

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

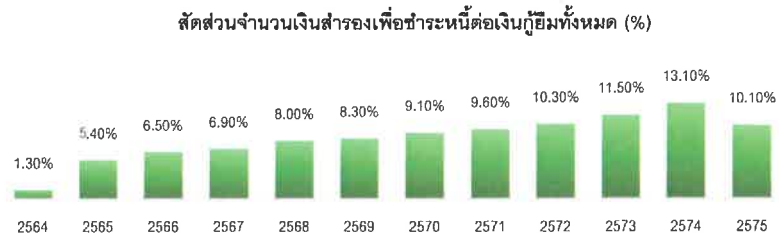
คำเตือนกรณีกองทรัสต์ ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2582

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Prospect Logistics and Industrial Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	PROSPECT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไธย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	14 สิงหาคม 2563
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่ลงทุน	1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงานบางส่วนใน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (BFTZ 1) ระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ 16 ปี 11 เดือน 22 วัน (ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582) พื้นที่ให้เช่า 219,116 ตร.ม. 2) กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน โครงการ X44 บางนา กม. 18 พื้นที่ให้เช่า 3,087 ตร.ม.

Market Cap (ล้านบาท)	2,388.75 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	9.75 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	245,000,000	ทุนจดทะเบียน	2,320.08 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	2,373.11 ล้านบาท	Par (บาทต่อหน่วย)	9.4697
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV/หน่วย)	9.6861	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	14 สิงหาคม 2563
Price/NAV	1.01 เท่า	อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	2.22 ปี



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์			
สินทรัพย์รวม	3,538.38 ล้านบาท	กำไร/(ขาดทุน)สะสม	108.31 ล้านบาท
หนี้สินรวม	1,165.26 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	27.49% ของสินทรัพย์รวม
ส่วนทุน	2,373.11 ล้านบาท		



ข้อมูลมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน		
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีพิจารณารายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคาร คลังสินค้าและโรงงานบางส่วนใน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1	3,266.94	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
2) กรรมสิทธิ์โครงการ X44 บางนา กม. 18	86.30	บริษัท เอส.เอส.แดนดาร์ต แอปไพรัล จำกัด
URLดาวน์โหลด รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/appraisal-reports		

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ วันที่ 30/12/2565)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	56,319,500	22.99
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	21,847,100	8.92
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,493,200	5.51
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.08
5	บริษัท ชัมชุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	9,131,700	3.73

ข้อจำกัดการถือของต่างชาติ

49.00%

สัดส่วนการถือของชาวต่างชาติปัจจุบัน

1.83% (ณ วันที่ 30/12/2565)

นโยบายการจ่ายปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

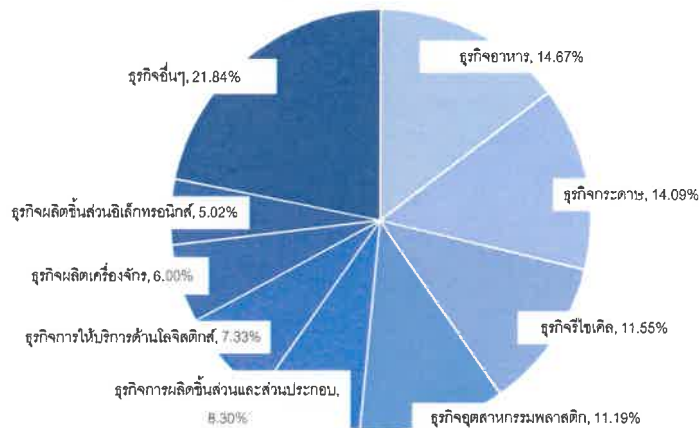
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

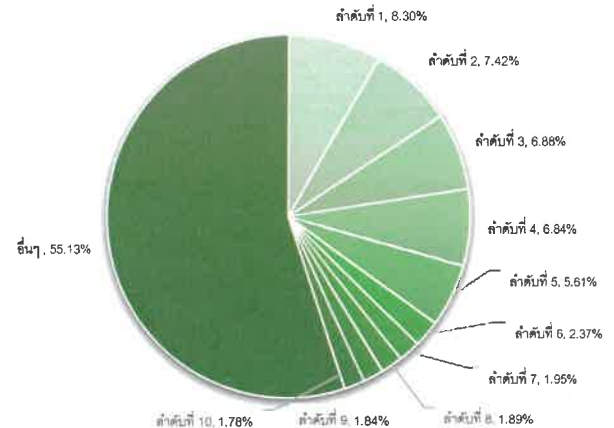
รายการ	2565	2564	2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาท/หน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.7050	0.7830	0.4032	1.8912
เงินปันผล (บาท/หน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-	-	-
เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	0.1975	0.3328	-	0.5303

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

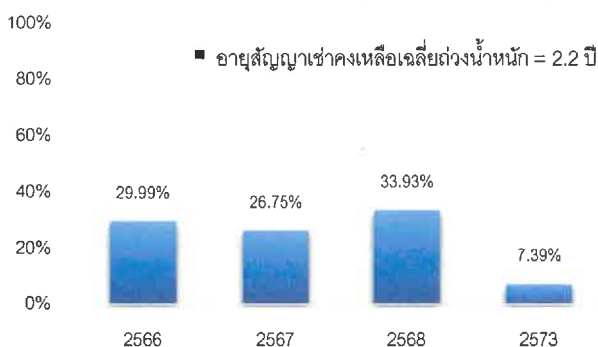
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



■ อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก = 2.2 ปี

ปี	อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า
2563	81.22%
2564	87.68%
2565	97.04%

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย		อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	
ปี	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน)	ปี	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (%)
2565	174.92	2565	93.14%
หมายเหตุ : คำนวณอ้างอิงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจัดทำ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		หมายเหตุ : คำนวณอ้างอิงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจัดทำแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	432.55	438.74	152.38
รายได้อื่นๆ (ล้านบาท)	12.66	4.46	0.16
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อม ราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)	327.85	338.19	115.82
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	208.57	209.29	99.88
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท/หน่วย)	0.8513	0.8542	0.4077
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท/หน่วย)	0.7050	0.7830	0.4032
ส่วนของลดทุน (บาท/หน่วย)	0.1975	0.3328	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.33	0.34	0.33
ดอกเบี้ยไม่เกิน (%)	MLR-1.25%	MLR-1.25%	MLR-1.25%
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	327.74	332.43	(3,363.41)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(329.05)	(334.00)	3,387.94
กระแสเงินสดสุทธิ (ล้านบาท)	21.65	22.96	24.53
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	2,373.11	2,395.45	2,464.55
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) ณ สิ้นปีบัญชี	1.01	1.09	0.86
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	7.23%	7.32%	4.66%
มูลค่าตลาด ณ สิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	2,388.75	2,621.50	2,119.25
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท/หน่วย)	9.75	10.70	8.65

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ภาพรวมผลการดำเนินงานสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 445.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.45 เทียบจากผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ และมีค่าใช้จ่ายรวม 160.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.76 เทียบจากค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2564 ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นนั้นสืบเนื่องจากปี 2565 มีค่าใช้จ่ายปรับปรุงอาคารตามแผนงานเพิ่มขึ้น เพื่อรักษาคุณภาพของทรัพย์สินให้ได้อย่างต่อเนื่อง และค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเรียกเก็บเต็มจำนวนจากเดิมที่ได้รับการช่วยเหลือจากภาครัฐ แต่ทั้งนี้ PROSPECT REIT ยังคงมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 284.83 ล้านบาท ลดลง 9.54 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.24 เทียบจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564

สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 PROSPECT REIT มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวม 76.26 ล้านบาท ดังนั้นในปี 2565 ผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 208.57 ล้านบาท

ปี 2565 PROSPECT REIT ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส 4 ครั้ง ดังนี้

- ครั้งที่ 1 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2565 ในอัตรา 0.0300 บาทต่อหน่วย และจ่ายลดทุนในอัตรา 0.1975 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 10 มิถุนายน 2565

- ครั้งที่ 2 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 – 30 มิถุนายน 2565 ในอัตรา 0.2285 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 9 กันยายน 2565
- ครั้งที่ 3 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 – 30 กันยายน 2565 ในอัตรา 0.2265 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 7 ธันวาคม 2565
- ครั้งที่ 4 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565 ในอัตรา 0.2200 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 31 มีนาคม 2566

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

PROSPECT REIT มีการกู้ยืมเงินจากธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ทั้งนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่าง PROSPECT REIT และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้ทั้งหมด	1,050 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.25 อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	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"> - สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน - สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ - บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้ สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในโครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 1 <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0 ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Funded Debt to EBITDA) ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาเช่าช่วงให้ผู้กู้เป็นผู้เช่าช่วงแทนผู้สนับสนุน โดยต้องมีพื้นที่สำหรับปล่อยเช่าในโครงการไม่น้อยกว่า 218,000.00 ตารางเมตรเมื่อผู้ให้กู้อำนาจ ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจาก PROSPECT REIT		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวน (ล้านบาท)	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	11.34	3.98%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7.58	2.66%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.10	0.39%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	44.33	15.56%
ค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	36.59	12.85%
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	1.61	0.57%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2.77	0.97%
ต้นทุนทางการเงิน	43.01	15.10%
ค่าเบี้ยประกันภัย	0.40	0.14%
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	11.45	4.02%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	0.18	0.06%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับ PROSPECT REIT หรือการดำเนินงานของ PROSPECT REIT

