

ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉลกิสติกส์และ อินดีสเทรียล (“กองทรัสต์ PROSPECT”) มีความประสงค์จะระดมทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) โดยการ (ก) เช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วนของ อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและ อาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้น ระยะเวลาการเช่า และ (ข) รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงานคลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ บางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) และ (ค) ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายใน ทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) โดยมีรายละเอียดของการลงทุนเพิ่มเติมดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นการเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิทธิ การเช่าช่วงบางส่วนในที่ดิน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงาน จากบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) ดังนี้

1. สิทธิการเช่าช่วงบางส่วนในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน ดังนี้
 - 1.1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและส่วนควบของที่ดิน บางส่วน ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า โดยมีพื้นที่ ที่ดินประมาณ 23 ไร่ 95.25 ตารางวา
 - 1.2. กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบ อาคาร บางส่วน ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) โดยมีพื้นที่อาคารรวม ประมาณ 20,996 ตารางเมตร
2. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน โรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบของที่ดิน และอาคารบางส่วน ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) โดยมีพื้นที่ที่ดิน ประมาณ 53 ไร่ 3 งาน 91.2 ตารางวา พื้นที่อาคารรวมประมาณ 49,133 ตารางเมตร
3. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม¹

ประเภททรัพย์สิน	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า กรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารบางส่วน of โครงการ และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 23 ไร่ 95.25 ตารางวา	เนื้อที่รวมประมาณ 53 ไร่ 3 งาน 91.2 ตารางวา
อาคาร	กรรมสิทธิ์ในอาคาร 7 หลัง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 20,996 ตร.ม.	กรรมสิทธิ์ในอาคาร 6 หลัง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 49,133 ตร.ม. ³
อายุอาคารเฉลี่ย ²	1.2 ปี	0.5 ปี

หมายเหตุ

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2565

² อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2566

³ อาคารอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งจะดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุน โดยคาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2566

หมายเหตุ:

1. กองทรัสต์ PROSPECT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน (“ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า”) เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกัน สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ในกรณีที่กองทรัสต์ PROSPECT จัดหาค่าเช่าได้ต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน โดยค่าเช่ารับประกันจะคำนวณจากพื้นที่ว่างทั้งหมดในแต่ละโครงการ ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะได้รับ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)
160 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน	170 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน

ทั้งนี้ เงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

2. การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
 - 2.1. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
 - 2.2. สัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
 - 2.3. สัญญาจะซื้อจะขายอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
 - 2.4. สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นในโครงการดังกล่าว
 - 2.5. สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ สัญญาก่อตั้งภาระจำยอมที่ดินถนนในโครงการ สัญญาให้บริการสาธิตอุปโภคและที่ดินถนนในโครงการ เป็นต้น

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุน และ/หรือมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้น ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์

2. รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

2.1 รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคารวมไม่เกิน 1,800 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ซึ่งประกอบไปด้วย (ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) (ทั้งนี้ ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่ต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 106 ล้านบาท) และ (ข) ค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม.19) และ (ค) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) และ (ง) ค่าเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และ ค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยมีรายละเอียด ณ วันที่ 10 มิถุนายน 2565 ดังนี้

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2

ลำดับ	อาคาร เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน ประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี) ¹	รูปแบบการลงทุน		ทรัพย์สินมีผู้เช่า ²
					ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร โรงงาน	
1.	2-GA01	9,325	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	23425, 23427, 23428	8	1	34.25	1.0	สิทธิการ เช่าช่วง	กรรมสิทธิ์	×
2.	2-GB01	5,005	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	23425, 23427, 23428	4	1	13.50	1.0	สิทธิการ เช่าช่วง	กรรมสิทธิ์	×
3.	2-GC01	1,300	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	23427, 23428	2	0	28.00	1.7	สิทธิการ เช่าช่วง	กรรมสิทธิ์	×
4.	2-GC02	1,320	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	23427, 44039 (23425)	2	1	37.50	1.7	สิทธิการ เช่าช่วง	กรรมสิทธิ์	×
5.	2-GC03	1,140	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	44039 (23425), 23428	1	2	80.75	1.5	สิทธิการ เช่าช่วง	กรรมสิทธิ์	×

