รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เกี่ยวกับ

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และ

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เสนอต่อ

ผู้ถือหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

จัดทำโดย

บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน)

30 มิถุนายน 2565

สารบัญ

		หน้า
บทนำ		1
บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)		3
ส่วนที่ 1	**รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการ**	**11**
1.1	ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน	11
1.1.1	วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ	11
1.1.2	ประเภทและขนาดของรายการ	16
1.1.3	วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	18
1.1.4	คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน	18
1.1.5	รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	19
1.1.6	มูลค่าสิ่งตอบแทน / มูลค่าเงินลงทุน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	23
1.1.7	แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ	25
1.1.8	สัญญาที่เกี่ยวข้อง	27
1.2	ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล	28
1.3	สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง	28
1.4	สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	28
ส่วนที่ 2	**ความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**	**29**
2.1	วัตถุประสงค์ ที่มา และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	29
2.2	ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	30
2.3	ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน	36
2.4	ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม	38
2.5	ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	40
2.6	ความเหมาะสมของการแต่งตั้งบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	61
ส่วนที่ 3	**ความสมเหตุสมผลของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**	**67**
3.1	รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการ	67
3.2	ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ	70
3.3	ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	71

หน้า

3.4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 72

ส่วนที่ 4 **สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ** 73

เอกสารแนบ 1 **ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล**

เอกสารแนบ 2 **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง**

เอกสารแนบ 3 **สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์** PROSPECT **จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 2

คำนิยาม (GLOSSARY)

คำนิยามศัพท์สำหรับใช้ในรายงานฉบับนี้ไม่ได้เรียงคำศัพท์ตามตัวอักษร แต่เรียงตามหมวดหมู่เพื่อสะดวกในการอ่านรายงาน

คำย่อ	**หมายถึง**
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
"**กองทรัสต์**" หรือ "**กองทรัสต์** PROSPECT"	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (Prospect Logistic and Industrial Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)
"**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**" หรือ "**พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์**" หรือ "**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**" หรือ "PD"	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (Prospect Development Company Limited)
"**บริษัทฯ**" หรือ "**ผู้จัดการกองทรัสต์**"	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนทเมนท์ จำกัด (Prospect REIT Management Company Limited)
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน BFTZ 2	บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ BFTZ 2
BFTZ 1	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (Bangkok Free Trade Zone 1) ที่ตั้งบริเวณถนนบางนา-ตราด กม.23
X44	โครงการเอ็กซ์ 44 ที่ตั้งบริเวณ บางนา-ตราด กม. 18
BFTZ 2	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone 2) ที่ตั้งบริเวณถนนเทพารักษ์
BFTZ 3	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (Bangkok Free Trade Zone 3) ที่ตั้งบริเวณถนนบางนา-ตราด กม.19
"SCBAM" หรือ "**ทรัสตี**"	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (SCB Asset Management Co., Ltd.)
FNS	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (FNS Holding Public Company Limited)
MK	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (M.K. Real Estate Development Public Company Limited)
"**ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**" หรือ "IFA"	บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) (I V Global Securities Public Company Limited)
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน) (TISCO Bank Public Company Limited)
ที่ปรึกษาทางด้านกฎหมาย	บริษัท แชนด์เล่อร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด (Chandler MHM Company Limited)
"**ที่ปรึกษาทางด้านบัญชี**" หรือ "**ผู้สอบบัญชี**"	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด (KPMG Phoomchai Audit Co., Ltd.)
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งในรายงานฉบับนี้ คือ Siamcity และ/หรือ 15 Business
Siamcity	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
15 Business	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
DCF	การคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
EBITDA	กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย
Enterprise Value (EV)	มูลค่ากิจการ

คำย่อ	**หมายถึง**
Equity Value	มูลค่าส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์
Free Cash Flow to Equity (FCFE)	กระแสเงินสดของผู้ถือหน่วยทรัสต์
IRR	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return)
“Equity IRR” หรือ “EIRR”	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity Internal Rate of Return)
NPV	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)
Equity NPV	มูลค่าปัจจุบันสุทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity Net Present Value)
OCC	อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)
Ke	ต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity)
Sensitivity Analysis	การวิเคราะห์ความไว