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

- 1) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน
- 2) ความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 3) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย
- 4) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 5) รายได้ของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยสิ้นสุดลง
- 6) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่ PROSPECT REIT กู้ยืมเงิน
- 7) PROSPECT REIT ต้องพึ่งพา บจก. ชัยนันท์ - บางพลี และ บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ
- 8) ความเสี่ยงเกิดการดำเนินงานของผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วง ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบกับชุมชนบริเวณใกล้เคียง

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก เป็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบในระดับทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของ PROSPECT REIT โดยรวมได้ เช่น

- 1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย อัตราการเช่าช่วง และอัตราค่าเช่าช่วง
- 2) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหญ่
- 3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT อาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น



- 4) ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 5) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่
- 6) ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพต้องลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีไม่เพียงพอ
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร และ ใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากร
- 8) ความเสี่ยงจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยซึ่งประกอบกิจการในเขตปลอดอากร

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีหลายด้านที่อาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของผลประกอบการของ PROSPECT REIT และส่งผลต่อผลตอบแทนในการลงทุนใน PROSPECT REIT เช่น

- 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน นโยบายภาครัฐ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบต่างๆ รวมถึงภาษีหรืออากร เป็นต้น
- 2) PROSPECT REIT อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรก
- 3) ความเสี่ยงทางการเมือง
- 4) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- 6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
- 8) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- 9) การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยแล้งด้านสาธารณสุขอื่น ๆ

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ อาจกระทบกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ลงทุนไว้ อาทิ

- 1) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ซึ่งอาจกระทบจากปัจจัยที่ไม่เกี่ยวกับผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT เช่น อุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน คำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- 2) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT
- 3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 4) ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลง หากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 5) การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- 6) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดปัจจัยความเสี่ยงได้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง หรือหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพคโลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล ส่วนที่ 2.1 ข้อ 5 ปัจจัยความเสี่ยง



ข้อมูลเบื้องต้น

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

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

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Prospect Logistics and Industrial Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	PROSPECT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	หน่วยทรัสต์จำนวน 245,000,000 หน่วย
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	2,320,076,500 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ (หน่วยละ)	9.4697 บาท

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการบริหารของกองทรัสต์

2.1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT REIT”) จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด PROSPECT REIT จัดตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ และมีผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์” “ผู้จัดการกองทรัสต์”)

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

PROSPECT REIT ได้นำเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักและนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงหรือทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วง ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะ



ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์") ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด อีกทั้ง PROSPECT REIT จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.1.2 กลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ PROSPECT REIT ดังนี้

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

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2563 (ตั้งแต่ สิงหาคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563)

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

เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 PROSPECT REIT ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 36059 และ 4496) รวมถึงสัญญาเช่าของที่ดินส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (“โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1”)¹ และนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย วันที่ 20 สิงหาคม 2563

ปี 2564

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์หรือการลงทุนที่มีนัยสำคัญ

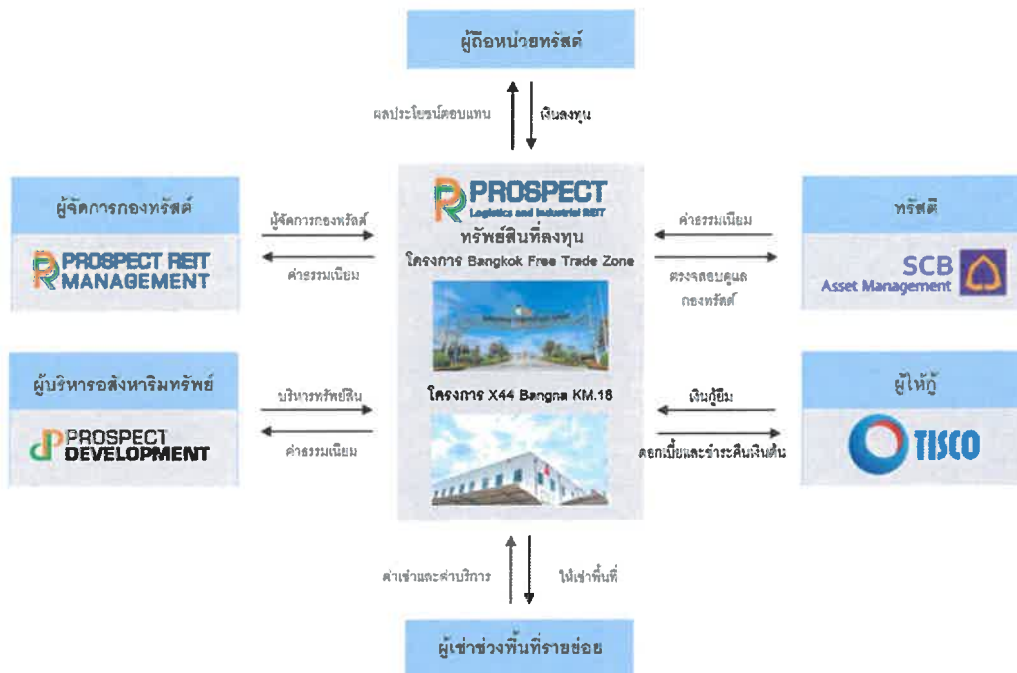
ปี 2565

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2565 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานสำนักงานแบบ Built-to-suit ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (“โครงการ X44 บางนา กม. 18”) และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้ที่มีความเชี่ยวชาญบริหารโรงงานและคลังสินค้า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินใหม่ที่เข้าลงทุน

¹ ชื่อเดิม โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน (Bangkok Free Trade Zone : BFTZ)

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT ในทรัพย์สินหลัก สามารถสรุปได้ดังนี้



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

ทั้งนี้ การบริหารจัดการ PROSPECT REIT จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบและผู้ลงทุนสามารถขอข้อมูลสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่สำนักงานของ พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตามช่องทางการติดต่อที่ได้แจ้งไว้

2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (Bangkok Free Trade Zone 1)

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (Bangkok Free Trade Zone 1)	
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 36059 (วัดปากน้ำเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) และ 4496 (วัดมงคลนิมิตรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์)

โครงการบางกอกฟรีเมเทรดโซน 1 (Bangkok Free Trade Zone 1)

ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเมเทรดโซน 1 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 63 หลัง แบ่งออกเป็น 185 ยูนิต ประกอบด้วยอาคาร 4 ประเภท คือ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit รายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> 1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป 21 หลัง 102 ยูนิต 2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป 30 หลัง 30 ยูนิต 3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก 10 หลัง 51 ยูนิต 4) อาคาร Built-to-Suit 2 หลัง 2 ยูนิต
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	ประมาณ 214-1-88.80 ไร่ (343,155.30 ตร.ม) แบ่งเป็น <ul style="list-style-type: none"> 1) พื้นที่ที่ดินในเขตปลอดอากร 127-2-63.80 ไร่ (204,255.00 ตร.ม.) 2) พื้นที่ที่ดินในเขตประกอบการทั่วไป 86-3-25.00 ไร่ (138,900.30 ตร.ม.)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 219,116.00 ตร.ม แบ่งเป็น <ul style="list-style-type: none"> 1) พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตปลอดอากร 134,417.00 ตร.ม 2) พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตประกอบการทั่วไป 84,699.00 ตร.ม.
พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรอง ²	ประมาณ 26-3-90.40 ไร่ (43,161.40 ตร.ม)
อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 22 ธันวาคม 2582
อายุอาคารเฉลี่ย	ประมาณ 7.10 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	18 สิงหาคม 2563
ราคาที่เข้าลงทุน	3,429.10 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินล่าสุด และ อัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	3,266.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 137.66 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

หมายเหตุ: ²พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรองเป็นการเช่าช่วงต่อจาก บ.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในรูปแบบการเช่าช่วงเพื่อใช้ร่วมกัน

2.4.2 โครงการ X44 บางนา กม. 18 (X44 Bangna KM.18)

โครงการ X44 บางนา กม. 18 (X44 Bangna KM.18)	
ที่ตั้ง	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 55763

โครงการ X44 บางนา กม. 18 (X44 Bangna KM.18)	
ลักษณะการลงทุน	1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 55763 ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 2) กรรมสิทธิ์ในอาคาร Built-to-Suit จำนวน 1 หลัง
ขนาดพื้นที่ที่ดินที่เข้าลงทุน	ประมาณ 2-3-0.0 ไร่ (4,400.0 ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 3,087.0 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย	25 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	21 มีนาคม 2565
ราคาที่เข้าลงทุน	81.9 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)
ราคาประเมินล่าสุด และ อัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี ¹	86.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.64 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

หมายเหตุ: ¹ ราคาประเมินล่าสุดมีการจัดทำการประเมิน 2 ราย โดยในข้อมูลส่วนนี้ใช้ราคาประเมินต่ำสุด

ลักษณะจุดเด่นของทรัพย์สิน

- (1) ทำเลที่ตั้งดีมีศักยภาพ โดยโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 และโครงการ X44 บางนา กม. 18 ตั้งอยู่บนถนนบางนาตราด กม. 23 และ กม. 18 ตามลำดับ ซึ่งทั้ง 2 โครงการตั้งอยู่บนจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางพิเศษบูรพาวิถี สายบางนา-ชลบุรีและทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร-บ้านฉาง (มอเตอร์เวย์)) ทางอากาศ (ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และท่าอากาศยานดอนเมือง) และทางทะเล (ท่าเรือกรุงเทพและท่าเรือแหลมฉบัง) นอกจากนี้ โครงการยังได้เปรียบในด้านการเดินทางและการขนส่ง เนื่องจากมีระยะทางไม่ห่างจากตัวเมืองกรุงเทพฯ สามารถติดต่อธุรกิจรวมถึงขนส่งสินค้าได้สะดวก