¹ อายุอาคารประมาณ ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2566

² ข้อมูล ณ วันที่ 10 มิถุนายน 2565

ลำดับ	อาคาร เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน ประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี) ¹	รูปแบบการลงทุน		ทรัพย์สินมีผู้เช่า ²
					ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร โรงงาน	
6.	2-GC04	1,140	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	44039 (23425), 23428	1	2	26.25	1.5	สิทธิการ เช่าช่วง	กรรมสิทธิ์	✕
7.	2-GC05	1,766	อาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	44039 (23425)	2	3	75.00	1.4	สิทธิการ เช่าช่วง	กรรมสิทธิ์	✓

¹ที่มา: บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3

ลำดับ	อาคาร เลขที่ ³	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน ประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี) ⁴	รูปแบบการลงทุน		ทรัพย์สินมีผู้เช่า ⁵
					ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร โรงงาน	
1.	3FA1	5,697	อาคารโครงสร้าง เหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	191635	6	-	6.24	0.6	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	×
2.	3FA2	7,684	อาคารโครงสร้าง เหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	191635	7	3	3.78	0.6	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	×
3.	3FA3	9,148	อาคารโครงสร้าง เหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	191632	9	-	75.36	0.6	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	✓* (*เฉพาะ 3FA3.3- 3.4)
4.	3FA4	7,708	อาคารโครงสร้าง เหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	191632	8	3	41.29	0.6	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	×
5.	3FA5	9,148	อาคารโครงสร้าง เหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	191634	8	3	35.74	0.4	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	×

³ อาคารอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งจะดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุน โดยคาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2566

⁴ อายุอาคารประมาณ ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2566

⁵ ข้อมูล ณ วันที่ 10 มิถุนายน 2565

ลำดับ	อาคาร เลขที่ ³	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน ประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี) ⁴	รูปแบบการลงทุน		ทรัพย์สินมีผู้เช่า ⁵
					ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร โรงงาน	
6.	3FA6	9,748	อาคารโครงสร้าง เหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	191634	10	-	35.72	0.4	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	×

ที่มา: บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

2.2 ประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะกองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับในช่วงปีแรก

ประมาณการรายได้ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับในช่วงปีแรกภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม ประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า โดยมีรายละเอียดของประมาณการรายได้สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

	ทรัพย์สินที่มีอยู่ เดิม ¹	ทรัพย์สินภายหลัง การลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ²
	(ล้านบาท)	
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	443.9	588.5
ดอกเบียร์รับ	1.0	1.1
รายได้อื่น	12.1	23.3
รวมรายได้	457.0	613.0
ค่าใช้จ่าย		
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(52.6)	(60.0)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(45.8)	(57.2)
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	(11.2)	(16.7)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	(7.4)	(10.0)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(0.9)	(1.3)
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(4.5)	(5.1)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มครั้งที่ 2	-	(3.5)
ต้นทุนทางการเงิน	(46.0)	(82.2)
รวมค่าใช้จ่าย	(168.3)	(236.0)
รายได้สุทธิ	288.7	377.0
บวก ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	5.4	10.4
หัก รายได้ค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(1.7)	(1.9)
ส่วนต่างระหว่างค่านายหน้าตัดจำหน่ายกับค่านายหน้าที่จ่ายจริง	(0.5)	(0.5)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	291.9	385.1

ทรัพย์สินที่มีอยู่
เดิม¹ ทรัพย์สินภายหลัง
การลงทุนเพิ่มเติม
ครั้งที่ 2²
(ล้านบาท)