ที่ วธ. 79/2565

วันที่ 30 มิถุนายน 2565

เรื่อง รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

เรียน กรรมการตรวจสอบและผู้ถือหน่วย
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

เอกสารแนบ:
1) ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง
3) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

อ้างถึง:
1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค รีท แมเนทเม้นท์ จำกัด ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2565
2) สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน 2565
3) แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน 2565
4) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
5) งบการเงินรวมของกองทรัสต์ ที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2564 และงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565
6) ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
7) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
8) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
9) ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางด้านกฎหมาย และที่ปรึกษาทางด้านบัญชี ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ

ผลการศึกษาของบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ("**ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**") ในรายงานฉบับนี้อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลที่กองทรัสต์ เปิดเผยแก่สาธารณะในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) และเว็บไซต์ของบริษัท บิซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน) (www.bol.co.th)

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงและสมบูรณ์ และการให้ความเห็นนี้เป็นการพิจารณาจากสภาวะและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลง หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจและประมาณการทางการเงินของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าวให้เป็นปัจจุบัน หรือทบทวน หรือยืนยันความเห็นดังกล่าวแต่อย่างใด

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบ และสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นและเป็นข้อมูลที่คณะกรรมการตรวจสอบและผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นฉบับนี้ด้วย

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่บริษัท พรอสเพค รีท แมเนทเมนท์ จำกัด (“**บริษัทฯ**” หรือ “**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล (PROSPECT) (“**กองทรัสต์**” หรือ “**กองทรัสต์ PROSPECT**”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2565 มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ PROSPECT ดังนี้

(ก) เช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และ

(ข) รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงานคลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) และ

(ค) ซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)

โดยทั้งหมดรวมเรียกว่า (“**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**” หรือ “**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2**”) จากบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**” หรือ “**พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์**” หรือ “PD”) ในมูลค่าการลงทุนรวมไม่เกิน 1,800.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) (“**มูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2**”)

ทั้งนี้ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นไปตามตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ PROSPECT ในการระดมเงินทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

นอกจากนั้น การเข้าทำรายการกับบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**” หรือ “**พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์**”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT ดังนั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

อนึ่ง แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ PROSPECT จะมาจาก 2 ส่วน ประกอบด้วย

(1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม และ/หรือ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือประชาชนโดยทั่วไป (Public Offering) และ (2) เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงิน เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“**ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**” หรือ “IFA”) เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับ ความสมเหตุสมผล ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อันได้แก่ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาทิ วัตถุประสงค์ ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน รวมถึงความเหมาะสมด้านราคาและเงื่อนไขในการทำธุรกรรมในครั้งนี้ จึงสามารถสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ดังนี้

1. ความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.2 ของรายงานฉบับนี้)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	ข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
(1) เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีศักยภาพและมีโอกาสสร้างรายได้และผลตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ (2) เป็นการลงทุนที่จะช่วยสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (3) เป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ (4) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีผลตอบแทนที่ดีและเพิ่มขนาดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน และช่วยสนับสนุนสภาพคล่องของการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ (5) ทำให้รายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์มีความต่อเนื่องมากขึ้น (6) เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	(1) กองทรัสต์อาจมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Debt Ratio) ที่เพิ่มสูงขึ้น (2) กองทรัสต์มีภาระการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น (3) เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

1.2 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงจากกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามแผนที่วางไว้
2) ความเสี่ยงจากการก่อสร้างอาคารของโครงการ BFTZ 3 ที่อาจไม่เป็นไปตามกำหนดการที่วางไว้
3) ความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการ BFTZ 2 อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา
4) ความเสี่ยงที่ไม่สามารถต่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินโครงการ BFTZ 2 ได้ภายหลังจากหมดสัญญาเช่าช่วง
5) ความเสี่ยงจากการเกิดภัยธรรมชาติหรือเหตุการณ์อื่นใดที่อาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์
6) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
7) ความเสี่ยงจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินไม่สำเร็จ
8) ความเสี่ยงที่อาจไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.3 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.3 ของรายงานฉบับนี้)