สนามบินสุวรรณภูมิ

17

กม. (20 นาที)

สนามบินดอนเมือง

60

กม. (60 นาที)

ท่าเรือกรุงเทพ

23

กม. (30 นาที)

ท่าเรือแหลมฉบัง

90

กม. (60 นาที)

- (2) รูปแบบของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าที่หลากหลาย ทั้งในเขตประกอบการทั่วไปและเขตปลอดอากร เพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะการดำเนินธุรกิจที่หลากหลายของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย



- (3) พื้นที่บางส่วนในโครงการเป็นเขตปลอดอากร (Free Zone) คือพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรมตามพื้นที่ที่ศุลกากรกำหนด โดยธุรกิจที่ประกอบกิจการในเขตปลอดอากรจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการนำเข้าและส่งออกวัตถุดิบและสินค้าต่างๆ ซึ่งสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ผู้เช่าจะได้รับนี้ จึงเป็นปัจจัยหลักที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งอาจทำให้ PROSPECT REIT สามารถจัดหาผู้เช่าได้โดยง่าย เนื่องจากสิทธิประโยชน์ดังกล่าวจะทำให้ผู้ประกอบการมีความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ และมีขีดความสามารถในการแข่งขันได้มากขึ้น

2.4.3 ข้อมูลมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน

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

โดยสรุปผลการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ดังนี้

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1	สิทธิการเช่า	3,266.94	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
โครงการ X44 บางนา กม. 18	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	86.30	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ดแอฟไพร์ซ จำกัด

เนื่องจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT เป็นทรัพย์สินที่เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ ลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ ดังนี้

1) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1	
ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 17.9 ปี นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
รวมพื้นที่อาคาร สำหรับให้เช่า	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประมาณ 136,418.0 ตร.ม. พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป ประมาณ 82,698.0 ตร.ม.
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ร้อยละ 95 อาคารโรงงานสำเร็จรูป ร้อยละ 92
อัตราค่าเช่าตลาด	- ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วง - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้

1) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1	
	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป : 170 บาท/ตร.ม./เดือน อาคารโรงงานสำเร็จรูป : 190 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราการใช้ที่ดินของค่าเช่า	ร้อยละ 2.0 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
	- ร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้านบาท
	- ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 750 ล้านบาท
	- ร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 750 ล้านบาท
	ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์
	- ร้อยละ 6.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท
	- ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท
	- ร้อยละ 4.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 600 ล้านบาท
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย (Commission Fee)	- ในอัตรา 1.0 เดือน สำหรับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหม่ โดยมีอัตราการทำสัญญาจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหม่เท่ากับร้อยละ 15.0
	- ในอัตรา 0.5 เดือน สำหรับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายเดิมที่ต่ออายุสัญญา โดยมีอัตราการทำสัญญาจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายเดิมเท่ากับร้อยละ 85.0
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางชำระให้ บจก.ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์	7.0 บาท /ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 ทุกๆ 3 ปี)
ค่าบริการถนนส่วนกลางเส้นรองรับการให้พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	1.32 บาท /ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี)
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.045 ของมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร และทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
อัตราคิดลด	9.50%

2) โครงการ X44 บางนา กม. 18	
ผู้ประเมิน	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอปไพร์ล จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	10 ปี โดยกำหนดให้มีมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal value)
พื้นที่อาคารสำหรับให้เช่า	3,087.0 ตร.ม.
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	ปีที่ 1-9 ร้อยละ 100 และตั้งแต่ปีที่ 10 เป็นต้นไป 92%
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	อัตราค่าเช่าตามสัญญา เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.0 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าซ่อมบำรุงอาคาร	ตั้งแต่ปีที่ 10 ร้อยละ 2.00% ของรายได้รวม
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.18% ของประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 1.00% ของรายได้รวม
อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)	7.00%
อัตราคิดลด (Discount Rate)	9.00%

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าดูรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ได้ที่เว็บไซต์ของ PROSPECT REIT URL : www.prospectreit.com

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

2.4.4 รายละเอียดทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมมี ดังนี้

โครงการ X44 บางนา กม. 18

วันที่เข้าลงทุน	21 มีนาคม 2565
มูลค่าลงทุนในทรัพย์สิน	81.9 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)
ผู้ขาย	บุคคลธรรมดา
เหตุผลในการลงทุน	เพื่อเพิ่มทรัพย์สินและทำให้รายได้กองทรัสต์เพิ่มขึ้น เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์ในหลายทำเลมากขึ้น
แหล่งเงินทุนที่ใช้	สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงาน
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 มีนาคม 2565
วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่า	1) 88.82 ล้านบาท 2) 86.30 ล้านบาท
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด 2) บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอฟไฟรซัล จำกัด

หมายเหตุ : เนื่องจากขนาดรายการที่ได้มามีมูลค่าไม่ถึงร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์จึงไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการ

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

PROSPECT REIT มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ระบุไว้ในหัวข้อที่ 2.4 “ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์” ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงรายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่ PROSPECT REIT และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการแต่งตั้งและว่าจ้าง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ

2.5.1 ลักษณะการดำเนินธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

PROSPECT REIT มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย ทั้งนี้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้จัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่ง PROSPECT REIT ตลอดจนการจัดให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดย PROSPECT REIT เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

1) โครงสร้างรายได้ของ PROSPECT REIT

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้และกระแสเงินสดที่ PROSPECT REIT จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุน ได้แก่

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้ที่จะได้รับจากการให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงพื้นที่อาคาร คลังสินค้าและโรงงานให้แก่ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย ซึ่งผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยจะใช้ อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง โดยคิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยตามประเภทอาคารและขนาดของพื้นที่ ซึ่งสัญญามาตรฐานส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในปัจจุบันจะมีอายุสัญญา 3 ปี โดยผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยจะชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่ PROSPECT REIT ทั้งนี้ PROSPECT REIT จะเข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงพื้นที่ตามรูปแบบที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้กับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยโดยตรง

รายได้อื่น

รายได้อื่นเป็นรายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น รายได้ค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย รายได้จากการบริการ และรายได้ค่าปรับหรือค่าชดเชยอื่นๆ เป็นต้น

2) ข้อมูลพื้นที่เช่าแบ่งตามประเภทธุรกิจของผู้เช่าช่วง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลำดับที่	ประเภทธุรกิจของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย	สัดส่วนของพื้นที่ต่อพื้นที่ที่มีผู้เช่าช่วง (ร้อยละ)
1	ธุรกิจอาหาร	14.67
2	ธุรกิจกระดาษ	14.09
3	ธุรกิจรีไซเคิล	11.55
4	ธุรกิจอุตสาหกรรมพลาสติก	11.19
5	ธุรกิจการผลิตชิ้นส่วนและส่วนประกอบ	7.99
6	ธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์	7.33
7	ธุรกิจอื่นๆ	33.18
รวม		100.00

หมายเหตุ : คำนวณจากการใช้ประโยชน์พื้นที่ (Occupied Area) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทรัพย์สินหลักมีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยเป็นอย่างดี โดยธุรกิจที่มีสัดส่วนในพื้นที่เช่ามากที่สุดคือ ธุรกิจอาหารร้อยละ 14.67 ธุรกิจกระดาษร้อยละ 14.09 รองลงมาคือธุรกิจรีไซเคิลร้อยละ 11.55



ธุรกิจอุตสาหกรรมพลาสติกร้อยละ 11.19 ธุรกิจการผลิตชิ้นส่วนและส่วนประกอบร้อยละ 7.99 ธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์ร้อยละ 7.33 และในธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจผลิตเครื่องจักร ธุรกิจเหล็ก ธุรกิจยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ ธุรกิจแพคเกจจิ้งและเครื่องประดับ เป็นต้น โดยธุรกิจอื่นๆ ทั้งหมดรวมกันมีสัดส่วนร้อยละ 33.18 แสดงให้เห็นถึงความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย

3) อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า และอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าช่วง (พ.ศ.)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่ที่มีผู้เช่าช่วงทั้งหมด (ร้อยละ)
2566	29.99
2567	26.75
2568	33.93
2573	7.39
2574	1.94

หมายเหตุ : การคำนวณรวมสัญญาทั้งหมดที่มีการจัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565

4) อัตราการเช่า ค่าเช่า และอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่า

รายการ	ปี 2565
อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	93.14%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ ตร.ม./เดือน)	174.92

หมายเหตุ : การคำนวณรวมสัญญาทั้งหมดที่มีการจัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2.5.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทั้งโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 และโครงการ X44 โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1) ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เริ่มก่อตั้งเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2548 ดำเนินธุรกิจมาแล้วเป็นเวลากว่า 17 ปี มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และดำเนินการบริหารโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน มาเป็นเวลากว่า 10 ปี

2) ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ได้เรียกเก็บค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบไปด้วยค่าตอบแทนประเภทต่างๆ ดังนี้

