอาประกันภัย และ/หรือ เงินสินไหมที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวไม่เพียงพอ และ/หรือเกิดความล่าช้า PROSPECT REIT อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นควรจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นของ PROSPECT REIT (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อให้ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นของ PROSPECT REIT (ถ้ามี) ได้รับการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ซึ่งผู้รับผลประโยชน์คือบุคคลภายนอก)

ทั้งนี้ PROSPECT REIT ได้จัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดรายได้ในระหว่างการดำเนินการร้องขอสินไหมจากบริษัทประกันภัย และ/หรือระหว่างการก่อสร้าง ในกรณีที่เกิดความเสียหายกับทรัพย์สินยุตินั้นๆ แต่อย่างไรก็ตามมีข้อกำหนดให้ผู้ถือหุ้นเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมด้วยโดยจะมีรายละเอียด ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง



นอกจากนี้ เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดท่างเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

**9) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย**

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือ การก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลัก รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่ารายย่อย และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด PROSPECT REIT จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ตลอดระยะเวลาที่ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลัก เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ด้วย

**10) การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ**

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไข้หวัดใหญ่สายพันธุ์ A ที่เกิดขึ้นในสัตว์ปีก หรือไข้หวัดนก (Influenza A H5N1) โรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (Severe Acute Respiratory Syndrome "SARS") โรคทางเดินหายใจตะวันออกกลาง ("Middle East Respiratory Syndrome "MERS") โรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต โรคติดต่อ หรือโรคระบาดรุนแรง และมาตรการการจัดการการแพร่ระบาดดังกล่าวโดยรัฐบาล เช่น มาตรการปิดเมือง รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ในบางอุตสาหกรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของ PROSPECT REIT ได้

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ผ่านมามีผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในบางอุตสาหกรรม ทั้งนี้ การดำเนินงานได้รับผลกระทบค่อนข้างจำกัด และสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในปัจจุบันมีแนวโน้มที่ดีขึ้น การดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายย่อยฟื้นตัวกลับเป็นปกติ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าวและเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังเตรียมความพร้อมสำหรับโอกาสที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าว โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองต่อความต้องการและสร้างความพึงพอใจให้ทั้งผู้เช่ารายย่อยในปัจจุบัน และสร้างศักยภาพในการแข่งขันเพื่อดึงดูดผู้เช่ารายย่อยรายใหม่จากทั้งในและต่างประเทศอีกด้วย อย่างไรก็ตาม หากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในอนาคตรุนแรงขึ้น รายได้ของทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT อาจได้รับผลกระทบ



#### 4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT

1) **ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก และการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม**

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกถูกกำหนดโดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ร่วมกับเจ้าของทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนครั้งแรก และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ถูกกำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุน และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง อาจลดลงจากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- (1) มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของ PROSPECT REIT รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- (2) ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์
- (3) การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- (4) การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจหรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป และการเปลี่ยนแปลงความต้องการในการบริโภค อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และนโยบายของรัฐบาลเกี่ยวกับการนำเข้าและการส่งออก
- (5) มูลค่าตลาดของทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT
- (6) ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- (7) ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- (8) การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (9) ขนาดและสภาพคล่องในขนาดของตลาดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- (10) การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้าง หลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไป และ/หรือ ในกรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- (11) การที่ PROSPECT REIT ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ
- (12) ความผันผวนของสภาวะตลาดซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุนและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น





2) **การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

3) **ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้**

เนื่องจาก PROSPECT REIT เป็นทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้อธิบายหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใดๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

4) **ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลง หากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม**

ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกและการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของทรัสต์อาจเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อการเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ โดยอาจมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายนั้น ซึ่งอาจส่งผลให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ลดลง

5) **การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์**

ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส อย่างมีนัยสำคัญ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ PROSPECT REIT โดย พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส จะถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.0 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT ที่ออกและเสนอขายทั้งหมด ถึงแม้ว่าบุคคลดังกล่าวตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หน่วยทรัสต์ในจำนวนที่ได้ลงทุนในครั้งแรกนี้เป็นระยะเวลา 5 ปี และจะต้องไม่ต่ำกว่าระยะเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ของ PROSPECT REIT นับแต่วันที่ก่อตั้ง PROSPECT REIT เมื่อระยะเวลาดังกล่าวได้สิ้นสุดลง บุคคลดังกล่าวอาจมีการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่มีนัยสำคัญ และหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

6) **เงินคืนทุนจากการเลิกกองอาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก และ/หรือจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม**

เงินคืนทุนจากการเลิกกองอาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก และ/หรือจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ในกรณีที่มีการเลิกกอง ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการในการเลิกกองหลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

5. **ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์**

ในรอบปีบัญชี 2566 และตลอดระยะเวลาตั้งแต่ก่อตั้งมา PROSPECT REIT ไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT

6. **ข้อมูลสำคัญอื่น**

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังนี้ 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ 2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 รวมถึงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่อง ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการดังกล่าว จึงทำให้มีการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT1) ฉบับนี้ โดยรายละเอียดระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 รายละเอียดทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี ข้อ 2.8 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และส่วนที่ 4 ข้อ 14.ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์