<u>บวก</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มครั้งที่ 2	-	3.5
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน	-	17.8
<u>หัก</u> ชำระคืนเงินกู้ยืม	(68.3)	(68.3)
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคาร	(13.6)	(15.9)
	<u>210.1</u>	<u>322.2</u>
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	98.0	98.0
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	205.9	315.8
จำนวนหน่วยทรัสต์ ³ (ล้านบาท)	245.0	368.6
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย³ (บาท)	0.84	0.86

หมายเหตุ: ¹ ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมอ้างอิงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน
² ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อ้างอิงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 กองทรัสต์จะลงทุนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2
³ จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายเพิ่มเติมเท่ากับประมาณ 123.6 ล้านบาท คำนวณจากสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 10.0 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมที่ประมาณ 665.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินกู้ยืม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายและราคาเสนอขายสุดท้ายอาจแตกต่างจากประมาณการนี้ได้

ตารางสรุปรายละเอียดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม	
พื้นที่ที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	77 ไร่ 0 งาน 86.45 ตารางวา
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2	<ul style="list-style-type: none"> เช่าช่วงที่ดินและส่วนควบของที่ดินบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 จาก บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบอาคารบางส่วนโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม	
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารบางส่วน ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
พื้นที่(เช่า)ทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร) พื้นที่อาคาร	70,129.0
ราคาประเมินทรัพย์สินรวมเฉพาะส่วนที่กองทรัสต์ จะลงทุน ^{1/} (บาท)	
ราคาประเมินโดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	1,768.6
ราคาประเมินโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	1,747.1
มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์ จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 106 ล้านบาท)	1,800.0

^{1/} ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565

3. สรุปข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนอยู่เดิม และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

	โครงการ	ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน	พื้นที่ที่ดินรวมประมาณ	พื้นที่ให้เช่า
				(ไร่-งาน-ตารางวา)	(ตารางเมตร)
ทรัพย์สินที่ลงทุนปัจจุบัน	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1	คลังสินค้าและโรงงาน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ BFTZ1 ระยะเวลาคงเหลือถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582 (ประมาณ 17 ปี) โดยโครงการตั้งอยู่บนถนนบางนาตราด กม. 23 อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ มีอาคารรวม 63 หลัง แบ่งออกเป็น 185 ยูนิต ตั้งอยู่ในเขตปลอดอากร (Free Zone) และเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) ประกอบด้วย 1. อาคารคลังสินค้า จำนวน 21 หลัง แบ่งเป็น 102 ยูนิต 2. อาคารโรงงานสำเร็จรูป จำนวน 30 หลัง แบ่งเป็น 30 ยูนิต 3. อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก จำนวน 10 หลัง แบ่งเป็น 51 ยูนิต 4. อาคาร Built-to-Suit จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต	214-1-88.8 แบ่งเป็น 1) พื้นที่ที่ดินในเขตปลอดอากร จำนวน 127-2-63.8 ไร่ 2) พื้นที่ที่ดินในเขตประกอบการทั่วไป จำนวน 86-3-25.0 ไร่	219,116.0 แบ่งเป็น 1) พื้นที่ที่ดินในเขตปลอดอากร จำนวน 204,255.0 ตร.ม. 2) พื้นที่ที่ดินในเขตประกอบการทั่วไป จำนวน 138,900.3 ตร.ม.
	โครงการ X44 บางนา กม. 18	อาคารโรงงานสำนักงาน	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการ X44 ซึ่งตั้งอยู่บนถนนบางนาตราด กม. 18 ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีอาคาร Build-to-Suit 1 หลัง	2-3-0.0	3,087.00