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
(1) บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า	(1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน
(2) บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีการรับประกันการมีผู้เช่ารวมถึงมีการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกัน	
(3) บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มาก่อนทำให้มีความคล่องตัวในการดำเนินการต่างๆ ร่วมกัน	
(4) การบริหารจัดการและการซ่อมบำรุงทรัพย์สินจะเป็นไปได้อย่างต่อเนื่อง	

1.4 ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.4 ของรายงานฉบับนี้)

ก. ผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution Effect)

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิมตามสัดส่วน (Rights Offering: RO) ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนบางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement: PP) และ/หรือ ประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO) ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ได้มาใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือจองซื้อต่ำกว่าสิทธิที่ได้รับอาจได้รับผลกระทบเรื่อง Control Dilution

ข. ผลกระทบต่อการลดลงของราคาหน่วยทรัสต์ (Price Dilution Effect)

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่ได้กำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงยังไม่สามารถวิเคราะห์ผลกระทบด้านการลดลงของราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ได้ อย่างไรก็ตาม หากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้าน Price Dilution

1.5 การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.5 ของรายงานฉบับนี้)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ โดยการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนด้วยวิธีการต่าง ๆ ภายใต้ข้อสมมติฐานว่ากองทรัสต์ PROSPECT จะสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กลับมาในรูปแบบของรายได้ค่าเช่า และรายได้ค่าบริการ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวบรวม วิเคราะห์ และจัดทำประมาณการทางการเงิน โดยอาศัยข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต ข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลสถิติต่างๆ ที่เก็บรวบรวมโดยหน่วยงานหรือองค์กรที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ประกอบการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนและการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ได้ดังนี้

การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนในรูปแบบผลตอบแทนที่ระดับชั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์ PROSPECT

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนที่ระดับชั้น กองทรัสต์ PROSPECT โดยกำหนดข้อสมมติฐานเพิ่มเติมเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในระดับกองทรัสต์ อาทิ ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องของทรัสตี ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นต้น รวมทั้งได้พิจารณาค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นเกี่ยวกับการเตรียมการต่าง ๆ สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ อีกประมาณร้อยละ 4.60 ของมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 82.80 ล้านบาท ซึ่งจากการประมาณการกระแสเงินสดสุทธิจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมที่ระดับชั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์ PROSPECT ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (Present Value of Free Cash Flow) จะมีมูลค่าเท่ากับ 1,938.63 – 2,278.04 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วย (Equity NPV) จะมีมูลค่าเท่ากับ 138.63 – 478.04 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วย (Equity IRR) จะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 8.53 – 8.94 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในเกณฑ์ดี และสูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหน่วย (Ke) ของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.15

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ ข้อดี-ข้อด้อยของการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ข้อดี-ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลเกี่ยวโยงกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ การวิเคราะห์ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม รวมถึงการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนตามที่ได้นำเสนอไว้ข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในครั้งนี้ **มีความเหมาะสม**

2. ความสมเหตุสมผลของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.1 ข้อดีและข้อด้อยของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 3 หัวข้อ 3.2.1 และ 3.2.2 ของรายงานฉบับนี้)

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
(1) กองทรัสต์จะกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน	(1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน
(2) ช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์	

2.2 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 3 หัวข้อ 3.2.3 ของรายงานฉบับนี้)

(1) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2.3 ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 3 หัวข้อ 3.3 ของรายงานฉบับนี้)

ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง อาทิ ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) อีกทั้ง หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม และต่อประชาชนทั่วไป รวมถึงกองทรัสต์ ยังคงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ และการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงเป็นการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิมของกองทรัสต์