- (1) ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับลูกค้า ซึ่ง PROSPECT REIT ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป

- (2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คิดคำนวณจากผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์

“ผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายถึง ส่วนเกินอันเกิดจากผลรวมของรายรับหักด้วยผลรวมของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ก่อนค่าเสื่อมราคา รายการตัดบัญชี และดอกเบี้ยจ่าย

- (3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วงคำนวณจ่ายตามที่เกิดขึ้นจริง โดยอ้างอิงจากการลงนามสัญญาผู้เช่าช่วงรายใหม่ และการต่ออายุสัญญาผู้เช่าช่วงรายเดิม รายละเอียดดังนี้

สำหรับผู้เช่าช่วงรายใหม่

- ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงรายใหม่มีระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการไม่ถึง 3 ปี และไม่ถือว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ด้วยตนเอง หรือได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าช่วงดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือนของสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ผู้เช่าช่วงรายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์ด้วยระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการ และหารด้วยระยะเวลา 36 เดือน

- ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงรายใหม่มีระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือนและไม่ถือว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ด้วยตนเอง หรือได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าช่วงดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือนของสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ผู้เช่าช่วงรายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์

- ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงรายใหม่มีระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี และไม่ถือว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ด้วยตนเอง หรือได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าช่วงดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1.5 เดือนของสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ผู้เช่าช่วงรายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์

- ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงรายใหม่มีระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการมากกว่า 9 ปีขึ้นไป และไม่ถือว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ด้วยตนเอง หรือได้ว่าจ้างหรือ



มอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าช่วงดังกล่าวให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 2 เดือนของสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ผู้เช่าช่วงรายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์

สำหรับผู้เช่าช่วงรายเดิม

- ในกรณีผู้เช่าช่วงรายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.5 เดือนของค่าเช่าสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ผู้เช่าช่วงรายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์ด้วยระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการ และหารด้วยระยะเวลา 36 เดือน
- ในกรณีผู้เช่าช่วงรายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.5 เดือนของค่าเช่าสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ผู้เช่าช่วงรายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์
- ในกรณีผู้เช่าช่วงรายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.75 เดือนของค่าเช่าสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ผู้เช่าช่วงรายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์
- ในกรณีผู้เช่าช่วงรายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการมากกว่า 9 ปีขึ้นไป ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือนของค่าเช่าสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ผู้เช่าช่วงรายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์

สำหรับโครงการโครงการ X44 พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เรียกเก็บค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าซึ่ง PROSPECT REIT ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป

3) ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของพรอสเพคต์ รีท แมเนจเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยพรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ ถือหุ้นในพรอสเพคต์ รีท แมเนจเม้นท์ จำนวนร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมพรอสเพคต์ รีท แมเนจเม้นท์

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

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของ PROSPECT REIT ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ PROSPECT REIT
- ธุรกรรมที่ PROSPECT REIT จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

(2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่ PROSPECT REIT ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

(3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

4) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT มีพื้นที่ให้เช่าภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 บางส่วน (ส่วนที่ PROSPECT REIT ไม่ได้เข้าลงทุน) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ซึ่งพื้นที่ที่อยู่ภายใต้การพัฒนาและบริหารของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์มีทั้งหมดประมาณ 85,000.0 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของ PROSPECT REIT มีประมาณ 222,203.0 ตารางเมตร รวมคิดเป็นประมาณร้อยละ 26.15 ของพื้นที่ภายใต้การบริหารของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

ดังนั้น จึงอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยระหว่างทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และอาคารคลังสินค้าและโรงงานอื่นที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่

อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่า PROSPECT REIT ไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่ทั้งหมดของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 และส่วนที่เข้าลงทุน และไม่เข้าลงทุนจะอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงและมีสินค้าที่เหมือนกัน และ/หรือทดแทนกันได้ แต่ในทางปฏิบัติของการเสนอพื้นที่ว่างให้ลูกค้าพิจารณานั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะนำเสนอพื้นที่ว่างทั้งหมดภายในโครงการ เพื่อให้ลูกค้าเป็นผู้ตัดสินใจเลือกพื้นที่ โดยไม่แบ่งว่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนหรือไม่ เนื่องจากลูกค้าแต่ละรายจะมีความต้องการพื้นที่ที่ต่างกัน ทั้งในด้านของทำเลที่ตั้ง ประเภทของอาคาร และขนาดพื้นที่ จึงทำให้โอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนและทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ไม่ได้เข้าลงทุนนั้นเป็นไปได้น้อย

นอกจากนี้ โครงการอื่นๆ ภายใต้การพัฒนาและบริหารของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ รวมพื้นที่ประมาณ 310,000 ตารางเมตร รวมคิดเป็นประมาณร้อยละ 36.48 ของพื้นที่ภายใต้การบริหารของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ อยู่ระหว่างการก่อสร้างและตั้งอยู่ในทำเลที่ห่างไกลออกไป โดยโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ตั้งอยู่บริเวณอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 5 ตั้งอยู่บริเวณอำเภอนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี จึงทำให้โอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของโครงการอื่นๆ ภายใต้การพัฒนาและบริหารของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ กับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์นั้นเป็นไปได้น้อย

จากปัจจัยข้างต้น จึงอาจกล่าวได้ว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ นั้นเป็นไปได้น้อย และมีอยู่อย่างจำกัด อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในตำแหน่งทางการตลาด ทำเลที่ตั้ง และเกรด ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนนี้ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้นกับ PROSPECT REIT ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นข้อเสนองานเช่าของทั้งทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ไม่ได้เข้าลงทุนดังกล่าว โดยเปิดเผยข้อมูลประเภทอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด เช่น ประเภทอาคาร พื้นที่ รวมทั้งราคาเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยทราบ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยได้

พิจารณาตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่เปิดเผยชื่อของเจ้าของกรรมสิทธิ และ/หรือสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน ที่ให้เช่า เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีแนวทางในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ PROSPECT REIT โดยจะควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้เข้าตรวจสอบระบบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อีกทั้งมีการสุ่มตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าได้ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้หรือไม่อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมถึงการตรวจสอบผลการดำเนินงานผ่านทางรายงานต่างๆ และการเข้าร่วมประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งรายเดือน รายไตรมาส และ/หรือรายปี เพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการตามมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

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

2.6 การกู้ยืมเงิน

2.6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

PROSPECT REIT จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- 1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม
- 2) บริหารจัดการทรัพย์สินของ PROSPECT REIT
- 3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของ PROSPECT REIT หรือที่ PROSPECT REIT มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของ PROSPECT REIT

- 6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของ PROSPECT REIT
- 7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- 8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของ PROSPECT REIT
- 9) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการ PROSPECT REIT และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6.2 วิธีการกู้ยืมเงิน

- 1) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ PROSPECT REIT ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2.6.3 การกู้ยืมเงินของ PROSPECT REIT ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

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

2.6.4 สัดส่วนการกู้ยืมเงินของ PROSPECT REIT

สัดส่วนการกู้ยืมเงินของ PROSPECT REIT ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- 1) ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ PROSPECT REIT (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่า

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ PROSPECT REIT)

- 2) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ PROSPECT REIT ในกรณีที่ PROSPECT REIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ PROSPECT REIT)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

2.6.5 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT

ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับ การบริหารจัดการทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ดังต่อไปนี้

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

2.6.6 วิธีการกู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพัน

PROSPECT REIT จะกู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของ PROSPECT REIT และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นชอบเป็นกรณีไป
- 2) ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพัน PROSPECT REIT ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ การก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของ PROSPECT REIT

2.6.7 การกู้ยืมเงิน และ/หรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์

PROSPECT REIT อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็น การกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT และ/หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

โยงกันของทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือ สำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือ สำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศกำหนด

2.6.8 สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

PROSPECT REIT มีการกู้ยืมเงินจากธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ทั้งนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่าง PROSPECT REIT และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้ทั้งหมด	1,050 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.25 อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	12 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน กรกฎาคม 2575
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระเงินกู้	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"> - สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน - สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ - บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้ สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0

2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA)
3. ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส
4. ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวสัญญาเช่าช่วงให้ผู้กู้เป็นผู้เช่าช่วงแทนผู้สนับสนุน โดยต้องมีพื้นที่สำหรับปล่อยเช่าในโครงการไม่น้อยกว่า 218,000.00 ตารางเมตรเมื่อผู้ให้กู้ร้องขอ
5. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00
6. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน

นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อรวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

2.6.9 การกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

PROSPECT REIT มีวางแผนกันเงินสำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้น ในแต่ละปีจนถึงงวดการชำระหนี้สุดท้าย ให้สอดคล้องกับสัญญาเงินกู้ยืมที่ได้ทำไว้กับทางธนาคาร มีจำนวนเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ในแต่ละปีตามสัดส่วนของวงเงินกู้ทั้งหมด 1,050 ล้านบาท ดังนี้

ปี	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
จำนวนเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ (%)	1.3%	5.4%	6.5%	6.9%	8.0%	8.3%	9.1%	9.6%	10.3%	11.5%	13.1%	10.1%

