

**ส่วนที่ 2****การดำเนินกิจการของกองทรัสต์****1. ข้อมูลทั่วไป**

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	PROSPECT Logistics and Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	PROSPECT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	หน่วยทรัสต์จำนวน 245,000,000 หน่วย
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	2,450,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ (หน่วยละ)	10 บาท

**2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์****2.1 วัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการบริหารของกองทรัสต์****2.1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ("กองทรัสต์") จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ประกาศกำหนด กองทรัสต์จัดตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ และมีบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทฯ) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์") ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563

กองทรัสต์ได้นำเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงหรือทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วง ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะ

ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ.ทรัสต์”) รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เข้าช่วงแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### 2.1.2 กลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ดังนี้

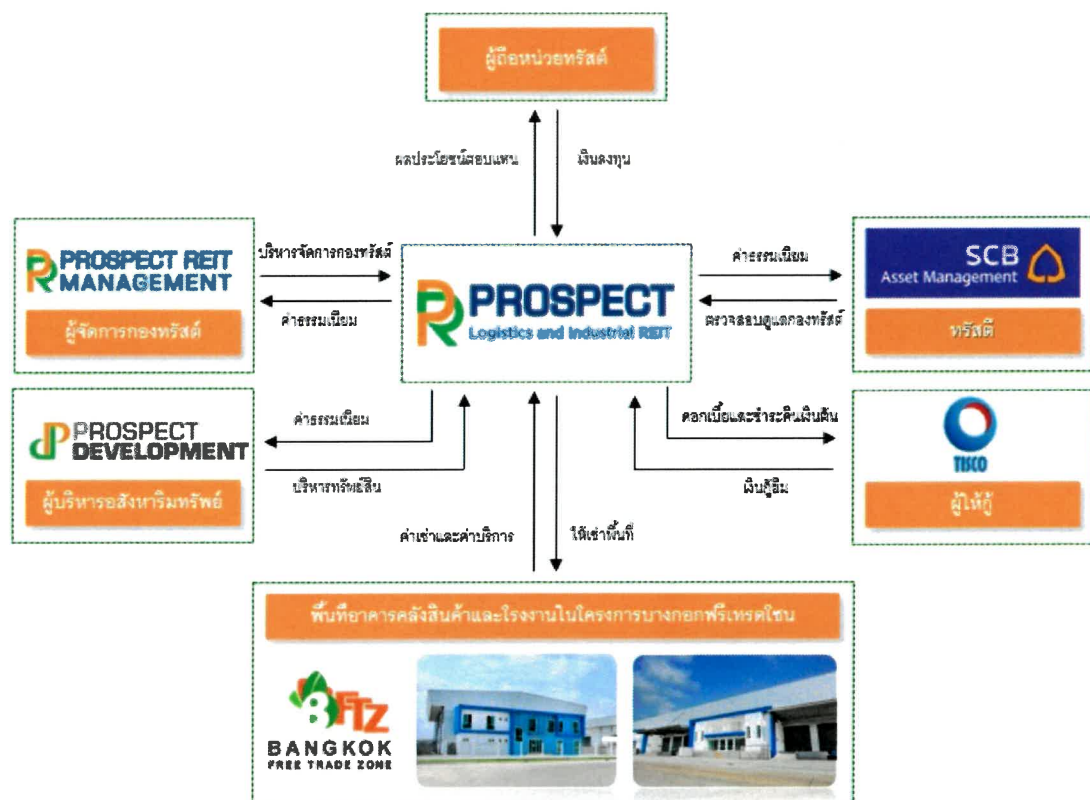
- การกำหนดราคา : กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เหมาะสมต่อสภาวะการแข่งขัน รวมถึงตรวจสอบสภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจได้ว่าอัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้
- การดูแลรักษาสินทรัพย์ : ดำเนินการดูแลรักษา รวมถึงพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินและพื้นที่ในบริเวณโครงการของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดี สะอาด และพร้อมต่อการใช้งานอยู่เสมอ
- การให้บริการ : เน้นการให้บริการที่ครบวงจร โดยเริ่มตั้งแต่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยเข้ามาติดต่อขอเช่าพื้นที่จนถึงการให้บริการหลังจากที่มีการเช่าพื้นที่แล้ว เช่น การให้คำปรึกษาและคำแนะนำเกี่ยวกับการดำเนินการขอใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง การดำเนินการตามขั้นตอนของศุลกากรที่จำเป็น รวมถึงการให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในโครงการ เป็นต้น
- การส่งเสริมการตลาด : จัดให้มีหน่วยงานในการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง นอกเหนือจากการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ เช่น การติดต่อผู้ประกอบการ ทั้งสัญชาติไทยและต่างชาติ เพื่อนำเสนอบริการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้ผู้ประกอบการดังกล่าว รวมไปถึงลูกค้า ของผู้ประกอบการเหล่านั้น เช่น ลูกค้า ผู้จัดหาดูดิบ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่างๆ ทั้งในรูปแบบของเอกสารเชิญชวนและสื่อออนไลน์ รวมถึงการพัฒนาเว็บไซต์ให้ทันสมัยและสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย
- การควบคุมดูแลประสิทธิภาพการดำเนินงาน : จัดให้มีการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตและงบประมาณประจำปี เพื่อประเมินผลและหาแนวทางให้กองทรัสต์มีกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมาย ในกรณีที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- การลงทุนในอนาคต : จัดให้มีการพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องที่มีศักยภาพ ซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม

## 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพ.ร.บ.ทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และแต่งตั้งบริษัท พอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495 และ 4496) รวมถึงสัญญาเช่าของที่ดินส่วนกลางเส้นรองในโครงการ บางกอกฟ्रीเทรดโซน และนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย วันที่ 20 สิงหาคม 2563

## 2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนและการจัดสรรผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้



ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง พอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยพอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์จากการที่พอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 หัวข้อที่ 9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 และผู้ลงทุนสามารถขอข้อมูลสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่สำนักงานของบริษัท พอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตามช่องทางการติดต่อที่ได้แจ้งไว้

## 2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน

ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน															
ที่ตั้ง	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 4495 (วัดปากน้ำเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) และ 4496 (วัดมงคลนิมิตรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) ตั้งอยู่ที่ ต. บางเสาธง (เสาธง) อ.บางพลี (บางพลีใหญ่) จ.สมุทรปราการ														
ลักษณะ	<p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 63 หลัง แบ่งออกเป็น 183 ยูนิต ประกอบด้วยอาคาร 4 ประเภท คือ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit รายละเอียดดังนี้</p> <table><tr><td>1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป</td><td>21 หลัง</td><td>100 ยูนิต</td></tr><tr><td>2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป</td><td>30 หลัง</td><td>30 ยูนิต</td></tr><tr><td>3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก</td><td>10 หลัง</td><td>51 ยูนิต</td></tr><tr><td>4) อาคาร Built-to-Suit</td><td>2 หลัง</td><td>2 ยูนิต</td></tr></table>			1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	21 หลัง	100 ยูนิต	2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป	30 หลัง	30 ยูนิต	3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	10 หลัง	51 ยูนิต	4) อาคาร Built-to-Suit	2 หลัง	2 ยูนิต
1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	21 หลัง	100 ยูนิต													
2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป	30 หลัง	30 ยูนิต													
3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	10 หลัง	51 ยูนิต													
4) อาคาร Built-to-Suit	2 หลัง	2 ยูนิต													
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	<p>ประมาณ 214-1-88.8 ไร่ (343,155.3 ตร.ม) แบ่งเป็น</p> <p>1) พื้นที่ที่ดินในเขตปลอดอากร 127-2-63.8ไร่ (204,255.0 ตร.ม.)</p> <p>2) พื้นที่ที่ดินในเขตประกอบการทั่วไป 86-3-25.0 ไร่ (138,900.3 ตร.ม.)</p>														
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	<p>ประมาณ 219,116.0 ตร.ม แบ่งเป็น</p> <p>1) พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตปลอดอากร 134,417.0 ตร.ม</p> <p>2) พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตประกอบการทั่วไป 84,699.0 ตร.ม.</p>														
พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรอง <sup>1</sup>	ประมาณ 26-3-90.4 ไร่ (43,161.4 ตร.ม)														
อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 22 ธันวาคม 2582														
อายุอาคารเฉลี่ย	7 ปี														
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	18 สิงหาคม 2563														
ราคาที่เข้าลงทุน	3,429.1 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)														



### ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มกราคม 2563 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	3,339.1 ล้านบาท (บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด)
--	--

หมายเหตุ: พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรองเป็นการเช่าช่วงต่อจาก บ.พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในรูปแบบการเช่าช่วงเพื่อใช้ร่วมกัน

### ลักษณะจุดเด่นของทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน

- (1) ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ โดยโครงการบางกอกฟรีเทรดโซนตั้งอยู่บนถนนบางนาตราด กม. 23 ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางพิเศษบูรพาวิถี สายบางนา-ชลบุรีและทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร-บ้านฉาง (มอเตอร์เวย์)) ทางอากาศ (ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และท่าอากาศยานดอนเมือง) และทางทะเล (ท่าเรือกรุงเทพและท่าเรือแหลมฉบัง) นอกจากนี้ โครงการยังได้เปรียบในด้านการเดินทางและการขนส่ง เนื่องจากมีระยะทางไม่ห่างจากตัวเมืองกรุงเทพฯ สามารถติดต่อธุรกิจรวมถึงขนส่งสินค้าได้สะดวก



- (2) รูปแบบของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าที่หลากหลาย ทั้งในเขตประกอบการทั่วไปและเขตปลอดอากร เพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะการดำเนินธุรกิจที่หลากหลายของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย

คลังสินค้าสำเร็จรูปแบบยกพื้น



อาคารโรงงานสำเร็จรูป



อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปแบบไม่ยกพื้น



อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก



อาคาร Built-to-Suit



- (3) พื้นที่บางส่วนในโครงการเป็นเขตปลอดอากร (Free Zone) คือพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรมตามพื้นที่ที่ศุลกากรกำหนด โดยธุรกิจที่ประกอบกิจการในเขตปลอดอากรจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการนำเข้าและส่งออกวัตถุดิบและสินค้าต่างๆ ซึ่งสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ผู้เช่าจะได้รับนี้ จึงเป็นปัจจัยหลักที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ฯ สามารถจัดหาผู้เช่าได้โดยง่าย เนื่องจากสิทธิประโยชน์ดังกล่าว จะทำให้ผู้ประกอบการมีความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ และมีขีดความสามารถในการแข่งขันได้มากขึ้น

#### 2.4.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงาน ก.ล.ต.อนุมัติ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการกำหนดมูลค่าตลาดสิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ (Income Producing Property) โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคตและคิดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Present Value) ด้วยอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

โดยสรุปผลการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ดังนี้

ราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก	
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (ล้านบาท)	3,339.1

ที่มา: ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับวันที่ 31 มกราคม 2563 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 31 มกราคม 2563)

เนื่องจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ ลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ ดังนี้

สมมติฐาน	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 19.0 ปี นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
รวมพื้นที่อาคารสำหรับให้เช่า	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประมาณ 126,534.0 ตารางเมตร พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป ประมาณ 92,697.0 ตารางเมตร
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ร้อยละ 90 อาคารโรงงานสำเร็จรูป ร้อยละ 90
อัตราค่าเช่าตลาด	- ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วง - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป : 165 บาท/ตารางเมตร/เดือน อาคารโรงงานสำเร็จรูป : 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ร้อยละ 2.5 ต่อปี

สมมติฐาน	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้านบาท</li> <li>- ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 750 ล้านบาท</li> <li>- ร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 750 ล้านบาท</li> </ul> <p>ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ร้อยละ 6.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท</li> <li>- ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท</li> <li>- ร้อยละ 4.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 600 ล้านบาท</li> </ul>
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย (Commission Fee)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ในอัตรา 1.0 เดือน สำหรับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหม่ โดยมีอัตราการทำสัญญาจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหม่เท่ากับร้อยละ 15.0</li> <li>- ในอัตรา 0.5 เดือน สำหรับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายเดิมที่ต่ออายุสัญญา โดยมีอัตราการทำต่ออายุสัญญาจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายเดิมเท่ากับร้อยละ 85.0</li> </ul>
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางชำระให้ชัชนันท์-บางพลี	7.0 บาท /ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 ทุกๆ 3 ปี)
ค่าบริการถนนส่วนกลางเส้นรองชำระให้พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	1.32 บาท /ตารางเมตร/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี)
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าประกันภัย	ร้อยละ 0.057 ของทุนประกัน โดยทุนประกันเท่ากับ 12,000.0 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกันร้อยละ 10.0 ทุกๆ 3 ปี
อัตราคิดลด	9.50%



ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้สอบบัญชี ได้ร่วมตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว เห็นว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ซึ่งจัดทำโดย บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีการประเมินด้วยวิธีรายได้มีความเหมาะสม ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และครอบคลุมถึงการพิจารณาแนวโน้มของอุตสาหกรรมอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าดูรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ [www.prospectreit.com](http://www.prospectreit.com)

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

## 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ระบุไว้ในหัวข้อที่ 2.4 “ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์” ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงรายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการแต่งตั้งและว่าจ้างพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ

### 2.5.1 ลักษณะการดำเนินธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย ทั้งนี้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้จัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนการจัดให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

#### 1) โครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ได้แก่

### รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้แก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย ซึ่งผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยจะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยตามประเภทอาคารและขนาดของพื้นที่ ซึ่งสัญญามาตรฐานส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในปัจจุบันจะมีอายุสัญญา 3 ปี โดยผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยจะชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ตามรูปแบบที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้กับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยโดยตรง

### รายได้อื่น

รายได้อื่นเป็นรายได้ที่เกี่ยวข้องจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น รายได้ค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย รายได้จากค่าบริการ และรายได้ค่าปรับ เป็นต้น

### 2) ข้อมูลพื้นที่เช่าแบ่งตามประเภทธุรกิจของผู้เช่าช่วง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ลำดับ ที่	ประเภทธุรกิจของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย	สัดส่วนของพื้นที่ต่อพื้นที่ที่มีผู้ เช่าช่วง (ร้อยละ)
1	ธุรกิจกระดาษ	14.47
2	ธุรกิจอาหาร	13.58
3	ธุรกิจรีไซเคิล	11.41
4	ธุรกิจอุตสาหกรรมพลาสติก	11.05
5	ธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์	7.69
6	ธุรกิจอื่นๆ	41.80
รวม		100.00

หมายเหตุ : การคำนวณรวมสัญญาทั้งหมดที่มีการจัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ทรัพย์สินหลักมีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยเป็นอย่างดี โดยธุรกิจที่มีสัดส่วนในพื้นที่เช่ามากที่สุดคือ ธุรกิจกระดาษ ธุรกิจอาหาร รองลงมาคือธุรกิจรีไซเคิล ธุรกิจอุตสาหกรรมพลาสติก ธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์ และในธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนสำหรับเครื่องจักร ธุรกิจผลิตเครื่องจักร ธุรกิจเหล็ก ธุรกิจยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ ธุรกิจแพคเกจจิ้งและเครื่องประดับ เป็นต้น โดยทั้งหมดรวมกันมีสัดส่วนร้อยละ 42.14 แสดงให้เห็นถึงความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย

- 3) อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า และอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่าช่วง (พ.ศ.)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่ที่มีผู้เช่าช่วงทั้งหมด (ร้อยละ)
2564	28.45
2565	30.61
2566	32.26
2567	0.28
2568	1.07
2573	7.33
รวมพื้นที่ที่มีผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย	100.00

หมายเหตุ : การคำนวณรวมสัญญาทั้งหมดที่มีการจัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563

- 4) อัตราการเช่า ค่าเช่า และอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่า

รายการ	ปี 2563 (14 ส.ค. 2563 – 31 ธันวาคม 2563)
อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	94.98%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาทต่อ ตร.ม.ต่อเดือน)	174.75

หมายเหตุ : การคำนวณรวมสัญญาทั้งหมดที่มีการจัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563

## 2.5.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

บริษัทฯ แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

### 1) ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เริ่มก่อตั้งเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2548 ดำเนินธุรกิจมาแล้วเป็นเวลากว่า 15 ปี มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และดำเนินการบริหารโครงการบางกอกฟรียาร์ดโซน ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน มาเป็นเวลากว่า 10 ปี

### 2) ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เรียกเก็บค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วยค่าตอบแทนประเภทต่างๆ ดังนี้

(1) ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับลูกค้า ซึ่งกองทรัสต์ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป

(2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณจากผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์

“ผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายถึง ส่วนเกินอันเกิดจากผลรวมของรายรับหักด้วยผลรวมของค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนค่าเสื่อมราคา รายการตัดบัญชีและดอกเบี้ยจ่าย

(3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วง

### 3) ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ถือหุ้นในบริษัทฯ จำนวนร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ

โดยบริษัทฯ มีแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

(1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

(2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



- ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

(3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

4) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ปัจจุบันทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน โดยมีพื้นที่ให้เช่าภายในบริเวณบางส่วนของโครงการที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนและไม่ได้มีการแบ่งแยกเขตอย่างชัดเจนว่าส่วนใดที่เป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งพื้นที่ที่อยู่ภายใต้การบริหารของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์มีทั้งหมดประมาณ 390,000.0 ตารางเมตร เมื่ออาคารก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งโครงการและพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมีประมาณ 219,116.0 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 56.2 ของพื้นที่ภายใต้การบริหารของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์

ดังนั้น จึงอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยระหว่างทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและอาคารคลังสินค้าและโรงงานอื่นที่พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่

อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่าพื้นที่บางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนและทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจะอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงและมีสินค้าที่เหมือนกัน แต่ในทางปฏิบัติของ

การเสนอพื้นที่ว่างให้ลูกค้าพิจารณานั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะนำเสนอพื้นที่ว่างทั้งหมด เพื่อให้ลูกค้าเป็นผู้ตัดสินใจเลือกพื้นที่ โดยไม่แบ่งว่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนหรือไม่ เนื่องจากลูกค้าแต่ละรายจะมีความต้องการพื้นที่ที่ต่างกัน ทั้งในด้านของทำเลที่ตั้ง ประเภทของอาคาร และขนาดพื้นที่ จึงทำให้โอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนนั้นเป็นไปได้น้อย

จากปัจจัยข้างต้น จึงอาจกล่าวได้ว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ นั้นเป็นไปได้น้อย และมีอยู่อย่างจำกัด อย่างไรก็ตามหากในอนาคตมีทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในตำแหน่งทางการตลาด ทำเลที่ตั้ง และเกรดที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนี้ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้นกับกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นข้อเสนอการเช่าของทั้งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนดังกล่าว โดยเปิดเผยข้อมูลประเภทอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด เช่น ประเภทอาคาร พื้นที่ รวมทั้งราคาเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยทราบ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยได้พิจารณาตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่เปิดเผยชื่อของเจ้าของกรรมสิทธิ และ/หรือสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ให้เช่า เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีแนวทางในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์ โดยจะควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าตรวจสอบระบบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และสอบทานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อีกทั้งจะสุ่มตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าได้ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้หรือไม่อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมถึงการตรวจสอบผลการดำเนินงานผ่านทางรายงานต่างๆ และการเข้าร่วมประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งรายเดือน รายไตรมาส และ/หรือรายปี เพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการตามมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.9 ดังนั้น ทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์จึงกำหนดแนวทางในการกำกับดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์ โดยทรัสต์จะเข้าตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกและพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งโดยการนัดหมายผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์และการเข้าสังเกตการณ์ในรูปแบบผู้ติดต่อทั่วไป มีการตรวจสอบผลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ผ่านรายงานต่างๆ อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และการสุ่มตรวจสอบความถูกต้องของรายงานที่นำเสนอโดยผู้จัดการกองทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

### 2.6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- 1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม
- 2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- 6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
- 7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- 8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
- 9) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายหน่วยทรัสต์

### 2.6.2 วิธีการกู้ยืมเงิน

- 1) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

### 2.6.3 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

- 1) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)

- 2) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้
  - (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิของทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)
  - (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
  - (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
- 3) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

#### 2.6.4 สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- 1) ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)
- 2) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

#### 2.6.5 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับ การบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- 1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา



2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

## 2.6.6 วิธีการกู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน และ/หรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นชอบเป็นกรณีไป
- 2) ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์

## 2.6.7 การกู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็น การ กู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

## 2.6.8 สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินจากธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ทั้งนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของ การกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	กองทรัสต์ กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้	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
วันครบกำหนด สัญญาเงินกู้	12 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน กรกฎาคม 2575
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน

การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 44 งวด เริ่มชำระงวดแรก 15 เดือนหลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือ ภายในเดือน ตุลาคม 2564 แล้วแต่เงื่อนไขใดที่ครบกำหนดก่อน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. จัดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้               <ul style="list-style-type: none"> <li>- สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน</li> <li>- สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์</li> <li>- บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้</li> </ul> </li> <li>2. สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน</li> </ol> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	<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. ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาเช่าช่วงให้ผู้กู้เป็นผู้เช่าช่วงแทนผู้สนับสนุน โดยต้องมีพื้นที่สำหรับปล่อยเช่าในโครงการไม่น้อยกว่า 218,000.0 ตารางเมตรเมื่อผู้ให้กู้ร้องขอ</li> <li>5. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.0</li> <li>6. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</li> </ol> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>