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ ข้อดี-ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมของและเงื่อนไขของรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ **มีความเหมาะสม**

จากเหตุผลทั้งหมดข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรลงมติ**อนุมัติ** การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาความสมเหตุสมผลและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล เอกสาร และร่างเอกสารที่ได้รับ การสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่และผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นความจริงสมบูรณ์และถูกต้อง

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตามการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

โดยรายละเอียดประกอบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ สามารถสรุปได้ดังนี้

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

ส่วนที่ 1: **รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการ**

1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

1.1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ

ตามที่บริษัท พรอสเพค รีท แมเนทเมนท์ จำกัด ("**บริษัทฯ**" หรือ "**ผู้จัดการกองทรัสต์**") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT) ("**กองทรัสต์**" หรือ "**กองทรัสต์ PROSPECT**") ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2565 มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ PROSPECT ดังนี้

(ก) เช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และ

(ข) รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงานคลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) และ

(ค) ซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)

โดยทั้งหมดรวมเรียกว่า ("**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**" หรือ "**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2**") จาก บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ("**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**" หรือ "**พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์**" หรือ "PD") ในมูลค่าการลงทุนรวมไม่เกิน 1,800.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ("**มูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2**")

ทั้งนี้ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นไปตามตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ PROSPECT ในการระดมเงินทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

อนึ่ง ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์ PROSPECT จะดำเนินการตามรายละเอียดและขั้นตอนต่างที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ดังนี้

(1) กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อดำเนินการกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว และมีข้อตกลงกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ในกรณีที่มีผู้เช่าในระยะเวลาดังกล่าว แต่กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะ

ได้รับ ส่วนเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อดำเนินการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

(2) กองทรัสต์ PROSPECT จะแต่งตั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

(3) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา

3.1 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

3.2 สัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

3.3 สัญญาจะซื้อจะขายอาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

3.4 สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นในโครงการดังกล่าว

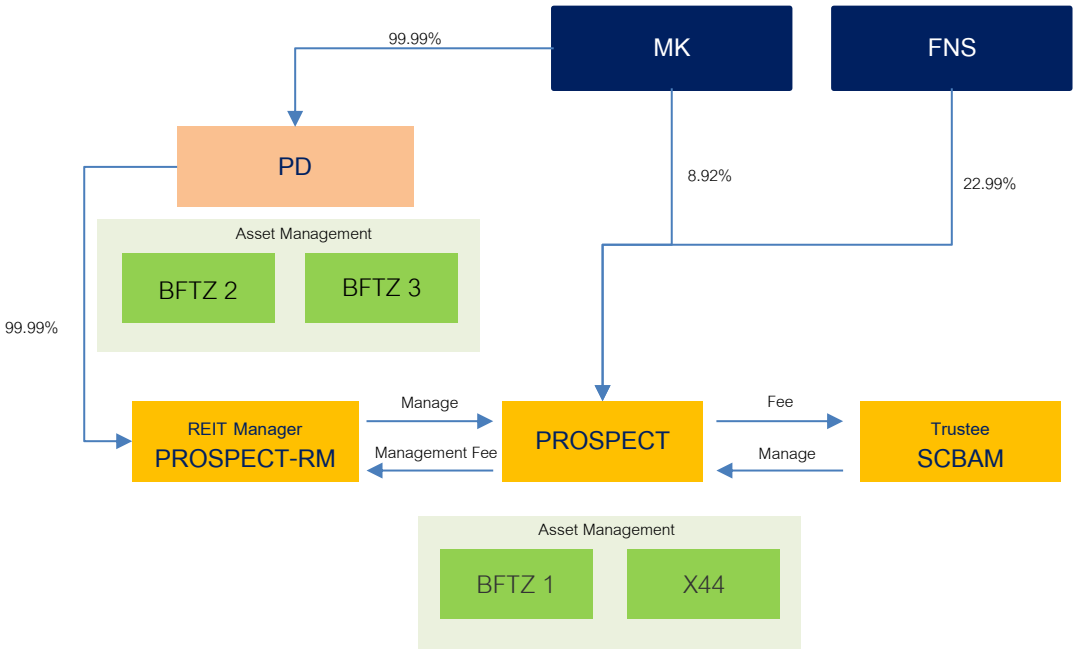
3.5 สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ สัญญาก่อตั้งภาระจำยอมที่ดินถนนในโครงการ สัญญาให้บริการสาธาณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ เป็นต้น