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจ

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกในปี 2565 มีผลกระทบรอบด้าน ทั้งในแง่ของความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ ระหว่างรัสเซียกับยูเครน หรือระหว่างสหรัฐอเมริกากับจีน การอัดฉีดสภาพคล่องจากนโยบายการเงินของหลายประเทศที่ผ่านมา หลังช่วงวิกฤติการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้ต้นทุนพลังงานและวัตถุดิบสูงขึ้น ส่งผลกระทบไปถึงค่าเงิน อัตราเงินเฟ้อ การใช้จ่าย การลงทุน ทั้งภาครัฐและเอกชนกระทบไปทั่วโลก แต่ละประเทศก็มีมาตรการต่าง ๆ ออกมาแก้ไข ทั้งในเรื่องของการปรับอัตราดอกเบี้ย การกีดกันการค้า สำหรับวัตถุดิบที่สำคัญๆ ไว้ในประเทศตัวเอง ทั้งภาคการเกษตร เช่น



น้ำตาล น้ำมัน ข้าว หรือแม้กระทั่งฝักรวมผลิต เทคโนโลยีต่างๆ ทำให้เกิดการขาดแคลนทั้งอาหารและพลังงานครั้งใหญ่ เกิดขึ้น ในมุมมองของนักวิเคราะห์และผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ยังมองว่า ภาพรวมเศรษฐกิจโลกในปี 2566 ยังต้องระวังและจับตามองในปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นในปี 2565 ที่อาจจะส่งผลต่อเนื่อง แนวโน้มเศรษฐกิจในหลายประเทศมีแนวโน้มเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอยตั้งแต่ปลายปี 2565 เช่น สหราชอาณาจักรและสหภาพยุโรป ขณะที่สหรัฐฯ มีแนวโน้มเข้าสู่ภาวะถดถอยในช่วงปี 2566 จากข้อมูล EIC มีประมาณการเศรษฐกิจโลกปี 2565 ไว้อยู่ที่ 2.9% และปี 2566 อยู่ที่ 1.8% ส่วนอัตราเงินเฟ้อโลกจะยังมีแนวโน้มสูงต่อเนื่อง แม้เงินเฟ้อบางประเทศผ่านจุดสูงสุดไปแล้ว หลังอุปสงค์สินค้าคงทนทยอยปรับลดลงกลับสู่ภาวะปกติ ธนาคารกลางยังคงทิศทางนโยบายการเงินตึงตัวในปี 2566 โดยปรับขึ้นดอกเบี้ยซ้ำลง และจะยังคงดอกเบี้ยสูงอีกระยะจนกว่าจะมั่นใจว่าเงินเฟ้อจะกลับมาอยู่ในเป้า สำหรับนโยบายการคลังทั่วโลกจะมีบทบาทกระตุ้นเศรษฐกิจลดลง และเน้นความยั่งยืนการคลังมากขึ้นหลังจากหนี้สาธารณะเพิ่มขึ้นมากในช่วงวิกฤต COVID-19 นอกจากนี้ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจและนโยบายการเงินทั่วโลก ส่งผลให้ตลาดการเงินโลกผันผวนสูงขึ้น สภาพคล่องในตลาดการเงินและภาวะการเงินโลกตึงตัวขึ้นมาก ปี 2566 จึงเป็นอีกปีที่ท้าทาย ควรเฝ้าติดตามเศรษฐกิจโลกอย่างใกล้ชิด

ถ้ามามองภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ หรือ สภาฯ เผยแพร่เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2565 เกี่ยวกับการประมาณการเศรษฐกิจไทย หรือ GDP ปี 2565 อยู่ที่ 3.2% และในกรอบ 3.0- 4.0% ในปี 2566 หลักๆ มาจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนและภาครัฐ การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการบริโภคภายในประเทศ การขยายตัวของภาคเกษตร และ ซึ่งปัจจุบันมีอัตราเงินเฟ้อของปี 2565 โดยเฉลี่ย 6.3% และคาดการณ์ว่าปี 2566 จะอยู่ในกรอบ 2.5-3.5% โดยข้อจำกัดและความเสี่ยง หลัก ๆ มาจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก ประกอบกับหนี้ภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงแนวโน้มด้านการปรับอัตราดอกเบี้ยของธนาคารแห่งประเทศไทย และยังคงเฝ้าระวังการกลับมาแพร่ระบาดของโรค COVID-19 อย่างไรก็ตามมุมมองในการฟื้นตัวครั้งนี้ จะเป็นแบบค่อยเป็นค่อยไป แต่ก็ยังมีโอกาสที่จะขยายตัวได้อีกหากการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นไปในทิศทางที่เติบโตขึ้น ส่งผลให้การบริโภคในประเทศขยายตัวตาม และการกลับเข้ามาลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ การแก้ไขปัญหาหลัก ๆ เรื่องหนี้ภาคครัวเรือน เราอาจจะเห็นภาพรวมเศรษฐกิจที่สดใสในปี 2566

ประมาณการตัวเลขทางเศรษฐกิจ ปี 2566

(% YoY)	2564	2565 ^{1/}	2566F
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ GDP	1.5	3.2	3.0-4.0
การลงทุนรวม			
ภาคเอกชน	3.2	3.9	2.6
ภาครัฐ	3.8	-0.7	2.4
การบริโภคภาคเอกชน	0.3	5.4	3.0
การอุปโภคภาครัฐ	3.2	-0.2	-0.1
ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการ	10.4	8.2	8.5
ปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการ	17.9	6.8	3.6
เงินเฟ้อ-ดัชนีราคาผู้บริโภค	1.2	6.3	2.5-3.5

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ 21 พฤศจิกายน 2565

หมายเหตุ: ^{1/} ข้อมูลประมาณการ ณ 21 พฤศจิกายน 2565

3.2 ภาพรวมธุรกิจที่ PROSPECT REIT ลงทุน

จากที่สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 (COVID-19) ในปี 2565 เบาลง และมีประกาศเป็นโรคประจำถิ่น พร้อมทั้งมีการเปิดประเทศอย่างเต็มที่ ส่งผลให้ปริมาณนักท่องเที่ยว นักธุรกิจที่เข้ามาในประเทศไทยเข้ามาในประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง แนวโน้มการขยายการลงทุนทั้งซื้อที่ดินในนิคมต่างๆ และการเช่าโรงงานและคลังสินค้ามีแนวโน้มที่ดีขึ้นในปี 2565 และปี 2566

ภาพรวมอุปสงค์และอุปทานของโรงงานและคลังสินค้า จากข้อมูลวิจัยของเน็กซ์ซัส ช่วงไตรมาส 1 ของปี 2565 โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณบางนา-ตราดมีพื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 285,189 ตร.ม. ถูกเช่าไปแล้ว 252,144 ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการเช่าร้อยละ 88 ในส่วนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโรงงานสำเร็จรูปบริเวณบางนา-ตราด เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 176 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของเกรด A เทียบเท่าโครงการของ PROSPECT REIT จะอยู่ที่ 188 บาท/ตร.ม./เดือน) โดยในพื้นที่บริเวณนี้มีอัตราค่าเช่าเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 1.1 ต่อปี ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งอัตราค่าเช่ายังมีแนวโน้มเติบโตได้เฉลี่ยร้อยละ 1.5-2.5 ต่อปี ตามแนวโน้มของภาพรวมตลาดโรงงานสำเร็จรูป

แนวโน้มของตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ายังคงเติบโตอย่างมีข้อจำกัด เนื่องจากการบังคับใช้กฎหมายผังเมืองทั้งในฉบับที่ใช้ในปัจจุบัน (พ.ศ.2556) และผังเมืองฉบับใหม่ที่จะมีการประกาศใช้ไม่ได้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สามารถพัฒนาเป็นโครงการอุตสาหกรรมมากนัก แต่จะส่งเสริมการขยายนิคมอุตสาหกรรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น เพื่อสอดคล้องกับนโยบายไทยแลนด์ 4.0 จากการที่มีอุปทานอยู่อย่างจำกัด ทำให้โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โดยเฉพาะในพื้นที่โซนสีม่วงซึ่งสามารถขอใบอนุญาตทำโรงงานได้หลากหลายประเภท ทำให้เรียกอัตราค่าเช่าได้สูงกว่าโครงการอื่นๆ

คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณบางนา-ตราดมีพื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 3,446,639 ตร.ม. ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้น 3,203,485 ตร.ม. คิดเป็นอัตราการเช่าร้อยละ 93 ในส่วนอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ของคลังสินค้าสำเร็จรูปบริเวณบางนา-ตราด เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 134 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของเกรด A เทียบเท่าโครงการของ PROSPECT REIT จะอยู่ที่ 166 บาท/ตร.ม./เดือน) โดยในพื้นที่บริเวณนี้มีอัตราค่าเช่าเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 0.8 ต่อปี ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากในช่วงปีที่ผ่านมาได้รับผลกระทบจากการระบาดของโควิด-19 ทำให้อัตราค่าเช่าเติบโตน้อยลงเล็กน้อย เมื่อเทียบกับตลาดภาพรวมคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปกติที่ ร้อยละ 1.5-2.5 ต่อปี ซึ่งเป็นผลจากผู้ประกอบการบางรายต้องการรักษาผู้เช่าเดิมไว้ โดยการคงอัตราค่าเช่าเดิมและยังไม่ปรับราคาเช่าขึ้นให้กับผู้เช่ารายใหม่ในช่วงปีที่ผ่านมา