### 2.6.9 การกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

กองทรัสต์มีวางแผนกันเงินสำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้น ในแต่ละปีจนถึงงวดการชำระหนี้สุดท้าย ให้สอดคล้องกับสัญญาเงินกู้ยืมที่ได้ทำไว้กับทางธนาคาร สำหรับปี 2564 มีจำนวนเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ ดังนี้

ปี	2564
จำนวนเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ (ล้านบาท)	13

## 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

### 3.1 ภาพรวมทางเศรษฐกิจของประเทศ

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทย 9 เดือนแรกของปี 2563 อยู่ในภาวะชะลอตัว โดยได้รับผลกระทบหลักจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโควิด 19 (COVID-19) ซึ่งแพร่ระบาดทั้งในประเทศและต่างประเทศ ส่งผลต่อการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและระหว่างประเทศที่มีการหยุดชะงัก รวมถึงการชะลอตัวลงจากนโยบายการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เปิดเผยว่า ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product : GDP) 9 เดือนแรกของปี 2563 ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าโดยการใช้จ่ายการบริโภคภาคเอกชน ลดลงร้อยละ 1.7 แต่การใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวร้อยละ 7.3 และการลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 10.3 และการลงทุนภาครัฐขยายตัว 7.3 ทั้งนี้ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้คาดการณ์ว่าภาพรวมเศรษฐกิจไทยทั้งปี 2563 จะปรับตัวลดลงร้อยละ 6.0 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.4 ในปี 2562 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -0.9% และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.8 ของ GDP

สำหรับทิศทางเศรษฐกิจไทยในปี 2564 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดว่า จะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5 – 4.5 โดยมีแรงสนับสนุนจาก (1) การปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ (2) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และปริมาณการค้าโลก (3) แรงขับเคลื่อนจากภาครัฐจากการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณและมาตรการทางเศรษฐกิจ และ (4) ฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563 ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 4.2 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.4 และร้อยละ 6.6 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ย อยู่ในช่วงร้อยละ 0.7 - 1.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.6 ของ GDP

### 3.2 ภาพรวมของตลาดโรงงานและคลังสินค้า

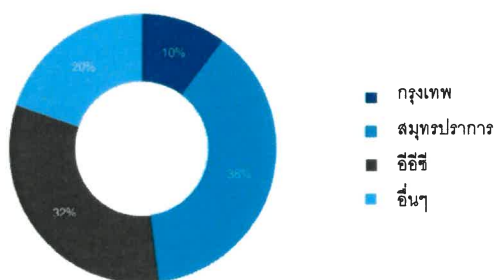
#### อุปทาน

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด รายงานภาพรวมตลาดโรงงานและคลังสินค้าในพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร สมุทรปราการและพื้นที่พัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ในช่วงครึ่งปีแรก พ.ศ. 2563 มีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า

ทั้งหมดประมาณ 6,963,000 ตารางเมตร ซึ่งมีการใช้พื้นที่แล้วประมาณ 6,079,000 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วน 87.3% เพิ่มขึ้น 1.5% จากช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2562

สำหรับจังหวัดที่มีพื้นที่คลังสินค้าสูงที่สุด คือ จ.สมุทรปราการ สัดส่วนอยู่ที่ 38% หรือพื้นที่ประมาณ 2,619,602 ตารางเมตร ตามด้วยในพื้นที่อีอีซี สัดส่วนอยู่ 32% หรือพื้นที่ 2,255,517 ตร.ม.

#### อุปทานของโรงงานและคลังสินค้ารายทำเลที่ตั้ง ณ ครึ่งแรกปี พ.ศ. 2563



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

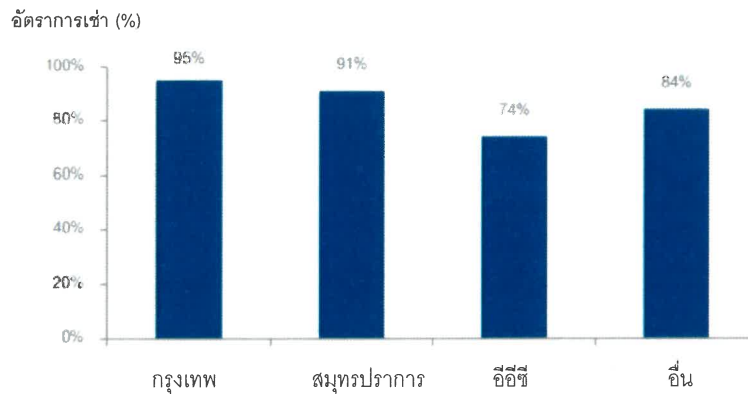
#### อุปสงค์

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด รายงานว่าพื้นที่ในจังหวัดกรุงเทพมหานครมีอัตราการเช่าสูงที่สุดสัดส่วนถึง 95% ของพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ สืบเนื่องจากเชื่อมต่อกับศูนย์กลางการผลิตและการกระจายสินค้า สัดส่วนการเช่าอยู่ที่ 91% ตามด้วยพื้นที่ อีอีซี อัตราการเช่าอยู่ที่ 74%

นอกจากนี้ ยังพบว่า ในช่วงที่ผ่านมาโครงสร้างธุรกิจคลังสินค้าเปลี่ยนไปจากเดิม ที่กระจายตัวเฉพาะในท่าเรือและหัวเมืองใหญ่ แต่ปัจจุบันมีการสร้างคลังสินค้าขนาดเล็กใกล้ตัวเมืองกรุงเทพฯ มากขึ้น เพื่อสามารถส่งสินค้าได้รวดเร็วภายใน 1 วัน ขณะเดียวกันยังมีการขยายคลังสินค้าไปยังพื้นที่อีอีซี และย่านบางนา ซึ่งเป็นพื้นที่อีคอมเมิร์ซขยายตัว เชื่อมต่อกับโลจิสติกส์ในกรุงเทพฯ



### อัตราการเช่าโรงงานและคลังสินค้า ณ ครึ่งแรกปี พ.ศ. 2563

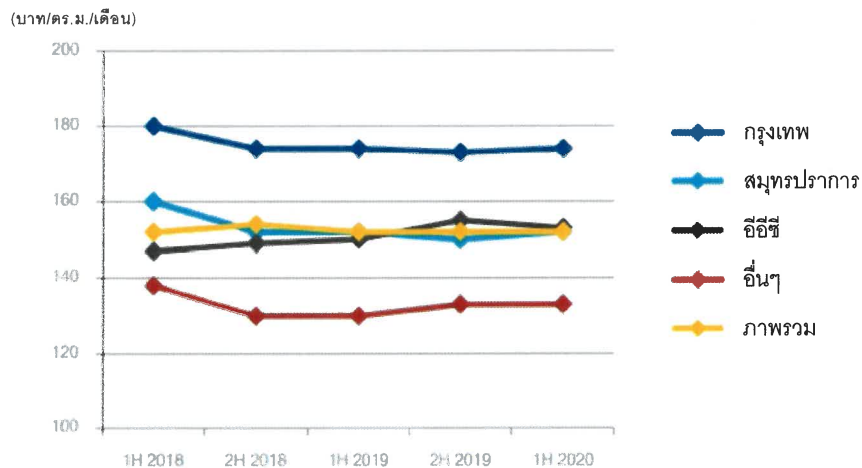


ที่มา : ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

### อัตราค่าเช่า

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด รายงานว่าสำหรับ ราคาเช่าคลังสินค้าและโรงงานยังคงปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะในกรุงเทพฯ ราคาเช่าเฉลี่ยสูงที่สุดที่ 174 บาท/ตร.ม./เดือน บางแห่งมีราคาเสนอเช่าสูงกว่า 200 บาท/ตร.ม./เดือน(สัญญาเช่า 3 ปี) ตามด้วยค่าเช่าในพื้นที่ อีอีซีอยู่ที่ 153 บาท/ตร.ม./เดือน และ จังหวัดสมุทรปราการอยู่ที่ประมาณ 152 บาท/ตร.ม./เดือน

### อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรายทำเลที่ตั้ง ณ ครึ่งแรกปี พ.ศ. 2563



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

### 3.3 ภาพรวมสภาวะการแข่งขันตลาดที่ทรัพย์สินของทรัสต์เข้าลงทุน ในบริเวณบางนา-ตราด

การพัฒนาที่ดินส่วนใหญ่บนถนนบางนา-ตราด ประกอบไปด้วย ท่าอากาศยานนานาชาติ ศูนย์นิทรรศการและการประชุม ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน มหาวิทยาลัย หมู่บ้าน สนามกอล์ฟ โชว์รูมหรือศูนย์บริการรถยนต์ บิมน้ำมัน นิคมอุตสาหกรรม อาคารคลังสินค้าและโรงงาน โดยจุดเด่นของพื้นที่บริเวณนี้คือ มีโครงการคลองระบายน้ำเพื่อเร่งการระบายน้ำออกสู่ทะเลโดยตรง ทำให้สามารถป้องกันปัญหาอุทกภัยได้เป็นอย่างดี

จากผลการสำรวจของบริษัท เน็กซ์ เรียวเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ตลาดอุตสาหกรรมบริเวณถนนบางนา-ตราด ในไตรมาส 1 ปี 2563 พบว่ามีโครงการที่ประกอบธุรกิจอาคารคลังสินค้าและโรงงานจำนวนมาก โดยเฉพาะบริเวณ ถนนบางนา-ตราด กม.12 ถึง กม.25 ซึ่งมีโครงการทั้งหมด 74 แห่ง มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 3,780,693 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่โรงงานให้เช่า 322,823 ตารางเมตร และอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป 3,457,870 ตารางเมตร โดยในปัจจุบันมีผู้ประกอบการเจ้าหลักในตลาด ได้แก่ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย, ดับบลิวเอชเอ กรุ๊ป, พอสเพลค ดีเวลลอปเม้นท์, เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล และ ทิพย์โฮลดิ้ง