ทั้งนี้ มูลค่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในมูลค่ารวมไม่เกิน 1,800 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวมจากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ฉบับสอบทาน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งเท่ากับ 3,534.69 ล้านบาท เป็นผลให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 50.92 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์

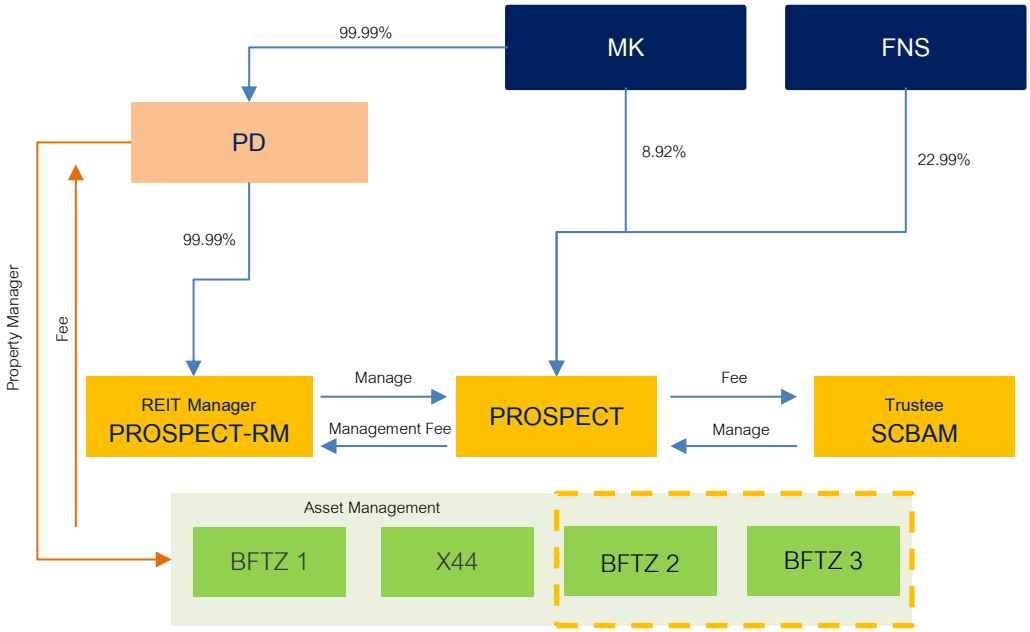
นอกจากนั้น การเข้าทำรายการกับบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**” หรือ “**พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์**” หรือ “PD”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT ดังนั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

ทั้งนี้ โครงสร้างการจัดการและโครงสร้างผู้เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ PROSPECT ก่อนและหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 สรุปได้ดังนี้

แผนภาพที่ 1-1: โครงสร้างการจัดการ และโครงสร้างผู้เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ PROSPECT ก่อนการเข้าทำรายการ



แผนภาพที่ 1-2: โครงสร้างการจัดการ และโครงสร้างผู้เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ PROSPECT หลังการเข้าทำรายการ



ที่มา: 1/ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุดของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งคือวันที่ 4 มี.ค. 2565

หมายเหตุ:

PROSPECT	:	กองทรัสต์ PROSPECT
PROSPECT-RM	:	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“**บริษัทฯ**” หรือ “**ผู้จัดการกองทรัสต์**”)
SCBAM	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (“**ทรัสตี**”)
PD	:	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**”)
MK	:	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
FNS	:	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