แนวโน้มของตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ายังคงเติบโตได้ดี โดยในปัจจุบันมีอัตราการเช่าสูงถึงร้อยละ 93 เนื่องจากทำเลบริเวณบางนา-ตราด เป็นศูนย์กลางกระจาย คัดแยก และขนส่งสินค้า ซึ่งใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิกับท่าเรือ และสามารถเดินทางไปยังจังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ซึ่งเป็นฐานการผลิตที่สำคัญของทางภาคตะวันออกได้ รวมถึงมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี ประกอบกับในปัจจุบันการเติบโตของธุรกิจ E-Commerce ทำให้ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าเติบโตขึ้นอย่างมาก อีกทั้งยังมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากภาครัฐในการขยายโครงข่ายโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ ไม่ว่าจะเป็นถนน ระบบราง การขยายท่าเรือน้ำลึก การเพิ่มขีดความสามารถของสนามบินในประเทศ รวมไปถึงการประกาศเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งส่งผลดีต่อนักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ยกย่องอุตสาหกรรมไทยให้แข่งขันได้ในระดับนานาชาติ ทำให้ยังคงมีความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าอย่างต่อเนื่องในอนาคต

PROSPECT REIT ได้ติดตามประเมินสถานการณ์การเช่าในตลาดอย่างต่อเนื่อง ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ที่เข้าลงทุนใหม่และลงทุนอยู่ปัจจุบัน อยู่ในยุทธศาสตร์ที่ดี เป็นศูนย์กลางการขนส่ง ใกล้การขนส่งทั้งทางเรือและทางอากาศ มีประเภททรัพย์สินที่หลากหลายทั้งอาคารโรงงานและคลังสินค้าขนาดเล็ก ขนาดใหญ่ มีเขตฟรีโซนที่ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่ผู้เช่า ทำให้ทาง PROSPECT REIT จะสามารถรองรับความต้องการการขยายการลงทุนของผู้เช่าที่ต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าเข้ามาได้

สุดท้ายนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ติดตามสถานการณ์ภาวะเศรษฐกิจโลกและไทยอย่างใกล้ชิดต่อเนื่อง ภายหลังจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 (COVID-19) ที่รุนแรงลดลงและมีการเปิดประเทศอย่างเต็มที่ PROSPECT REIT น่าจะมีอัตราการเช่าและรายได้ของกองทรัสต์น่าจะปรับตัวดีขึ้น อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงพัฒนาการบริการและดูแลบริการและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าปัจจุบันให้ยังคงได้รับบริการที่ดีที่สุด และต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง และคำนึงถึงความเสี่ยงในหลายด้านเพื่อเผชิญกับสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคต

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ PROSPECT REIT หรือการดำเนินงานของ PROSPECT REIT

4.1.1 ความเสี่ยงของผลประกอบการของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำมาใช้หรือการลงทุนของ PROSPECT REIT ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของ PROSPECT REIT อย่างมีนัยสำคัญ

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

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ได้แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และมอบหมายนโยบายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวตามธุรกิจปกติ ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้อาณัติควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก ได้แก่ การจัดเก็บรายได้และบริหารค่าใช้จ่าย

การทำการตลาด การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าช่วงที่ PROSPECT REIT ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ หาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ PROSPECT REIT อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากัน หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของ PROSPECT REIT ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของ PROSPECT REIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุกๆ ปี และมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอเพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินในโครงการอย่างมีประสิทธิภาพและหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นแทน พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

4.1.2 ความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของพรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่ PROSPECT REIT สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรหลักดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้ PROSPECT REIT มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิม และ

ไม่มีผลกระทบต่อการบริหารหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้าเพื่อการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหาร PROSPECT REIT และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการบริหารหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการ PROSPECT REIT เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

4.1.3 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย

สัญญาของ PROSPECT REIT ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร โดย บจก. ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ (“ชัยนันท์-บางพลี”) เป็นผู้มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในฐานะที่เป็นผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วง ซึ่งสำหรับพื้นที่ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 36059 ชัยนันท์-บางพลี ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับ บจก. โปร-เอ็ม จำกัด (“โปร-เอ็ม”) และ โปร-เอ็ม ได้เข้าทำสัญญาเช่าวัดปากน้ำซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน และสำหรับพื้นที่โฉนดที่ดินเลขที่ 4496 ชัยนันท์-บางพลี ได้เข้าทำสัญญาเช่ากับวัดมงคลนิมิตรซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน

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

- (1) หากผู้เช่าปล่อยที่ดินที่เช่ากร้างว่างเปล่าจนทำให้ผู้อื่นบุกรุกเข้ามาในที่ดินที่เช่าหรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้สถานที่เช่าในทางผิดกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีทั่วไป
- (2) ไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงสำหรับที่ดินที่เช่า

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

4.1.4 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

เนื่องจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ยังคงบริหารจัดการอาคารคลังสินค้าและโรงงานบางส่วนภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ซึ่งเป็นโครงการเดียวกันกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับ PROSPECT REIT ได้ ในกรณีที่ผู้ประสงค์จะเช่าช่วงอาคารคลังสินค้าและโรงงานรายใหม่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ อาจนำเสนออาคารคลังสินค้าและโรงงานที่มีทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ให้แก่ผู้ประสงค์จะเช่าช่วงอาคารคลังสินค้าและโรงงานรายใหม่พิจารณาก่อน

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

4.1.5 รายได้ของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยสิ้นสุดลง

ค่าเช่าช่วงที่ PROSPECT REIT จะได้รับจากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของ PROSPECT REIT ดังนั้น PROSPECT REIT อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยได้ หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายรายหรือผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยจำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง มีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระค่าเช่าของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยและทำให้ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยทุกรายที่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับ PROSPECT REIT จะต้องวางเงินประกันการเช่าช่วงตลอดอายุสัญญาให้แก่ PROSPECT REIT และ PROSPECT REIT อาจยึดเงินประกันดังกล่าว ในกรณีที่ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยไม่ชำระค่าเช่าช่วงหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้นๆ ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือ ผลกระทบต่อรายได้ของ PROSPECT REIT

นอกจากนี้ PROSPECT REIT อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ PROSPECT REIT น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ PROSPECT REIT ทั้งนี้ ผู้จัดการ

กองทรัสต์มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 6 เดือนก่อนสัญญาเช่าช่วงจะครบกำหนด ดังนั้นเมื่อมีผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการ ไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหม่มาแทนที่ นอกจากนี้ จากการดำเนินงานในอดีตที่ผ่านมา อัตราการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงของทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนอยู่ในสัดส่วนที่สูงมาโดยตลอด โดยตั้งแต่ปี 2559 มีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง ประมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80.0 ของพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

4.1.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่ PROSPECT REIT กู้ยืมเงิน

PROSPECT REIT มีการกู้ยืมเงินระยะยาววงเงิน 1,050 ล้านบาทหรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 30.6 ของมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินหลัก เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ดังนั้น PROSPECT REIT อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ทำให้ PROSPECT REIT มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของ PROSPECT REIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่ PROSPECT REIT ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับ PROSPECT REIT หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของ PROSPECT REIT ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) PROSPECT REIT อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ต่ำกว่าข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของ PROSPECT REIT โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของ PROSPECT REIT ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของ PROSPECT REIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรืออาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการ PROSPECT REIT โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเจรจากับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการ PROSPECT REIT เป็นต้น โดย PROSPECT REIT จะดำเนินการดังกล่าว โดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

4.1.7 PROSPECT REIT ต้องพึ่งพาชั้นบันฑิต-บางพลีและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ

การให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินหลัก ตามมาตรฐานเจ้าของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ซึ่งเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมและบางส่วนเป็นเขตปลอดอากร อาทิ การให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 อาจดำเนินการโดยชั้นบันฑิต-บางพลี ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าช่วงในฐานะเจ้าของโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 นอกจากนี้ พื้นที่ถนนส่วนกลางบางส่วนที่นอกเหนือจากที่ชั้นบันฑิต-บางพลีเป็นผู้ดูแล มีพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ดูแลและให้บริการถนนส่วนกลางต่อผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยของทรัพย์สินหลัก

ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า ชั้นบันฑิต-บางพลี และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ในกรณีของ ชั้นบันฑิต-บางพลี) และสัญญาในการให้บริการใดๆ (ในกรณีของ ชั้นบันฑิต-บางพลี และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์) ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่ชั้นบันฑิต-บางพลี และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ กระทำการผิดกฎหมาย (ในกรณีของ ชั้นบันฑิต-บางพลี) และ/หรือ ผิดสัญญา (ในกรณีของ ชั้นบันฑิต-บางพลี และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์) ดังกล่าว อาจทำให้ ชั้นบันฑิต-บางพลี และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ หยุดการให้บริการใดๆ ต่อผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ PROSPECT REIT และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของ PROSPECT REIT ได้