กลุ่มลูกค้าของตลาดอุตสาหกรรมในบริเวณถนนบางนา-ตราด ส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการสัญชาติญี่ปุ่นและจีน ที่เข้ามาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปเพื่อประกอบธุรกิจประเภทโลจิสติกส์ ซึ่งปัจจัยหลักมาจากการเติบโตอย่างมากของธุรกิจ E-Commerce โดยผู้ประกอบการใช้พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป เป็นศูนย์กลางในการกระจายสินค้าไปทั้งภายในและภายนอกประเทศ เนื่องจากบริเวณถนนบางนา-ตราด ตั้งอยู่ใกล้ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และ ท่าเรือคลองเตย ซึ่งเป็นจุดเด่นที่ทำให้มีความต้องการเช่าพื้นที่ของธุรกิจประเภทนี้มากขึ้น รวมถึงยังมีกลุ่มลูกค้าของตลาดอุตสาหกรรมธุรกิจประเภทอื่น ๆ เช่น ธุรกิจเหล็ก โลหะ พลาสติก น้ำมันเครื่อง อะไหล่เครื่องจักรและอะไหล่รถยนต์

#### 3.3.1 ตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป บริเวณบางนา-ตราด

##### 1) ภาพรวมตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป

จากการสำรวจพบว่า รูปแบบของอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปบริเวณถนนบางนา-ตราด มี 2 รูปแบบคือ

1. **อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-Built Warehouse)** คือ อาคารคลังสินค้าที่มีรูปแบบและขนาดที่ไม่เฉพาะเจาะจงในแง่ของรูปแบบการใช้งาน
2. **อาคารคลังสินค้าที่สร้างตามความต้องการของผู้เช่า (Built-To-Suit)** คือ อาคารคลังสินค้าที่สร้างขึ้นตามความต้องการของผู้เช่า โดยมีรูปแบบของอาคารที่เป็นเอกลักษณ์และเหมาะสมกับผู้เช่ารายนั้น ๆ

การรวบรวมข้อมูลตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปบริเวณบางนา-ตราด ได้รวบรวมข้อมูลเฉพาะอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-Built Warehouse) เนื่องจากเป็นโครงการที่เป็นมาตรฐานของตลาด โดยทั่วไป สามารถนำรูปแบบของโครงการและอัตราค่าเช่ามาเปรียบเทียบกันได้ ซึ่งหากเป็นโครงการอาคารคลังสินค้าที่สร้างตามความต้องการของผู้เช่า (Built-To-Suit) นั้น อัตราค่าเช่ามีความไม่แน่นอน รวมถึงรูปแบบ

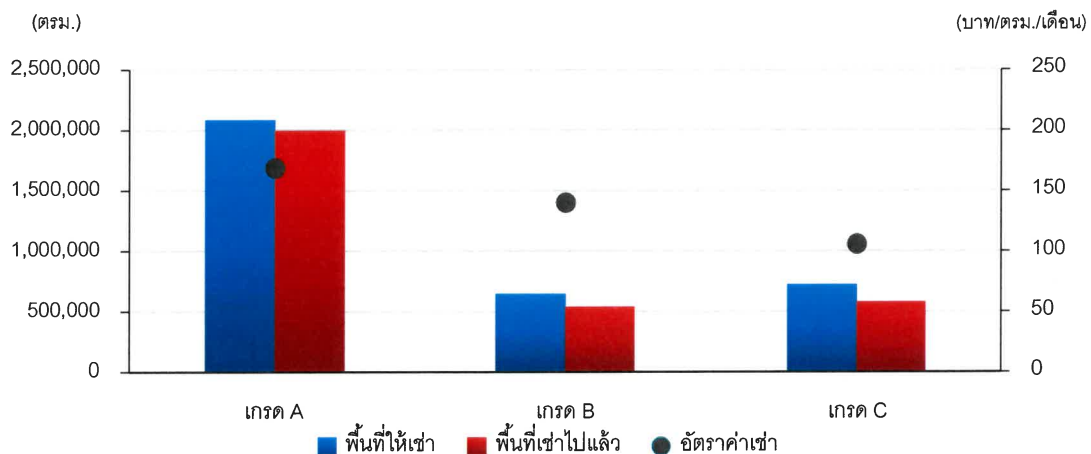
ของอาคารคลังสินค้าที่ไม่ใช่แบบมาตรฐานของตลาดโดยทั่วไปและมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าตลาด รวมถึงมีระยะเวลาการทำสัญญาเช่าจะเป็นแบบระยะยาว ซึ่งทำให้อัตราค่าเช่าไม่เป็นไปตามอัตราค่าเช่าของตลาด

จากการสำรวจเฉพาะอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป บริเวณบางนา-ตราด พบว่า ส่วนใหญ่รูปแบบของโครงการ มีพื้นที่ให้เช่าตั้งแต่ 1,000-10,000 ตารางเมตร เพื่อรองรับความต้องการที่หลากหลายของลูกค้า ซึ่งสามารถแบ่งอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปได้เป็น 3 เกรด คือ เกรด A, B และ C โดยมีรายละเอียดแยกประเภท ดังนี้

รายละเอียดการแยกเกรด	เกรด A	เกรด B	เกรด C
ระบบรักษาความปลอดภัยทางเข้า-ออก	มี	มี	มี/ไม่มี
ขนาดถนนกว้าง และสามารถวนรถเข้า-ออกได้โดยรอบ	มี	ไม่มี	ไม่มี
ที่จอดรถ	มี	มี/ไม่มี	มี/ไม่มี
ทางเดินรถรอบอาคาร	มี	มี	มี/ไม่มี
ยกพื้นเพื่อบรรจุสินค้าใส่รถ	มี	มี	ไม่มี
สำนักงาน/ห้องน้ำ	มี	มี	มี/ไม่มี
เสากลางในอาคาร	ไม่มี	ไม่มี	มี

#### (1) สรุปผลการสำรวจอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป

##### ตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า บางนา-ตราด ไตรมาสที่ 1 ปี 2563



ที่มา: บริษัท เน็กซ์ เรียวเลสเทท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

(ข้อมูลดังกล่าว เป็นข้อมูลจากการสำรวจโดยวิธีการ สัมภาษณ์ สัมภาษณ์ผู้ประกอบการรายต่างๆ มิใช่เป็นข้อมูลอ้างอิงจากสัญญาฉบับจริง)

	พื้นที่ทั้งหมด (ตร.ม.)	เช่าไปแล้ว (ตร.ม.)	คงเหลือ (ตร.ม.)	อัตราเช่า (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./ เดือน)
คลังสินค้าเกรด A	2,087,030	1,999,548	87,482	96%	169
คลังสินค้าเกรด B	647,189	540,034	107,155	83%	140
คลังสินค้าเกรด C	723,651	580,360	143,291	80%	106
คลังสินค้าฯ ทั้งหมด	3,457,870	3,119,942	337,928	90%	133

ที่มา : บริษัท เน็กซ์ เรียวเลสเทท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

(ข้อมูลดังกล่าว เป็นข้อมูลจากการสำรวจโดยวิธีการ สอดถาม สัมภาษณ์ผู้ประกอบการรายต่างๆ มิใช่เป็นข้อมูลอ้างอิงจากสัญญาฉบับจริง)

### อุปทานและอุปสงค์คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ในไตรมาส 1 ปี 2563 คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณบางนา-ตราด มีอุปทาน หรือ พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 3,457,870 ตารางเมตร โดยพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าเกรด A มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 2,087,030 ตารางเมตร หรือประมาณร้อยละ 60.0 ซึ่งถือเป็นสัดส่วนพื้นที่ที่มากที่สุด ทั้งนี้พื้นที่ให้เช่าส่วนใหญ่มาจากโครงการของกลุ่มบริษัทรายใหญ่อย่าง ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น และ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ที่มีการพัฒนาโครงการหลายโครงการ ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด รวมถึงถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ โดยที่กลุ่มบริษัทรายใหญ่เหล่านี้ เน้นการลงทุนพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ทำให้พื้นที่สองฝั่งบริเวณบางนา-ตราด และ คลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ได้รับการพัฒนาในรูปแบบที่ได้มาตรฐาน เพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มผู้เช่าทั้งในและต่างประเทศ อันดับสอง คือ พื้นที่คลังสินค้าให้เช่า เกรด C มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 723,651 ตารางเมตร หรือมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 21.0 เป็นกลุ่มโครงการที่ถูกพัฒนาโดยผู้ประกอบการรายย่อย ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่อยู่ในพื้นที่มานานตามซอย บริเวณถนนกิ่งแก้วและถนนเทพารักษ์ และ อันดับสาม พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าเกรด B มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 647,189 ตารางเมตรหรือมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 19.0

ในไตรมาส 1 ปี 2563 คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณบางนา-ตราด มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 3,457,870 ตารางเมตร มีอุปสงค์ หรือ มีผู้เช่าแล้ว 3,119,942 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราเช่าร้อยละ 90.0 โดยแบ่งเป็น คลังสินค้าเกรด A จำนวน 2,087,030 ตารางเมตร มีผู้เช่าแล้ว 1,999,548 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราเช่าร้อยละ 96.0 คลังสินค้าเกรด B จำนวน 647,189 ตารางเมตร มีผู้เช่าแล้ว 580,360 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราเช่าร้อยละ 83.0 และคลังสินค้าเกรด C จำนวน 723,651 ตารางเมตร มีผู้เช่าแล้ว 580,360 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราเช่าร้อยละ 80.0

จากคลังสินค้าทั้ง 3 เกรด นักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติให้ความสนใจในคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าเกรด A มากที่สุด เนื่องจากมาตรฐานของโครงการเป็นที่ยอมรับในระดับสากล รวมถึงความน่าเชื่อถือในการบริหารจัดการโครงการ ทำให้ผู้เช่ารายใหญ่ส่วนมากมองหาคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า เกรด A ซึ่งเห็นได้จากใน



ตลาด ที่มีผู้พัฒนาค้างสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า เกรด A มากเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 60.0 เพราะโครงการตรงความต้องการของผู้เช่ารายใหญ่

### อัตราค่าเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ในส่วนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า บริเวณบางนา-ตราด อยู่ที่ 133 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยแบ่งเป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าเกรด A ที่ 169 บาท/ตารางเมตร/เดือน อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าเกรด B ที่ 140 บาท/ตารางเมตร/เดือน และ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าเกรด C ที่ 106 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยภาพรวมแล้ว อัตราค่าเช่าเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 1.0 ต่อปี

จากการวิเคราะห์ คลังสินค้าเกรด A จะมีอัตราค่าเช่าสูงที่สุด และ อัตราการเช่าที่อยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูง เนื่องจากคุณภาพของโครงการที่ได้มาตรฐานสากล ทำให้ผู้เช่าชาวต่างชาติ มองหาโครงการคุณภาพดังกล่าว แต่ก็ยังมีผู้เช่าอีกกลุ่มที่เล็งเห็นถึงความสะดวกสบายในการติดต่อ และความง่ายในการต่อรอง ทำให้ผู้เช่ากลุ่มนี้มองหาค้างสินค้าเกรด B ที่มีคุณภาพเกือบเทียบเท่ากับคลังสินค้าเกรด A แต่ยอมเสียความสะดวกสบายบางอย่างไป เช่น ที่จอดรถ ทางเดินรถภายในโครงการ หรือ ทำเลที่ไกลออกมาเล็กน้อย เพื่อแลกกับอัตราค่าเช่าที่ถูกลง