ดังนั้น การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไปและการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไปหรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ดังกล่าวข้างต้น จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) โดยสารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์แนบมากับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ (สิ่งที่แนบมาด้วย 4) ในการนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าว

อีกทั้ง แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ PROSPECT จะมาจาก 2 ส่วน ประกอบด้วย

(1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม และ/หรือ การเสนอขายให้กับบุคคลโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ เสนอขายให้กับประชาชนทั่วไป (Public Offering) และ

(2) เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงิน เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในวันที่ 15 กรกฎาคม 2565 โดยมีวาระที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังนี้

ตารางที่ 1-1: วาระที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ประกอบด้วย

เรื่องที่ประเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติ	เงื่อนไขการอนุมัติ
วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ PROSPECT	คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย
วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งแรกโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่	คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย
วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว	คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก และการนำ	

เรื่องที่ประเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติ	เงื่อนไขการอนุมัติ
หน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	
วาระที่ 5.1 แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว	คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
วาระที่ 5.2 แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว	คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย
วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT	คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย
วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT (เพื่อการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT)	คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย

โดยในการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“**ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**” หรือ “IFA”) เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับ ความสมเหตุสมผล ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อันได้แก่ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ PROSPECT ในครั้งนี้ จะมีธุรกรรมที่ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักและ/หรือรายการที่เกี่ยวโยงกัน สรุปได้ดังนี้

(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และ การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์

ตารางที่ 1-2: ขนาดรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม * 100 มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ PROSPECT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 = { 1,800[1/] / 3,534.69 } x 100	ร้อยละ 50.92

ตารางที่ 1-3: ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกัน	มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม * 100 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 = { 1,800[1/] / 2,326.22 } x 100	ร้อยละ 77.38

หมายเหตุ: 1/ ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ทั้งนี้ รายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,800 ล้านบาท ประกอบด้วย

(ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) (ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 106 ล้านบาท) และ

(ข) ค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) และ

(ค) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า และ (ง) ค่าเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

(2) กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อดำเนินการกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว และมีข้อตกลงกำหนดให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ในกรณีที่มีผู้เช่าในระยะเวลาดังกล่าวแต่กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะได้รับ ส่วนเงื่อนไข

อื่นๆ เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อดำเนินการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะได้รับเป็นไปตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)	**โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)**
160 บาท ต่อ ตร.ม.ต่อเดือน	170 บาท ต่อ ตร.ม.ต่อเดือน

(3) กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ กับ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) โดย พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จะเรียกเก็บค่าบริการเป็นอัตรามูลค่าเริ่มต้น 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ต่อไป

(4) ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งจะประกอบไปด้วย

(1) ค่าจ้างบริหารร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

(2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ร้อยละ 5 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์

(3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่า)

(ก) ผู้เช่ารายใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1.5 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 2 เดือน

(ข) ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.75 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน

ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ต่อไป

1.1.3 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ("**กองทรัสต์** PROSPECT" หรือ "**กองทรัสต์**") ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 15 กรกฎาคม 2565) ในการเข้าทำธุรกรรมและดำเนินการในเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนใน BFTZ2 และ BFTZ3 ("**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2**") และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("**สำนักงาน ก.ล.ต.**") ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และกองทรัสต์ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และ/หรือ คู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

1.1.4 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และ การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ซื้อ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตี กระทำในนามของกองทรัสต์ PROSPECT
ผู้ขาย	:	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ("**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**" หรือ "**พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์**" หรือ "PD") ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT
ความสัมพันธ์ระหว่างกัน	:	พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ PROSPECT ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว รวมถึงเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

<u>ข้อมูลทั่วไปของผู้ขาย และผู้ให้เช่าช่วง</u>

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("**พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์**" หรือ "PD")