ทั้งนี้ หากในกรณี ชั้นบันฑิต-บางพลี ไม่ดูแล ให้บริการ ไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือ ปฏิบัติโดยไม่ถูกต้อง PROSPECT REIT มีสิทธิ (แต่ไม่ใช่หน้าที่) ที่จะดำเนินการดังกล่าวด้วยตนเอง หรือให้บุคคลอื่นดำเนินการ โดยค่าใช้จ่ายให้หักกลับกับค่าบริการสาธารณูปโภคตามสัญญาตกลงกระทำกับ ชั้นบันฑิต-บางพลี ที่ PROSPECT REIT จะต้องมีส่วนที่ชำระให้แก่ ชั้นบันฑิต-บางพลี และในกรณี พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่ดูแล ให้บริการ ไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือ ปฏิบัติโดยไม่ถูกต้องในพื้นที่ถนนส่วนกลางของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ PROSPECT REIT มีสิทธิดำเนินการดังกล่าวด้วยตนเอง หรือให้บุคคลอื่นดำเนินการ โดยค่าใช้จ่ายให้หักกลับกับค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT จะต้องมีส่วนที่ชำระให้แก่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

4.1.8 ความเสี่ยงเกิดการดำเนินงานของผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วง ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบกับชุมชนบริเวณใกล้เคียง

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนมีทั้งอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรม และนอกเขตนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งตั้งอยู่ใกล้เคียงกับหมู่บ้าน และเขตพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย หากมีเหตุการณ์ไม่พึงประสงค์ เช่น กลิ่น คิวน์ อัดคิ้วย หรือเหตุการณ์ร้ายแรงที่อาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินของชุมชนบริเวณโดยรอบได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการให้ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงจัดทำแผนเผชิญเหตุ แผนฉุกเฉิน และซ้อมแผนเป็นประจำในทุกปี และมีการจัดให้มีการทำประกันภัยโดยให้กองทรัสต์และผู้ให้เช่าของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประกันภัยร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public

Liability Insurance) ซึ่งผู้รับผลประโยชน์คือบุคคลภายนอก ได้รับความคุ้มครองเพียงพอและเหมาะสม และให้ผู้เช่าทำการส่งแผนการปรับปรุง หรือแนวทางการแก้ไข เพื่อลดการส่งผลกระทบต่อชุมชนบริเวณใกล้เคียง จึงมีความเสี่ยงที่การดำเนินงานของผู้เช่า อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนบริเวณใกล้เคียงได้มากกว่าทรัพย์สินอื่นของ PROSPECT REIT

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

4.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย อัตราการเช่าช่วง และอัตราค่าเช่าช่วง

PROSPECT REIT มีรายได้หลักจากการให้เช่าช่วงพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่าช่วงอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ดังกล่าวอาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายเดิม และการปรับลดอัตราค่าเช่าช่วงเพื่อให้ดึงดูดต่อผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของ PROSPECT REIT ได้ อย่างไรก็ตาม สถานที่ตั้งของทรัพย์สินของ PROSPECT REIT อยู่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมและบางส่วนอยู่ในเขตปลอดอากรตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสม เป็นหนึ่งในจุดศูนย์กลางของอุตสาหกรรมหลักของประเทศ และมีเส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าช่วงทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ การที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานมาเป็นระยะเวลายาวนาน จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

4.2.2 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหญ่

ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT มีรายได้จากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหญ่ 10 รายแรก สำหรับปี 2565 คิดเป็นสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 46.4 ของรายได้รวม โดยรายได้จากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหญ่สูงสุดคิดเป็นประมาณร้อยละ 8.61 ของรายได้รวม ดังนั้น หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหญ่ไม่สามารถชำระค่าเช่าช่วง ยกเลิกสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของ PROSPECT REIT รวมถึงความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหญ่มิได้กล่าวส่วนมากนั้นเช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนมายาวนาน และมีการต่ออายุสัญญาโดยตลอด



4.2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุน อาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ตรวจสอบสภาพทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT พบว่าอยู่ในสภาพที่ดี มีความพร้อม และไม่พบว่าทรัพย์สินหลักมีความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่นๆ ของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์ของทรัพย์สินหลัก ซึ่งส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นหรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่นๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก รวมทั้งรายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก และรายงานการตรวจสอบสภาพอาคาร และรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจมีข้อจำกัดในการตรวจสอบ ซึ่งอาจทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนได้ ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้ PROSPECT REIT ต้องลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้และกระแสเงินสดของ PROSPECT REIT อย่างมีนัยสำคัญ

ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงการรับผิดชอบใช้ที่ให้แก่โดย ชัยนันท์-บางพลี และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินหลัก อยู่ภายใต้ขอบเขต จำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จำกัด ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า PROSPECT REIT จะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชอบใดๆ ดังกล่าวสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับ PROSPECT REIT อันเนื่องมาจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน

4.2.4 ความเสี่ยงจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่ามูลค่ายุติธรรมที่ PROSPECT REIT ลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้จัดหาให้โดยหรือในนามของผู้ก่อตั้งทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินหลัก รวมถึงการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วย โดยข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต จึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอนไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตาม นอกจากนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและข้อมูลต่าง ๆ ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้



อาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเน การประมาณการ และข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต อื่นๆ ที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอน ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยง ความไม่แน่นอน และมีปัจจัยอื่นๆ ที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้โดยชัดแจ้งหรือโดยนัยในข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนี้ ในเอกสารฉบับนี้ไม่ได้นำเสนอข้อสมมติฐานทุกข้อที่ใช้ในการจัดทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมารวมเอาไว้ทั้งหมด

นอกจากนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้มีการสอบถามข้อสมมติฐานที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักว่ามีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ หรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายอื่นๆ จะให้ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์ขายสิทธิในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ประเมินไว้ดังกล่าว ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักได้เสมอไป หากกองทรัสต์มีการจำหน่ายสิทธิในทรัพย์สินนั้น หรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

4.2.5 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่

PROSPECT REIT มีการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าช่วง การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าช่วงพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าช่วงพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของ PROSPECT REIT ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT

4.2.6 ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทรัพย์สินโครงบางกอกฟรีเทรดโซน 1 มีอายุเฉลี่ยของอาคารประมาณ 8 ปี และคงเหลืออายุสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT อยู่ระหว่างลงทุนประมาณ 17 ปี และโครงการ X44 อายุอาคารประมาณ 25 ปี

ในกรณีที่ทาง PROSPECT REIT มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลง หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัย ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าช่วงได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ PROSPECT REIT มีเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาดัชนีภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบ



ต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซม และค่าปรับปรุงทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต การปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีอาคาร การปรับปรุงซ่อมแซมพื้นอาคารหรือพื้นบริเวณลานด้านหน้าอาคาร เป็นต้น จะเกิดขึ้นโดยประมาณทุกๆ 3 - 6 ปี ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการวางแผนในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุงและซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ PROSPECT REIT อาจพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของ PROSPECT REIT และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.2.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร และ ใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากร

ทรัพย์สินหลักในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 มีพื้นที่บางส่วนอยู่ในเขตปลอดอากร โดย ชัยนันท์-บางพลี ในฐานะผู้จัดตั้งเขตปลอดอากร มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากรอย่างถูกต้องและมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด หาก ชัยนันท์-บางพลี ไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าว หรือใบอนุญาตถูกเพิกถอน/ถูกยกเลิก และส่งผลให้ใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากรของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยถูกยกเลิกไปด้วย ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อ PROSPECT REIT กล่าวคือจะทำให้ ชัยนันท์-บางพลี และผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยไม่สามารถประกอบกิจการในเขตปลอดอากรต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT

อีกทั้ง ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในส่วนพื้นที่เขตปลอดอากรในฐานะผู้ประกอบการในเขตปลอดอากร มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากรอย่างถูกต้องและมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด หากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยดังกล่าวไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าว หรือใบอนุญาตถูกเพิกถอน/ถูกยกเลิก อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อ PROSPECT REIT เช่น ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยดังกล่าวไม่สามารถประกอบกิจการต่อไปได้และอาจทำให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้จะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและแม้ว่า PROSPECT REIT มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าช่วงได้ อนึ่งในช่วงเวลาที่ PROSPECT REIT ดำเนินการหาคู่สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายได้ของ PROSPECT REIT อาจหยุดชะงักหรือลดลงซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT

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 PROSPECT REIT มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงกับ ชัยนันท์-บางพลี ได้ และในกรณีที่ PROSPECT REIT ใช้สิทธิดังกล่าว ชัยนันท์-บางพลี จะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ ชัยนันท์-บางพลี ได้รับไว้ในนาม PROSPECT REIT ให้แก่ PROSPECT REIT ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือ PROSPECT REIT อาจพิจารณาเช่าช่วงพื้นที่ต่อไปได้โดยให้พื้นที่ดังกล่าวนี้เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรม (General Zone) และเรียกค่าเสียหายจากการเปลี่ยนแปลงจากเขตปลอดอากรเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมจาก ชัยนันท์-บางพลี ต่อไป

4.2.8 ความเสี่ยงจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยซึ่งประกอบกิจการในเขตปลอดอากร