ส่วนคลังสินค้าเกรด C ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่อยู่ในตลาดมานาน สภาพจึงค่อนข้างเก่าและไม่มีการปรับปรุงอาคารให้อยู่ในระดับที่ดีมีมาตรฐานได้ ทำให้ไม่สามารถขยับค่าเช่าขึ้นเทียบกับตลาดได้ ซึ่งการดำเนินธุรกิจของคลังสินค้าเกรด C จะเป็นลักษณะคงที่และถดถอย

นอกจากปัจจัยด้านคุณภาพของโครงการแล้ว ยังมีปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของอาคารในโครงการและขนาดพื้นที่เช่า ที่ส่งผลต่ออัตราค่าเช่าด้วย เช่น การเช่าพื้นที่ขนาดเล็ก ผู้ประกอบการจะคิดอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรแพงกว่าการเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ รวมถึงระยะเวลาการเช่าในสัญญา โดยส่วนใหญ่ การทำสัญญาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3 ปี และต่อสัญญาอีก 3 ปี นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เกือบทั้งหมดเป็นภาระของผู้เช่า เช่น ภาษีโรงเรือน ค่าบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าประกันภัยและค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น

### 2) แนวโน้มตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

แนวโน้มของตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ายังคงเติบโตได้ เนื่องจากทำเลบริเวณบางนา-ตราด เป็นศูนย์กลางกระจาย คัดแยก และขนส่งสินค้า ซึ่งใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิและท่าเรือ สามารถเดินทางไปยังจังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ซึ่งเป็นฐานการผลิตที่สำคัญของภาคตะวันออก รวมถึงมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี ประกอบกับในปัจจุบัน การเติบโตของธุรกิจ E-Commerce ทำให้ธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าเติบโตขึ้นอย่างมาก อีกทั้งยังมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากเร่งดำเนินการโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ของรัฐบาล ทั้งทางถนน รถไฟ ท่าเรือ สนามบิน รวมถึงการประกาศเขตส่งเสริมพิเศษ ซึ่งให้ผลประโยชน์แก่การลงทุนที่มาลงทุนในธุรกิจเป้าหมาย ที่เน้นการใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและนวัตกรรมสมัยใหม่

### 3.3.2 ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า บริเวณบางนา-ตราด

#### 1) ภาพรวมตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

จากการสำรวจพบว่า รูปแบบของโรงงานให้เช่า มี 2 รูปแบบคือ

- (1) โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready-Built Factory) คือ คลังสินค้าที่มีรูปแบบ และขนาดเป็นแบบไม่เฉพาะเจาะจงในแง่ของรูปแบบการใช้งาน
- (2) โรงงานที่สร้างตามความต้องการของผู้เช่า (Built-To-Suit Factory) คือ โรงงานที่สร้างขึ้นตามความต้องการของผู้เช่า รูปแบบของอาคารจึงเป็นเอกลักษณ์ และเหมาะสมกับผู้เช่ารายนั้น ๆ

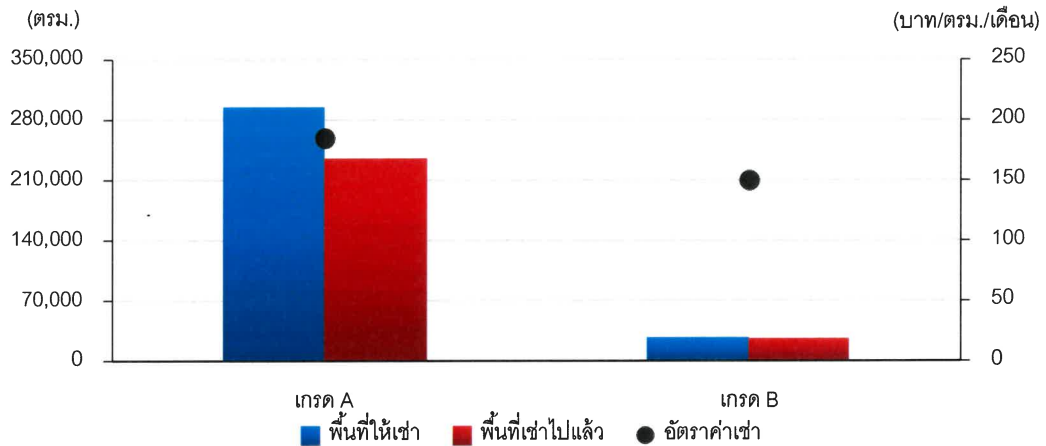
การรวบรวมข้อมูลตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณบางนา-ตราด ได้รวบรวมข้อมูลเฉพาะโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready-Built Factory) เนื่องจากเป็นโครงการที่เป็นมาตรฐานของตลาดโดยทั่วไป สามารถนำรูปแบบของโครงการและอัตราค่าเช่ามาเปรียบเทียบกันได้ ซึ่งหากเป็นโครงการโรงงานที่สร้างตามความต้องการของผู้เช่า (Built-To-Suit) นั้น อัตราค่าเช่ามีความไม่แน่นอน รวมถึงรูปแบบของโรงงานที่ไม่ใช่แบบมาตรฐานของตลาดโดยทั่วไปและมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าตลาด รวมถึงมีระยะเวลาการทำสัญญาเช่าจะเป็นแบบระยะยาว ซึ่งทำให้อัตราค่าเช่าไม่เป็นไปตามอัตราค่าเช่าของตลาด

จากการสำรวจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมด พบว่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณถนนบางนา-ตราด สามารถแบ่งออกเป็น 2 รูปแบบ คือ แบบโรงงานขนาดทั่วไป มีพื้นที่เช่าตั้งแต่ 1,200 ตารางเมตรขึ้นไป และ แบบโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (Mini-Factory) ซึ่งมีพื้นที่เช่าประมาณ 600-1,200 ตารางเมตรต่อยูนิต สำหรับรองรับผู้เช่าที่ไม่ได้มีกำลังผลิตสูงมากนัก เช่น กลุ่มผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) เป็นต้น ทั้งนี้โรงงานสำเร็จรูปยังสามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานเป็นคลังสินค้าให้เช่าได้เมื่อตลาดมีการปรับตัว ซึ่งสามารถแบ่งโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าได้เป็น 2 เกรด คือ A และ B ดังนี้

รายละเอียดการแยกเกรด	เกรด A	เกรด B
ระบบรักษาความปลอดภัยทางเข้า-ออก	มี	มี/ไม่มี
ขนาดถนนกว้าง และสามารถถวนรถเข้า-ออกได้โดยรอบที่จอดรถ	มี	ไม่มี
ทางเดินรถรอบอาคาร	มี	มี
สำนักงาน/ห้องน้ำ	มี	มี
เสากลางในอาคาร	ไม่มี	มี/ไม่มี

## 2) สรุปผลการสำรวจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

### ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า บางนา-ตราด ไตรมาสที่ 1 ปี 2563



ที่มา: บริษัท เน็กซ์ เรียลเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

(ข้อมูลดังกล่าว เป็นข้อมูลจากการสำรวจโดยวิธีการ สอดถาม สัมภาษณ์ผู้ประกอบการรายต่างๆ มิใช่เป็นข้อมูลอ้างอิงจากสัญญาฉบับจริง)

	พื้นที่ทั้งหมด (ตรม.)	เช่าไปแล้ว (ตรม.)	คงเหลือ (ตรม.)	อัตราเช่า (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตรม./ เดือน)
โรงงานเกรด A	295,063	235,763	59,300	80%	185
โรงงานเกรด B	27,760	26,540	1,220	96%	150
โรงงานสำเร็จรูป ทั้งหมด	322,823	262,303	60,520	81%	172

ที่มา: บริษัท เน็กซ์ เรียลเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

(ข้อมูลดังกล่าว เป็นข้อมูลจากการสำรวจโดยวิธีการ สอดถาม สัมภาษณ์ผู้ประกอบการรายต่าง ๆ มิใช่เป็นข้อมูลอ้างอิงจากสัญญาฉบับจริง)

### อุปทานและอุปสงค์โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ในไตรมาส 1 ปี 2563 โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า บริเวณบางนา-ตราด มีอุปทาน หรือ พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ประมาณ 322,823 ตารางเมตร มีอุปสงค์ หรือ มีผู้เช่าแล้ว ประมาณ 262,303 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราเช่าร้อยละ 81.0 โดยแบ่งเป็นพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเกรด A มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 295,063 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 91.0 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด มีผู้เช่าแล้ว ประมาณ 235,763 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราเช่าร้อยละ 80.0 และพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเกรด B มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 27,760 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.0 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด มีผู้เช่าแล้ว ประมาณ 26,540 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราเช่าร้อยละ 96.0

### อัตราค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า บริเวณถนนบางนา-ตราดอยู่ที่ 172 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยแบ่งเป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเกรด A ที่ 185 บาท/ตารางเมตร/เดือน และ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเกรด B ที่ 150 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยภาพรวมแล้ว อัตราค่าเช่าเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 1.6 ต่อปี

นอกจากปัจจัยด้านคุณภาพของโครงการแล้ว ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งของอาคารในโครงการและขนาดพื้นที่เช่า ยังส่งผลต่ออัตราค่าเช่าด้วย เช่น การเช่าพื้นที่ขนาดเล็ก ผู้ประกอบการจะคิดอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรแพงกว่าการเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ รวมถึงระยะเวลาการเช่าในสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่ การทำสัญญาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 3 ปี และต่อสัญญาอีก 3 ปี นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เกือบทั้งหมด เป็นภาระของผู้เช่า เช่น ภาษีโรงเรือน ค่าบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าประกันภัย และค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น

### 3) แนวโน้มตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

แนวโน้มของตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ายังคงเติบโตอย่างมีข้อจำกัด เนื่องจากการบังคับใช้กฎหมายผังเมืองทั้งในฉบับที่ใช้อยู่ปัจจุบัน (พ.ศ.2556) และผังเมืองฉบับใหม่ที่คาดว่าจะประกาศใช้ไปอีก 2 ปี ข้างหน้า ไม่ได้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สามารถพัฒนาเป็นโครงการอุตสาหกรรมมากนัก แต่จะให้ขยายนิคมอุตสาหกรรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น เพื่อสอดคล้องกับนโยบายไทยแลนด์ 4.0 ด้วยการที่มีอุปทานอยู่อย่างจำกัด ทำให้โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โดยเฉพาะพื้นที่ในสีม่วงที่สามารถขอใบอนุญาตทำโรงงานได้หลากหลายประเภท สามารถทำอัตราค่าเช่าได้สูงกว่าโครงการอื่นๆ

