

แบบ 56-REIT1

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

Prospect Logistics and Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust

สารบัญ

ส่วนที่ 1	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	ส่วนที่ 1 หน้าที่ 1
ส่วนที่ 2	การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	
	1. ข้อมูลทั่วไป	ส่วนที่ 2 หน้าที่ 1
	2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	ส่วนที่ 2 หน้าที่ 1
	3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	ส่วนที่ 2 หน้าที่ 19
	4. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2 หน้าที่ 28
	5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	ส่วนที่ 2 หน้าที่ 49
	6. ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2 หน้าที่ 49
ส่วนที่ 3	การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	
	7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้าที่ 1
	8. โครงสร้างการจัดการ	ส่วนที่ 3 หน้าที่ 6
	9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้าที่ 36
	10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	ส่วนที่ 3 หน้าที่ 64
	11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	ส่วนที่ 3 หน้าที่ 66
	12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 3 หน้าที่ 67
ส่วนที่ 4	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
	13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 4 หน้าที่ 1
	14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์	ส่วนที่ 4 หน้าที่ 5
	15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ส่วนที่ 4 หน้าที่ 9
ส่วนที่ 5	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	ส่วนที่ 5 หน้าที่ 1
เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งรับผิดชอบในรายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	
เอกสารแนบ 2	สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์	

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(คำเตือนกรณีกองทรัสต์ ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2582

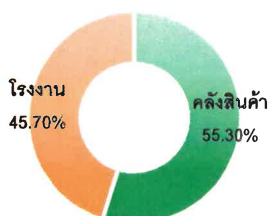
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Prospect Logistics and Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	PROSPECT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคทีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	14 สิงหาคม 2563
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	18 ปี 11 เดือน วัน ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582
ประเภทการเช่า	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงานบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน (Bangkok Free Trade Zone)

Market Cap (ล้านบาท)	2,119.25 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	8.65
จำนวนหน่วย	245,000,000	ทุนจดทะเบียน	2,450 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	2,464.55 ล้านบาท	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV/หน่วย)	10.0594
Par (บาทต่อหน่วย)	10.00	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	14 สิงหาคม 2563
Price/NAV	0.86 เท่า	อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	18.98 ปี

สัดส่วนการลงทุน



ประเภททรัพย์สิน



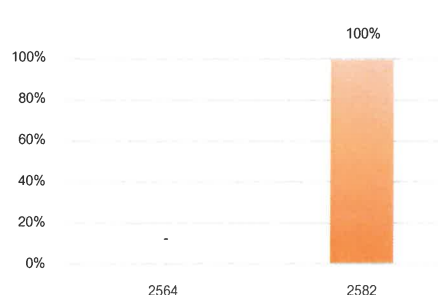
โครงสร้างรายได้



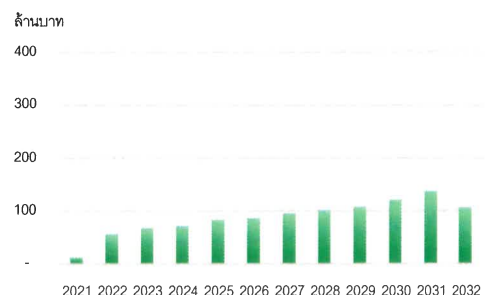
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	3,706.05 ล้านบาท	กำไร/(ขาดทุนสะสม)	69.82 ล้านบาท
หนี้สินรวม	1,241.50 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	28.05% ของสินทรัพย์รวม
ส่วนทุน	2,394.73 ล้านบาท		

อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก



รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



ราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีพิจารณารายได้(ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงานบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน	3,339.1	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



QR Code สำหรับดาวน์โหลดรายงานการประเมิน

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ วันที่ 30/12/2563)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)	56,319,500	22.99%
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	21,847,100	8.92%
3	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.08%
	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.08%
4	บริษัท ฟิลลิปประกันชีวิต จำกัด(มหาชน) โดยบมจ.หลักทรัพย์ฟิลลิป (ประเทศไทย)	5,776,100	2.36%
5	นาย ชวิน ตั้งคารวคุณ	5,000,000	2.04%
	บริษัท ไทยซัมซุง ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5,000,000	2.04%
	นาย คณศ ตั้งคารวคุณ	5,000,000	2.04%

ข้อจำกัดการถือของต่างชาติ	49%
สัดส่วนการถือของชาวต่างชาติปัจจุบัน	1.27% (ณ วันที่ 30/12/2563)

นโยบายการจ่ายเงินผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

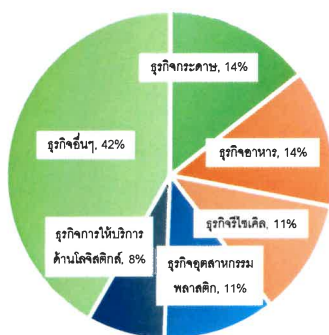
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

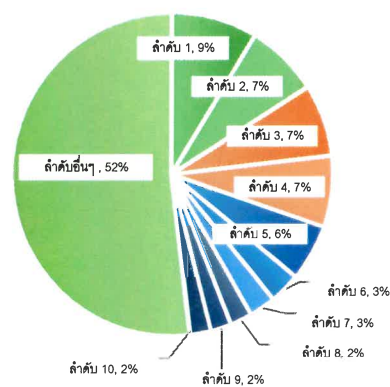
รายการ	2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาท/หน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.4032	0.4032
เงินปันผล (บาท/หน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-
เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	-	-