ทรัพย์สินหลักในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 มีพื้นที่บางส่วนอยู่ในเขตปลอดอากร และผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยที่ประกอบกิจการภายในเขตปลอดอากรจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากรและมีหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายศุลกากรที่เกี่ยวข้อง หากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากรไม่ปฏิบัติตามกฎหมายศุลกากรที่เกี่ยวข้องเป็นเหตุให้ถูกพักใช้และ/หรือเพิกถอนใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากรและเรียกค่าเสียหาย หรือผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยดังกล่าวเลิกประกอบกิจการในเขตปลอดอากรจะต้องดำเนินการนำของออกจากเขตปลอดอากรพร้อมทั้งเสียอากรให้ครบถ้วนก่อน หากกรณีที่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยดังกล่าวไม่ได้ดำเนินการเสียอากรให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายศุลกากรที่เกี่ยวข้องและมีการเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว อาจเป็นเหตุให้ PROSPECT REIT ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าช่วงพื้นที่ซึ่งเป็นสถานที่ตั้งสถานประกอบการในเขตปลอดอากร (แม้จะไม่มีหน้าที่ตามกฎหมาย) พิจารณาดำเนินการเสียอากรแทนผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายนั้นๆไปก่อน เพื่อให้ PROSPECT REIT สามารถให้เช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหม่ได้ต่อไป แล้วจึงดำเนินการเรียกเก็บค่าเสียหายต่างๆ (รวมถึงอากรที่ได้ชำระแทน) จากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย ทั้งนี้ กรณีที่ค่าเสียหายมีมูลค่าสูงกว่าเงินประกันการเช่า PROSPECT REIT ไม่อาจมั่นใจได้ว่าจะสามารถเรียกเก็บค่าเสียหายส่วนเกินจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยดังกล่าวได้

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ
- (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปจนความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในตลาดใดๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- (11) การกระทำของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน
- (12) การที่ไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
- (13) การที่ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ
- (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- (15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง
- (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
- (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
- (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ และ
- (21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าช่วงพื้นที่ อัตราค่าเช่าช่วง หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทย ซึ่งมีทรัพย์สินหลักตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

4.3.2 PROSPECT REIT อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน

PROSPECT REIT ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไป การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง อาจมีสภาพคล่องต่ำ การที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าว อาจมีผลกระทบต่อความสามารถของ PROSPECT REIT ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่นๆ นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้นั้นเนื่องจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่นๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลัก โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและความสามารถของ PROSPECT REIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

4.3.3 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของ PROSPECT REIT อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของ PROSPECT REIT

4.3.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

PROSPECT REIT อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงาน

ทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของ PROSPECT REIT อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของ PROSPECT REIT หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของ PROSPECT REIT การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี ซึ่งมีได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยแต่อย่างใด นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของ PROSPECT REIT หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของ PROSPECT REIT

4.3.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนถูกเวนคืน

PROSPECT REIT อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนซึ่งทำให้ PROSPECT REIT ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว PROSPECT REIT อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่ PROSPECT REIT ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่ PROSPECT REIT จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเข้าช่วงทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน อนึ่ง จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนตั้งอยู่ ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนที่จะลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้นๆ ในอนาคต

4.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของ PROSPECT REIT ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น เช่น

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

- (4) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- (5) การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- (6) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- (7) การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- (8) ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้ และ
- (9) ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

4.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย

การประกอบธุรกิจของ PROSPECT REIT มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลัก แม้ว่า PROSPECT REIT จัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักเกิดความเสียหาย อาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสียอันเกิดจากเหตุต่างๆ ทั้งนี้ กรณีมีเหตุการณ์ร้ายแรง PROSPECT REIT อาจมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ หรืออาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายจากการประกันภัยอย่างเพียงพอ หากวงเงินเอาประกันภัย และ/หรือ เงินสินไหมที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวไม่เพียงพอ และ/หรือเกิดความล่าช้า PROSPECT REIT อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ PROSPECT REIT และผู้ให้กู้ของ PROSPECT REIT (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน (เว้นแต่ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อให้ PROSPECT REIT และผู้ให้กู้ของ PROSPECT REIT (ถ้ามี) ได้รับการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ซึ่งผู้รับผลประโยชน์คือบุคคลภายนอก)

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

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดทำวงเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

4.3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก อาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือ การก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักที่ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุด PROSPECT REIT จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง และระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่ออายุในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Third-party Insurance) ด้วย

4.3.9 การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่นๆ

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อใช้หัดใหญ่สายพันธุ์ A ที่เกิดขึ้นในสัตว์ปีก หรือไข้หวัดนก (Influenza A H5N1) โรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (Severe Acute Respiratory Syndrome “SARS”) โรคทางเดินหายใจตะวันออกกลาง (“Middle East Respiratory Syndrome “MERS”) โรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต โรคติดต่อ หรือโรคระบาดรุนแรง และมาตรการการจัดการการแพร่ระบาดดังกล่าวโดยรัฐบาล เช่น มาตรการปิดเมือง รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในบางอุตสาหกรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของ PROSPECT REIT ได้

ทั้งนี้ ในปัจจุบันการแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังไม่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานโดยตรง และยังไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าวและเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังเตรียมความพร้อมสำหรับโอกาสที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าว โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองต่อความต้องการและสร้างความพึงพอใจให้ทั้งผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในปัจจุบัน และสร้างศักยภาพในการแข่งขันเพื่อดึงดูดผู้เช่าช่วงรายย่อยรายใหม่จากทั้งในและต่างประเทศอีกด้วย อย่างไรก็ตาม หากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในอนาคตรุนแรงขึ้น รายได้ของทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนอาจได้รับผลกระทบ

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT

4.4.1 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกถูกกำหนดโดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ร่วมกับเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกปริมาณความต้องการของผู้ลงทุน และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก

- (1) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง อาจลดลงจากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก โดยราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- (2) ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์
- (3) การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- (4) การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจหรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป และการเปลี่ยนแปลงความต้องการในการบริโภค อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และนโยบายของรัฐบาลเกี่ยวกับการนำเข้าและการส่งออก
- (5) มูลค่าตลาดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก
- (6) ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- (7) ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- (8) การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (9) ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- (10) การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้าง หลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไป และ/หรือ ในกรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- (11) การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ
- (12) ความผันผวนของสภาวะตลาดซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุนและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้น อาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ซึ่งแม้ว่าจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีกำไรกำไรใด ๆ เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นตามไปด้วย ทั้งนี้ การที่กองทรัสต์ไม่สามารถ

ดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและประโยชน์ตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้

นอกจากนี้ ในปัจจุบันยังไม่มีกรเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจากรายได้ที่มาจากการกองทรัสต์ แต่ถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากรหรือด้านอื่นๆ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจจะมีภาระภาษี โดยการชำระภาษีนั้นอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสของกองทรัสต์ และอาจส่งผลให้การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง และ/หรือ ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีที่สูงขึ้น อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในหน่วยทรัสต์หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้คงที่ได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าช่วงที่ได้รับ จำนวนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัย เช่น สภาวะเศรษฐกิจในประเทศไทยและต่างประเทศ ศักยภาพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำรงรักษาความสามารถของตนเองในการดำเนินงาน การควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขัน การควบคุมอัตราการเช่าช่วงพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงาน การจัดการเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่เป็นภัยพิบัติทางธรรมชาติและเกิดสภาวะทางการเมืองที่วุ่นวาย ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถจัดหารายได้ได้เพียงพออย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนโดยมีต้นทุนที่เหมาะสมหรือเงื่อนไขที่ดีในเวลาอันควรแล้ว อาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ กระแสเงินสด และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือสามารถรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะเพิ่มขึ้นหรือยังคงรักษาให้อยู่ในระดับที่คงที่ได้ในภายหลัง หรืออัตราค่าเช่าจะเพิ่มสูงขึ้น หรือพื้นที่อาคารที่ไม่มีการเช่าช่วงจะสามารถจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยได้ หรือรายรับจากค่าเช่าและค่าบริการในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตจะเป็นการเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งอาจมีผลกระทบกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ต่อไป

4.4.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้น หรือในกรณีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราที่แตกต่างไปจากเดิมได้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.4.3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจาก PROSPECT REIT เป็นทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ออหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใดๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

4.4.4 ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลง หากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก กองทรัสต์อาจเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อการเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ โดยอาจมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายนั้นอาจส่งผลให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ลดลง

4.4.5 การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ อย่างมีนัยสำคัญ โดยภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จะถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.0 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมด ถึงแม้ว่าบุคคลดังกล่าวตกลงจะไม่จำหน่ายจ่าย โอน หน่วยทรัสต์ในจำนวนที่ได้ลงทุนในครั้งแรกนี้เป็นระยะเวลา 5 ปี และจะต้องไม่ต่ำกว่าระยะเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ นับแต่วันที่ก่อตั้ง PROSPECT REIT เมื่อระยะเวลาดังกล่าวได้สิ้นสุดลง บุคคลดังกล่าวอาจมีการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่มีนัยสำคัญ และหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับการถือครองหลักทรัพย์ PROSPECT ของกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ ได้ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสัญญาตกลงกระทำการ ส่วนที่ 2.1 ข้อ 3.1.12 สรุปสาระสำคัญของสัญญา ของหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ PROSPECT

4.4.6 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก และ/หรือจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ในอนาคต ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการในการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่าช่วง ณ ขณะนั้น

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

- ในรอบปีบัญชี 2565 และตลอดระยะเวลาตั้งแต่ก่อตั้งมา PROSPECT REIT ไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของ PROSPECT REIT เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ PROSPECT REIT ที่ www.prospectreit.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th