## 4. ปัจจัยความเสี่ยง

### 4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### 4.1.1 กองทรัสต์มีการก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน

กองทรัสต์มีการก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ดังนั้น กองทรัสต์จึงยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต มีแต่เพียงข้อมูลของผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้นักลงทุนใช้ประกอบการตัดสินใจและอาจเป็นการยากสำหรับนักลงทุนที่จะประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตและไม่สามารถรับประกันได้ว่ารายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับหรือค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจะสอดคล้องกับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีต หรือประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน หรือการวิเคราะห์ความอ่อนไหวเพิ่มเติมสำหรับช่วงมูลค่าการเข้าลงทุนโดยที่ปรึกษาทางการเงิน ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทรัสต์จะมีผลการดำเนินงานหรือสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามอัตราที่ระบุไว้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน หรือการวิเคราะห์ความอ่อนไหวเพิ่มเติมสำหรับช่วงมูลค่าการเข้าลงทุนโดยที่ปรึกษาทางการเงิน



**4.1.2 สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์**

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐานและการวิเคราะห์ความอ่อนไหวเพิ่มเติมสำหรับช่วงมูลค่าการเข้าลงทุนโดยที่ปรึกษาทางการเงินนั้น ได้รวมเอาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลประกอบการและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานของกองทรัสต์สำหรับงวดประมาณการวันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์และการวิเคราะห์ความอ่อนไหวเพิ่มเติมสำหรับช่วงมูลค่าการเข้าลงทุนโดยที่ปรึกษาทางการเงินนั้นเป็นเพียงการคาดการณ์ผลประกอบการในอนาคตที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์เท่านั้น และไม่ได้เป็นการยืนยันถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ ประมาณการทางการเงินดังกล่าวขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายประการ อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าบริษัทฯ ได้จัดทำประมาณการดังกล่าวด้วยความตั้งใจและความระมัดระวัง แต่ข้อสมมติฐานที่นำมาใช้ในการประมาณการยังมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งข้อสมมติฐานต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญได้ ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนดังกล่าวต่างๆ นั้น อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ เช่น ประมาณการดังกล่าวอาจเป็นการคาดการณ์หรือการตั้งสมมติฐานในเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตอันเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความไม่แน่นอน โปรดพิจารณาความเสี่ยงเพิ่มเติมในหัวข้อ ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นและกองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามที่ประมาณการไว้ หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประมาณการไว้ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้และหน่วยทรัสต์อาจมีราคาตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

**4.1.3 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก**

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ สถานะการเงิน และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์

จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง พอร์สเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และมอบหมายนโยบายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวตามธุรกิจปกติ ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ได้แก่ การจัดเก็บรายได้และบริหารค่าใช้จ่าย การทำการตลาด การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ หาก พอร์สเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากัน หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุก ๆ 3 ปีและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอเพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินในโครงการอย่างมีประสิทธิภาพและหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นแทน พอร์สเพค ดีเวลลอปเม้นท์ บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

#### 4.1.4 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ พอร์สเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรหลักดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้สายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม พอสเพลค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้าเพื่อให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

#### 4.1.5 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย

ในการเข้าทำสัญญาเพื่อเช่าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร โดย ชัยนันท์-บางพลี เป็นผู้มียุทธศาสตร์ครอบครองในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกในฐานะที่เป็นผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วง ซึ่งสำหรับพื้นที่ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 4495 ชัยนันท์-บางพลี ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับ โปร-เอ็ม และ โปร-เอ็ม ได้เข้าทำสัญญาเช่าวัดปากน้ำซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน และสำหรับพื้นที่โฉนดที่ดินเลขที่ 4496 ชัยนันท์-บางพลี ได้เข้าทำสัญญาเช่ากับวัดมณฑลนิมิตรซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน

ทั้งนี้ ตามสัญญาเช่าหลักข้างต้น ได้มีการกำหนดเงื่อนไข/สาเหตุหลักที่ทำให้เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหลักได้ (ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงระหว่าง ชัยนันท์-บางพลี และกองทรัสต์จะถูกยกเลิกด้วย) มีกรณีดังนี้

- (1) หากผู้เช่าปล่อยให้ที่ดินที่เช่ากว้างว่างเปล่าจนทำให้ผู้อื่นบุกรุกเข้ามาในที่ดินที่เช่าหรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้สถานที่เช่าในทางผิดกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีทั่วไป
- (2) ไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงสำหรับที่ดินที่เช่า

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการป้องกันความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยในกรณีที่ (1) ที่ดินที่ ชัยนันท์-บางพลี ได้ทำการเช่า ได้ถูกพัฒนาขึ้นเป็นโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน มีการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปให้ผู้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย เพราะฉะนั้น ชัยนันท์-บางพลี ไม่ได้ปล่อยให้ที่ดินที่เช่ากว้างว่างเปล่าแต่อย่างใด ในกรณีที่ (2) กรณีที่ ชัยนันท์-บางพลี และ/หรือ โปร-เอ็ม ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการชำระค่าเช่ารายเดือนให้กับวัดปากน้ำและวัดมณฑลนิมิตร ชัยนันท์-บางพลี และ/หรือ โปร-เอ็ม จะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิ (แต่ไม่ใช่หน้าที่) จะเข้าทำการชำระค่าเช่ารายเดือนที่ยังเหลืออยู่ตามสัญญาเช่าหลักให้แก่เจ้าของที่ดินแทน ชัยนันท์-บางพลี และ/หรือ โปร-เอ็ม เพื่อไม่ให้สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิกไป และกองทรัสต์มีสิทธิที่จะหักกลบค่าเช่ารายเดือนที่ชำระแทนชัยนันท์-บางพลีไป กับค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการกับชัยนันท์-บางพลีได้ ทั้งนี้ ค่าเช่ารายเดือนที่ชัยนันท์-บางพลีจะต้องชำระให้แก่วัดปากน้ำและวัดมณฑลนิมิตรนั้น น้อยกว่ารายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางที่ชัยนันท์-บางพลีได้รับจากกองทรัสต์ ดังนั้น โอกาสที่ชัยนันท์-บางพลีจะไม่สามารถชำระค่าเช่ารายเดือนให้กับวัดปากน้ำและวัดมณฑลนิมิตรจึงมีไม่มากนัก



#### 4.1.6 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยภายหลังการแต่งตั้งดังกล่าว บริษัทฯ แต่งตั้งให้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด

นอกจากนี้ เนื่องจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ยังคงบริหารจัดการอาคารคลังสินค้าและโรงงานบางส่วนภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน ซึ่งเป็นโครงการเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่มีผู้ประสงค์จะเช่าช่วงอาคารคลังสินค้าและโรงงานรายใหม่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ อาจนำเสนออาคารคลังสินค้าและโรงงานที่มีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้แก่ผู้ประสงค์จะเช่าช่วงอาคารคลังสินค้าและโรงงานรายใหม่พิจารณา ก่อน

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ตกผลึกกับกองทรัสต์ว่า ทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าช่วงอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จะเสนอทรัพย์สินที่วางทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มี การแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

#### 4.1.7 รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยสิ้นสุดลง

ค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยได้ หากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยจำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยและทำให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยทุกรายที่ทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ จะต้องวางเงินประกันการเช่าช่วงตลอดอายุสัญญาให้แก่กองทรัสต์และกองทรัสต์อาจยึดเงินประกันดังกล่าว ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยไม่ชำระค่าเช่าช่วงหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการนั้น ๆ ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการ



ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 6 เดือนก่อนสัญญาเช่าช่วงจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการ ไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหม่มาแทนที่

#### 4.1.8 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับ ชัยนันท์-บางพลี และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ ฟินันซ่า และ/หรือ มั่นคงเคหะการ และ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการนำสิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเพื่อเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์เป็นการลงทุนโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย แม้ว่าการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหลัก ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วง ในฐานะผู้เช่าปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าหลักที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว รวมถึงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล ผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ ทำให้สัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทรัสต์และ ชัยนันท์-บางพลี สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าช่วงออกให้เช่าช่วงได้ ซึ่งทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อค่าตอบแทนของกองทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนด

เงื่อนไขในการเช่าช่วงทรัพย์สินกับ ชัยนันท์-บางพลี ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงว่า หากผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง กองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงได้ทันที และ ชัยนันท์-บางพลี จะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงล่วงหน้า คงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามของกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ หาก พอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ ฟินันซ่า และ/หรือ มั่นคงเคหะการ ไม่ดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในทรัสต์ หรือหากเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ (ซึ่งเหตุผิดนัดรวมถึงกรณีที่ พอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันกับ พอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่ดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปฏิบัติผิดเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินต้น และ/หรือ ดอกเบี้ยตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน อาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา กู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและจะส่งผลกระทบต่อค่าจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการให้กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจาก พอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ ฟินันซ่า และ/หรือ มั่นคงเคหะการ ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการจากเหตุดังกล่าว

#### 4.1.9 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินระยะยาววงเงิน 1,050 ล้านบาทหรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 30.4 ของมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อค่าดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา กู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ต่ำกว่าข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรืออาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเจรจากับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าว โดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 4.1.10 กองทรัสต์ต้องพึ่งพาชัชนันท์-บางพลีและพอสเพลค ดีเวลลอปเม้นท์ สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ

การให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ตามมาตรฐานเจ้าของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ซึ่งเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมและบางส่วนเป็นเขตปลอดอากร อาทิ การให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน อาจดำเนินการโดยชัชนันท์-บางพลีซึ่งเป็นผู้ให้เช่าช่วงในฐานะเจ้าของโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน นอกจากนี้ พื้นที่ถนนส่วนกลางบางส่วนที่นอกเหนือจากที่ชัชนันท์-บางพลีเป็นผู้ดูแล มีพอสเพลค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ดูแลและให้บริการถนนส่วนกลางต่อผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า ชัชนันท์-บางพลี และ พอสเพลค ดีเวลลอปเม้นท์ จะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ในกรณีของ ชัชนันท์-บางพลี) และสัญญาในการให้บริการใด ๆ (ในกรณีของ ชัชนันท์-บางพลี และ พอสเพลค ดีเวลลอปเม้นท์) ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่ ชัชนันท์-บางพลี และ พอสเพลค ดีเวลลอปเม้นท์ กระทำการผิดกฎหมาย (ในกรณีของ ชัชนันท์-บางพลี) และ/หรือ ผิดสัญญา (ในกรณีของ ชัชนันท์-บางพลี และ พอสเพลค ดีเวลลอปเม้นท์) ดังกล่าว อาจทำให้ ชัชนันท์-บางพลี และ/หรือ พอสเพลค ดีเวลลอปเม้นท์ หยุดการให้บริการใด ๆ ต่อผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ หากในกรณี ชัชนันท์-บางพลี ไม่ดูแลให้บริการ ไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือ ปฏิบัติโดยไม่ถูกต้อง กองทรัสต์มีสิทธิ (แต่ไม่ใช่หน้าที่) ที่จะดำเนินการดังกล่าวด้วยตนเอง หรือให้บุคคลอื่นดำเนินการ โดยค่าใช้จ่ายให้หักกลับกับค่าบริการสาธารณูปโภคตามสัญญาตกลงกระทำกับ ชัชนันท์-บางพลี ที่กองทรัสต์จะต้องมีหน้าที่ชำระให้แก่ ชัชนันท์-บางพลี และในกรณี พอสเพลค ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่ดูแลให้บริการ ไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือ ปฏิบัติโดยไม่ถูกต้องในพื้นที่ถนนส่วนกลางของ พอสเพลค ดีเวลลอปเม้นท์ กองทรัสต์มีสิทธิดำเนินการดังกล่าวด้วยตนเอง หรือให้บุคคลอื่นดำเนินการ โดยค่าใช้จ่ายให้หักกลับกับค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะต้องมีหน้าที่ชำระให้แก่ พอสเพลค ดีเวลลอปเม้นท์

#### 4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

##### 4.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย อัตราการเช่าช่วง และอัตราค่าเช่าช่วง

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าช่วงพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่าช่วงอาคารคลังสินค้าและโรงงานดังกล่าวอาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายเดิม และการปรับลดอัตราค่าเช่าช่วงเพื่อให้ดึงดูดผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย ซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมและบางส่วนอยู่ในเขตปลอดอากร ตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสม เป็นหนึ่งในจุดศูนย์กลางของอุตสาหกรรมหลักของประเทศ และมีเส้นทางคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ การที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานมาเป็นระยะเวลายาวนาน จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

##### 4.2.2 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหญ่

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมีรายได้จากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหญ่ 10 รายแรก สำหรับปี 2563 คิดเป็นสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 48.1 ของรายได้รวม โดยรายได้จากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหญ่สูงสุดคิดเป็นประมาณร้อยละ 8.54 ของรายได้รวม ดังนั้น หากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหญ่ไม่สามารถชำระค่าเช่าช่วง ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาจะส่งผลกระทบในด้านลบต่อรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหญ่มักกล่าวส่วนมากนั้นเช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมายาวนาน และมีการต่ออายุสัญญาอย่างต่อเนื่อง

##### 4.2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการแล้ว บริษัทฯ ได้ตรวจสอบสภาพทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก พบว่าอยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อมในการดำเนินธุรกิจ และไม่พบว่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมีความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่น ๆ ของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นหรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมาย และกฎระเบียบต่าง ๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก รวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่บริษัทฯ ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก



และรายงานการตรวจสอบสภาพอาคาร และรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจมีข้อจำกัดในการตรวจสอบ ซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทรัสต์ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับผิดชอบใช้ที่ให้โดย ชัยนันท์-บางพลี และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อยู่ภายใต้ขอบเขต จำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัด ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับผิดชอบใช้ใด ๆ ดังกล่าวสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

**4.2.4 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต**

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดหาให้โดยหรือในนามของบริษัทฯ และเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก รวมถึงการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วย โดยข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นการเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต จึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอนไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตาม นอกจากนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและข้อมูลต่าง ๆ ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเน การประมาณการ และข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่น ๆ ที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอน ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยง ความไม่แน่นอน และมีปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้โดยชัดแจ้งหรือโดยนัยในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคต

ข้อมูลต่าง ๆ ที่ปรากฏ ไม่ได้เป็นความเห็นไม่ว่าจะโดยชัดแจ้งหรือโดยนัยเกี่ยวกับราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในอนาคต หรือฐานะการเงินของกองทรัสต์เมื่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว นอกจากนี้ ข้อมูลดังกล่าวไม่ได้เป็นการรวบรวมเอาข้อมูลทั้งหมดที่อาจจะจำเป็นหรือเป็นที่ต้องการเพื่อใช้สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก การลงทุนในกองทรัสต์หรือในหน่วยทรัสต์ได้อย่างครบถ้วน รวมทั้งข้อมูลและรายการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้ให้สิทธิ หรือเสนอทางแก้ไขแก่ผู้ลงทุน หรือบุคคลอื่นใด และไม่ได้ประสงค์ให้เกิดหรือไม่ควรที่จะนำไปตีความเป็นรูปแบบใด ๆ ที่เป็นการประกันฐานะการเงิน หรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ หรือเป็นข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่นใด



นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการสอบถามข้อสมมติฐานที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกว่ามีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเสมอ หรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายอื่น ๆ จะให้ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์ขายสิทธิในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ประเมินไว้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าว หรืออาจจะต่ำกว่ามูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหามาได้ ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้เสมอไป หากกองทรัสต์มีการจำหน่ายสิทธิในทรัพย์สินนั้น หรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

สำหรับบรรดารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น ยังไม่ได้รับการปรับปรุงข้อมูลนับตั้งแต่วันที่ออกรายงานให้เป็นปัจจุบัน ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องในการเสนอขายรายใด ๆ หรือฝ่ายอื่นใดก็ตามไม่ควรพิจารณาว่าเป็นคำแนะนำว่าบุคคลใด ๆ ควรจะดำเนินการอย่างใดโดยอิงตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการ ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ผู้ลงทุนไม่ควรใช้ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวและข้อมูลในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวในการประกอบการตัดสินใจลงทุน

#### 4.2.5 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในมูลค่าสูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น

กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่ารวมกัน 3,429.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินมูลค่าของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 2.7 โดยที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามูลค่าลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นมูลค่าที่เหมาะสมเนื่องจากประมาณการผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเทียบเคียงได้กับผลตอบแทนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ทั้งนี้ เนื่องจากมาตรฐานทางบัญชี มูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปีแรกอ้างอิงจากมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก แต่มูลค่าทรัพย์สินในปีต่อ ๆ ไปจะอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งหากมูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระในปีต่อไป กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากมูลค่าทางบัญชี และทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ลดลง ทั้งนี้ การขาดทุนดังกล่าวเป็นการขาดทุนที่เปิดเผยตามมาตรฐานบัญชี ซึ่งมีได้มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยแต่อย่างใด โดยกองทรัสต์จะบันทึกบัญชีจากรายการดังกล่าวเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน และมีผลต่อกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนส่วนหนึ่งเป็นเงินปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และบางส่วนเป็นเงินจากการลดทุนเพื่อจ่ายเงินคืนทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

#### 4.2.6 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าช่วงการเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าช่วงพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าช่วงพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

#### 4.2.7 ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีไม่เพียงพอ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมีอายุเฉลี่ยของอาคารประมาณ 7 ปี และกองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงประมาณ 19 ปีนับจากวันเข้าลงทุน

ในกรณีที่ทางกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลง หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัย ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าช่วงได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาค่าศักยภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซม และค่าปรับปรุงทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต การปรับปรุงซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีอาคาร การปรับปรุงซ่อมแซมพื้นอาคารหรือพื้นบริเวณลานด้านหน้าอาคาร เป็นต้น จะเกิดขึ้นโดยประมาณทุก ๆ 3 - 6 ปี ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการวางแผนในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 4.2.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร และ ใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากร

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน มีพื้นที่บางส่วนอยู่ในเขตปลอดอากร โดย ชัยนันท์-บางพลี ในฐานะผู้จัดตั้งเขตปลอดอากร มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากรอย่างถูกต้องและมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด หาก ชัยนันท์-บางพลี ไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าว หรือใบอนุญาตถูกเพิกถอน/ถูกยกเลิก และส่งผลให้ใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากรของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยถูกยกเลิกไปด้วย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อกองทรัสต์ กล่าวคือจะทำให้ ชัยนันท์-บางพลี และผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยไม่สามารถประกอบกิจการในเขตปลอดอากรต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ประกอบการของกองทรัสต์

อีกทั้ง ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในส่วนพื้นที่เขตปลอดอากรในฐานะผู้ประกอบการในเขตปลอดอากร มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากรอย่างถูกต้องและมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด หากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยดังกล่าวไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าว หรือใบอนุญาตถูกเพิกถอน/ถูกยกเลิก อาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อกองทรัสต์ เช่น ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยดังกล่าวไม่สามารถประกอบกิจการต่อไปได้และอาจทำให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้ จะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและแม้ว่ากองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าช่วงได้ อนึ่งในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการหาผู้สัญญาเช่าใหม่แทนผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบการของกองทรัสต์

หากในกรณีที่ ชัยนันท์-บางพลี หรือผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย ไม่ปฏิบัติตาม หรือปฏิบัติไม่ถูกต้องตามกฎหมายศุลกากรที่เกี่ยวข้อง อธิบดีกรมศุลกากรมีหนังสือเตือนให้ปฏิบัติหรือปฏิบัติให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด ถ้า ชัยนันท์-บางพลี หรือผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย ไม่ปฏิบัติตามให้อธิบดีสั่งพักใช้ใบอนุญาต ซึ่งต้องหยุดดำเนินการตามใบอนุญาตเป็นการชั่วคราวภายในระยะเวลาที่อธิบดีกรมศุลกากรกำหนด และ เหตุที่อธิบดีกรมศุลกากรอาจมีอำนาจสั่งเพิกถอนใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร เช่นหาก ชัยนันท์-บางพลีหรือผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย ถูกพักใช้ใบอนุญาตตั้งแต่สองครั้งขึ้นไป หรือ ผ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งพักใช้ใบอนุญาต หรือ ไม่ชำระค่าธรรมเนียมรายปีภายในระยะเวลาที่อธิบดีกรมศุลกากรกำหนด

ทั้งนี้ หาก ชัยนันท์-บางพลี ไม่ปฏิบัติตาม หรือปฏิบัติไม่ถูกต้องเป็นเหตุให้ถูกเพิกถอนหรือยกเลิกใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงกับ ชัยนันท์-บางพลี ได้ และในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิดังกล่าว ชัยนันท์-บางพลี จะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ ชัยนันท์-บางพลี ได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือกองทรัสต์อาจพิจารณาเช่าช่วงพื้นที่ต่อไปได้โดยให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรม (General Zone) และเรียกค่าเสียหายจากการเปลี่ยนแปลงจากเขตปลอดอากรเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมจาก ชัยนันท์-บางพลี ต่อไป