	โครงการ	ประเภท อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน	พื้นที่ที่ดิน รวมประมาณ	พื้นที่ให้เช่า
				(ไร่-งาน-ตารางวา)	(ตารางเมตร)
ทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2	โครงการ บางกอก ฟรีเทรดโซน 2 (ถนน เทพารักษ์)	คลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการ บางกอกฟรีเทรดโซน 2 ซึ่งตั้งอยู่บนถนนเทพารักษ์ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ มีอาคารรวม 7 หลัง แบ่งออกเป็น 12 ยูนิต โดย ทั้งหมดเป็นพื้นที่ในเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) มี รายละเอียดดังนี้ 1. อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 3 ยูนิต 2. อาคารโรงงานสำเร็จรูป จำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต 3. อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก 1 หลัง แบ่งเป็น 4 ยูนิต	23-0-95.3	20,996.0
	โครงการ บางกอก ฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)	คลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน	กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ซึ่งตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด กม.19 อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการมีอาคารรวม 6 หลัง แบ่งออกเป็น 23 ยูนิต โดยทั้งหมด เป็นพื้นที่ในเขตปลอดอากร (Free Zone) และเป็นอาคารคลังสินค้า	53-3-91.2	49,133.0

3.1 ข้อมูลของผู้เข้าจำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เข้า

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนพื้นที่ต่อพื้นที่ที่มีผู้เข้าร่วม (ร้อยละ) ^{1,2}	
	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนอยู่เดิม	รวมทรัพย์สินหลักภายหลัง การลงทุนเพิ่มเติม
ธุรกิจกระดาษ	14.6	14.2
ธุรกิจอาหาร	13.6	13.3
ธุรกิจรีไซเคิล	11.7	11.4
ธุรกิจอุตสาหกรรมพลาสติก	11.3	11.0
ธุรกิจการให้บริการด้าน โลจิสติกส์	6.9	6.7
อื่น ๆ	41.9	43.5
รวม	100.0	100.0

ที่มา: บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

² คำนวณรวมสัญญาเช่าที่ได้เข้าทำสัญญาแล้วแต่ระยะเวลาเช่าจะเริ่มภายหลังจากวันที่ 31 มีนาคม 2565

3.2 อายุคงเหลือของสัญญาเช่าของผู้เข้า

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า	สัดส่วนพื้นที่ต่อพื้นที่ที่มีผู้เข้าร่วม (ร้อยละ) ^{1,2}	
	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนอยู่เดิม	รวมทรัพย์สินหลักภายหลัง การลงทุนเพิ่มเติม
ไม่เกิน 1 ปี	32.3	31.5
มากกว่า 1 ถึง 3 ปี	55.5	54.0
มากกว่า 3 ถึง 5 ปี	2.7	2.6
มากกว่า 5 ปี	9.5	11.9
รวม	100.0	100.0

ที่มา: บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

² คำนวณรวมสัญญาเช่าที่ได้เข้าทำสัญญาแล้วแต่ระยะเวลาเช่าจะเริ่มภายหลังจากวันที่ 31 มีนาคม 2565

3.3 สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่า 5 อันดับแรก

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า ^{1,2}	
	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนอยู่เดิม	รวมทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน เพิ่มเติม
1.	บริษัท เจ แอนด์ ซี แพ็คเกจจิ้ง จำกัด	บริษัท เจ แอนด์ ซี แพ็คเกจจิ้ง จำกัด
2.	บริษัท ไทย ฮาโซ จำกัด	บริษัท ไทย ฮาโซ จำกัด
3.	บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุป จำกัด	บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุป จำกัด
4.	บริษัท สุเชซ เซอร์คูล่า พอลิเมอรั (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท สุเชซ เซอร์คูล่า พอลิเมอรั (ประเทศไทย) จำกัด
5.	บริษัท เลค อินด์สทรี (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท เลค อินด์สทรี (ไทยแลนด์) จำกัด
สัดส่วนพื้นที่ เช่าของผู้เช่า 5 อันดับแรก ต่อพื้นที่ที่มีผู้ เช่ารวม	ร้อยละ 38.4	ร้อยละ 37.4

ที่มา: บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

² คำนวณรวมสัญญาเช่าที่ได้เข้าทำสัญญาแล้วแต่ระยะเวลาเช่าจะเริ่มภายหลังจากวันที่ 31 มีนาคม 2565