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

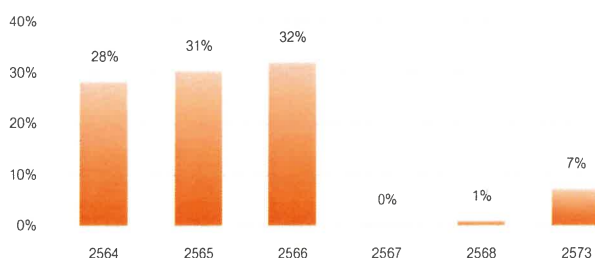
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



ปี	อัตราการทำสัญญาเช่าของผู้เช่า
2563	81.22%

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	
ปี	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน)
2563	174.75
หมายเหตุ : คำนวณอ้างอิงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจัดทำแล้วถึง 31 ธันวาคม 2563	

อัตรการเช่าเฉลี่ย	
ปี	อัตรการเช่า (%)
2563	94.98%
หมายเหตุ : คำนวณอ้างอิงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจัดทำแล้วถึง 31 ธันวาคม 2563	

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	152.38
รายได้อื่นๆ	0.16
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	99.47
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	99.88
อัตรการไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.4077
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.4032
ส่วนของลดทุน (บาท)	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.33
ดอกเบี้ยไม่เกิน (%)	MLR-1.25%
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(3,363.41)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,387.94
กระแสเงินสดสุทธิ	24.53
สินทรัพย์สุทธิ	2,464.55
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) ณ สิ้นปีบัญชี	0.86
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	4.66%
มูลค่าตลาด ณ สิ้นปีบัญชี	2,119.25
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	8.65

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2563 กองทรัสต์มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในวันที่ 7 สิงหาคม 2563 และ 10-11 สิงหาคม 2563 โดยได้จัดตั้งกองทรัสต์ในวันที่ 14 สิงหาคม 2563 และเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน (BFTZ) ในวันที่ 18 สิงหาคม 2563 ทั้งนี้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายได้รวมทั้งสิ้น 152.55 ล้านบาท เป็นรายได้หลักจากค่าเช่าและบริการคิดเป็นมูลค่า 152.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 99.90 ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 53.08 ล้านบาท เป็นต้นทุนทางการเงินคิดเป็นมูลค่า 16.35 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.80 ของค่าใช้จ่ายรวม กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 99.47 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 99.88 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนี้

- ครั้งที่ 1 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) – 30 กันยายน 2563 ในอัตรา 0.1227 กำหนดจ่ายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563
- ครั้งที่ 2 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563 ในอัตรา 0.2805 กำหนดจ่ายในวันที่ 15 มีนาคม 2564

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินรวมทั้งสิ้นจำนวน 1,050 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ โดยมีรายละเอียดหลักเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	กองทรัสต์ กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้	จำนวน 1,050 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.25 อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	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"> จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าลงทุน สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าลงทุนในสินทรัพย์ บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้ สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เช่าลงทุนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวนเงินที่จ่ายจริง หน่วย : บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิถัวเฉลี่ย ¹⁾	% ของกำไรสุทธิ ²⁾
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	4,378,562	0.18	4.40
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,020,674	0.12	3.04
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	311,944	0.01	0.31
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ³⁾			-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ³⁾			-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	14,763,038	0.60	14.84

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวนเงินที่จ่ายจริง หน่วย : บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิถัวเฉลี่ย ¹⁾	% ของกำไรสุทธิ ²⁾
ค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	10,568,132	0.43	10.62
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	456,262	0.02	0.46
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,240,178	0.05	1.25
ค่าเบี้ยประกันภัย	134,335	0.01	0.14
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	90	0.00	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	1,856,370	0.08	1.87
ต้นทุนทางการเงิน	16,345,469	0.67	16.43

หมายเหตุ

- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายไตรมาส เท่ากับ 2,444,934,654.08 บาท
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 99,470,027 บาท
- ค่าใช้อื่น ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ การเพิ่มทุน หรือได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน ในส่วนรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยรายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย และการตัดสินใจต่ออายุสัญญา ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไป รวมถึงความเสี่ยงจากการต้องพึ่งพาซัพพลายเออร์-บางพลีและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ เป็นต้น

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักเป็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ อาทิ ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย อัตราการเช่าช่วง และอัตราค่าเช่าช่วง ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต การที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในมูลค่าสูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร และ ใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากร เป็นต้น

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีหลายด้านที่อาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าช่วงพื้นที่ อัตราค่าเช่าช่วง หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก ทั้งการเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือ

นโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยภายในระยะเวลาที่กำหนด ความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหม่ ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ความเสี่ยงจากการนี้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน ความเสี่ยงด้านค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยแรงด้านสาธารณสุขอื่นๆ เป็นต้น

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจกระทบกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ลงทุนไว้ อาทิ ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้ เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาลดลงของหน่วยทรัสต์อาจลดลง หากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาลดลงของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ความเสี่ยงเกี่ยวกับการขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ ฟินันซ่า และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันอย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาลดลงของหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงที่เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติหรือถิ่นที่อยู่อาศัยในบางประเทศอาจถูกจำกัดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในอนาคต ในกรณีการเพิ่มทุนแบบเสนอขายให้แก่ประชาชนโดยทั่วไปแบบเฉพาะเจาะจง (Preferential Public Offering หรือ PPO) เป็นต้น

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 7 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	0-2697-3788
URL	https://www.prospectrm.com

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