#### 4.2.9 ความเสี่ยงจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยซึ่งประกอบกิจการในเขตปลอดอากร

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซนมีพื้นที่บางส่วนอยู่ในเขตปลอดอากร และผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยที่ประกอบกิจการภายในเขตปลอดอากรจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการ

ในเขตปลอดอากรและมีหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายศุลกากรที่เกี่ยวข้อง หากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากรไม่ปฏิบัติตามกฎหมายศุลกากรที่เกี่ยวข้องเป็นเหตุให้ถูกพักใช้และ/หรือเพิกถอนใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากรและเรียกค่าเสียหาย หรือผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยดังกล่าวเลิกประกอบกิจการในเขตปลอดอากรจะต้องดำเนินการนำของออกจากเขตปลอดอากรพร้อมทั้งเสียอากรให้ครบถ้วนก่อน หากกรณีที่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยดังกล่าวไม่ได้ดำเนินการเสียอากรให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายศุลกากรที่เกี่ยวข้องและมีการเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว อาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าช่วงพื้นที่ซึ่งเป็นสถานที่ตั้งสถานประกอบกิจการในเขตปลอดอากร (แม้จะไม่มีหน้าที่ตามกฎหมาย) พิจารณาดำเนินการเสียอากรแทนผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายนั้นไปก่อน เพื่อให้กองทรัสต์สามารถให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหม่ได้ต่อไป แล้วจึงดำเนินการเรียกเก็บค่าเสียหายต่างๆ (รวมถึงอากรที่ได้ชำระแทน) จากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย ทั้งนี้ กรณีที่ค่าเสียหายมีมูลค่าสูงกว่าเงินประกันการเช่า กองทรัสต์ไม่อาจมั่นใจได้ว่าจะสามารถเรียกเก็บค่าเสียหายส่วนเกินจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยดังกล่าวได้

#### 4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

##### 4.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง
- (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ
- (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้
- (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากร ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์
- (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ
- (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในตลาดใด ๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- (11) การกระทำของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน



- (12) การที่ไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่ รายย่อยรายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
- (13) การที่ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ
- (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- (15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง
- (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
- (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
- (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะทำการตรวจสอบ และ
- (21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการเช่าช่วงพื้นที่ อัตราค่าเช่าช่วง หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทย ซึ่งมีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

#### 4.3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง อาจมีสภาพคล่องต่ำ การที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าว อาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ รวมถึงกองทรัสต์อาจไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้า



ลงทุนครั้งแรกได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันท่วงทีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์มีสภาพคล่องต่ำ นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลงหรือปัจจัยอื่น ๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกโดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 4.3.3 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

กองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่เกิดเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

#### 4.3.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี ซึ่งมีได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใด ๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

#### 4.3.5 ความเสี่ยงจากการผันผวนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการ

ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน อนึ่ง จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่จะลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้น ๆ ในอนาคต

#### 4.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น เช่น

- (1) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดูแล และบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- (2) การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ 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

#### 4.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการ และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชย

ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหาย อาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสียอันเกิดจากเหตุต่าง ๆ ทั้งนี้ กรณีมีเหตุการณ์ร้ายแรง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ หรืออาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายจากการประกันภัยอย่างเพียงพอ หากวงเงินเอาประกันภัย และ/หรือ เงินสินไหมที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวไม่เพียงพอ และ/หรือเกิดความล่าช้า กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์และผู้ให้เช่าของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อให้กองทรัสต์และผู้ให้เช่าของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ได้รับการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ซึ่งผู้รับผลประโยชน์คือบุคคลภายนอก)

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) เพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดรายได้ในระหว่างการดำเนินการร้องขอสินไหมจากบริษัทประกันภัย และ/หรือระหว่างการก่อสร้าง ในกรณีที่เกิดความเสียหายกับทรัพย์สินยูนิตนั้น ๆ แต่อย่างไรก็ดีอาจมีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมด้วยโดยจะมีรายละเอียด ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดท้าวเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

#### 4.3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือ การก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุดกองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง และระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่ออายุในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Third-party Insurance) ด้วย

#### 4.3.9 การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไข้หวัดใหญ่สายพันธุ์ A ที่เกิดขึ้นในสัตว์ปีก หรือไข้หวัดนก (Influenza A H5N1) โรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (Severe Acute Respiratory Syndrome "SARS") โรคทางเดินหายใจตะวันออกกลาง ("Middle East Respiratory Syndrome "MERS") โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึง

ชีวิต โรคติดต่อ หรือโรคระบาดรุนแรง และมาตรการการจัดการการแพร่ระบาดดังกล่าวโดยรัฐบาล เช่น มาตรการปิดเมือง รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในบางอุตสาหกรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ ในปัจจุบันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังไม่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานโดยตรง และยังไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าวและเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเตรียมความพร้อมสำหรับโอกาสที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าว โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองต่อความต้องการและสร้างความพึงพอใจให้ทั้งผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในปัจจุบัน และสร้างศักยภาพในการแข่งขันเพื่อดึงดูดผู้เช่าช่วงรายย่อยรายใหม่จากทั้งในและต่างประเทศอีกด้วย อย่างไรก็ตาม หากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในอนาคตรุนแรงขึ้น รายได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจได้รับผลกระทบ

#### 4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

##### 4.4.1 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ถูกกำหนดโดยบริษัทฯ ร่วมกับเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุน และผู้จำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

- (1) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง อาจลดลงจากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- (2) ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์
- (3) การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- (4) การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจหรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป และการเปลี่ยนแปลงความต้องการในการบริโภค อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และนโยบายของรัฐบาลเกี่ยวกับการนำเข้าและการส่งออก
- (5) มูลค่าตลาดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก
- (6) ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- (7) ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์



- (8) การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (9) ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- (10) การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้าง หลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไป และ/หรือ ในกรณีเฉพาะที่เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- (11) การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ
- (12) ความผันผวนของสภาวะตลาดซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุนและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้น อาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ซึ่งแม้ว่าจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีกำไรกำไรใดไว้เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นตามไปด้วย ทั้งนี้ การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและประโยชน์ตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้

นอกจากนี้ ในปัจจุบันยังไม่มีกรเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจากรายได้ที่มาจากกองทรัสต์ แต่ถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจจะมีภาระภาษี โดยการชำระภาษีนี้อาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสของกองทรัสต์ และอาจส่งผลให้การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง และ/หรือ ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีที่สูงขึ้น อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในหน่วยทรัสต์หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้คงที่ได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพียงโครงการเดียวไม่ได้กระจายการลงทุน จำนวนเงินค่าเช่าช่วงที่ได้รับ จำนวนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัย เช่น สภาวะเศรษฐกิจในประเทศไทยและต่างประเทศ ศักยภาพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำรงรักษาความสามารถของตนเองในการดำเนินงาน การควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขัน การควบคุมอัตราการเช่าช่วงพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงาน การจัดการเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่เป็นภัยพิบัติทางธรรมชาติและเกิดสภาวะทางการเมืองที่วุ่นวาย ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถจัดหารายได้ได้เพียงพออย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนโดยมีต้นทุนที่เหมาะสมหรือเงื่อนไขที่ดีได้ในเวลาอันควรแล้ว อาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ กระแสเงินสด และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือสามารถรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะเพิ่มขึ้นหรือยังคงรักษาให้อยู่ในระดับที่คงที่ไว้ได้ในภายหลัง หรืออัตราค่าเช่าจะเพิ่มสูงขึ้น หรือพื้นที่อาคารที่ไม่มีการเช่าช่วงจะสามารถจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยได้ หรือรายรับจากค่าเช่าและค่าบริการในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตจะเป็นการเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งอาจมีผลกระทบกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ต่อไป

#### 4.4.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### 4.4.3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้อธิบายหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

#### 4.4.4 ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลง หากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์อาจเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อการเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ โดยอาจมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายนั้นอาจส่งผลให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ลดลง

#### 4.4.5 การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ ฟินันซ่า และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ ฟินันซ่า อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ ฟินันซ่า และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ ฟินันซ่า อย่างมีนัยสำคัญ โดยภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ ฟินันซ่า และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ ฟินันซ่า จะถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.0 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมด ถึงแม้ว่าบุคคลดังกล่าวตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หน่วยทรัสต์ในจำนวนที่ได้ลงทุนในครั้งแรกเป็นระยะเวลา 5 ปี และจะต้องไม่ต่ำกว่าระยะเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ นับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อระยะเวลาดังกล่าวได้สิ้นสุดลง

บุคคลดังกล่าวอาจมีการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่มีนัยสำคัญ และหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจทำให้เกิดผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

#### 4.4.6 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการในการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกและระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่าช่วง

#### 4.4.7 ความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติหรือถิ่นที่อยู่อาศัยในบางประเทศอาจถูกจำกัดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในอนาคต ในกรณีการเพิ่มทุนแบบเสนอขายให้แก่ประชาชน โดยทั่วไปแบบเฉพาะเจาะจง (Preferential Public Offering หรือ PPO)

ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม กรณีการเพิ่มทุนแบบเสนอขายให้แก่ประชาชน โดยทั่วไปแบบเฉพาะเจาะจง (Preferential Public Offering หรือ PPO) นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยหรือผู้ลงทุนรายใด หากการจัดสรรส่งผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือจะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ หรือมีต้นทุนในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย เช่น การเสนอขายหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลสัญชาติอเมริกาหรือบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ตามปกติในสหรัฐอเมริกา ตามนิยามที่กำหนดในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของสหรัฐอเมริกา ค.ศ. 1933 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) เป็นต้น ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมบางรายที่มีสัญชาติต่างชาติหรือมีถิ่นที่อยู่อาศัยในบางประเทศจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับการเสนอขาย และ/หรือจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนแบบ PPO และอาจเสียสิทธิประโยชน์จากส่วนต่างราคาของราคาใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนกับราคาตลาด ณ ขณะนั้น หรือเสียโอกาสในการเข้าลงทุนเพิ่มเติม

### 5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

- กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายและไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 6. ข้อมูลสำคัญอื่น

- กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ที่ [www.prospectreit.com](http://www.prospectreit.com) หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)