ตารางที่ 1-4: ข้อมูลโดยสังเขปของ PD

ชื่อบริษัท	:	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	:	23 กันยายน 2548
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0107554823247
ที่ตั้ง	:	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10500
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	:	2,260,000,000 บาท

ที่มา: Business Online PLC

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้น และคณะกรรมการบริษัทของ PD มีรายละเอียด ดังนี้

(ก) คณะกรรมการบริษัท

ตารางที่ 1-5: รายชื่อคณะกรรมการของ PD ณ วันที่ 25 เมษายน 2565

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
2	นางสุทธิดา สุริโยดร	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
3	นางสาวรัชนี มหัตเดชกุล	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
4	นางสาวดุษฎี จันเจริญ	กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ที่มา: Business Online PLC

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

(ข) ผู้ถือหุ้น

ตารางที่ 1-6: รายชื่อผู้ถือหุ้นของ PD ณ 25 เมษายน 2565

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)[1/]	ร้อยละ
1	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) *(ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่ง MK ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 8.92 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด)*	2,259,999,980	99.9999
2	นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	10	0.0001
3	นางสุทธิดา สุริโยดร	10	0.0001
รวม		**226,000,000**	**100.0000**

ที่มา: Business Online PLC

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาทต่อหุ้น

2/ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมของ MK ได้ที่เว็บไซต์ www.set.or.th

1.1.5 รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ประกอบไปด้วย

1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) ดังนี้
   (1) ที่ดินประมาณ 23 ไร่ 95.25 ตารางวา
   (2) อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน 7 หลัง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 20,996 ตร.ม.
2. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)
   (1) ที่ดินประมาณ 53 ไร่ 3 งาน 91.20 ตารางวา
   (2) อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน 6 หลัง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 49,133 ตร.ม.

รวมพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 77 ไร่ 86.45 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน ประมาณ 70,129 ตารางเมตร

ตารางที่ 1-7: สรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม[/1]

ประเภททรัพย์สิน	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนของโครงการ
ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 23 ไร่ 95.25 ตารางวา	เนื้อที่รวมประมาณ 53 ไร่ 3 งาน 91.2 ตารางวา
อาคาร	กรรมสิทธิ์ในอาคาร 7 หลัง (12 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 20,996 ตร.ม.	กรรมสิทธิ์ในอาคาร 6 หลัง (23 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 49,133 ตร.ม.[/3]
อายุอาคารเฉลี่ย[/2]	1.3 ปี	0.6 ปี
ที่ตั้งทรัพย์สิน	98/17-98/28 ซอยจงเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล. 3268) ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ต.บางปลา อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 23425 และ 23427-23428 จำนวน 3 แปลงเนื้อที่รวม 30-1-94.9 ไร่ หรือ 12,194.9 ตารางวา โดยทรัพย์สินที่จะเช่าช่วงเนื้อที่ดินเพียง 23-0-95.25 ไร่ หรือ 9,295.25 ตารางวา	โฉนดเลขที่ จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ 53-3-91.2 ไร่ หรือ 21,591.2 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวนรวม 7 หลัง (12 ยูนิต)	อาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวนรวม 6 หลัง (23 ยูนิต)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จากัด	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิอาคาร	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด

ที่มา: บริษัทฯ และรายงานผู้ประเมิน

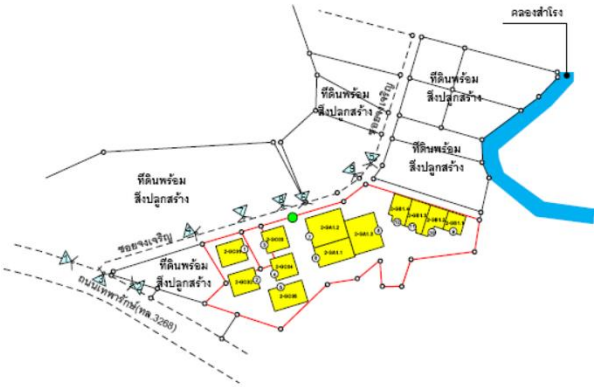
หมายเหตุ:

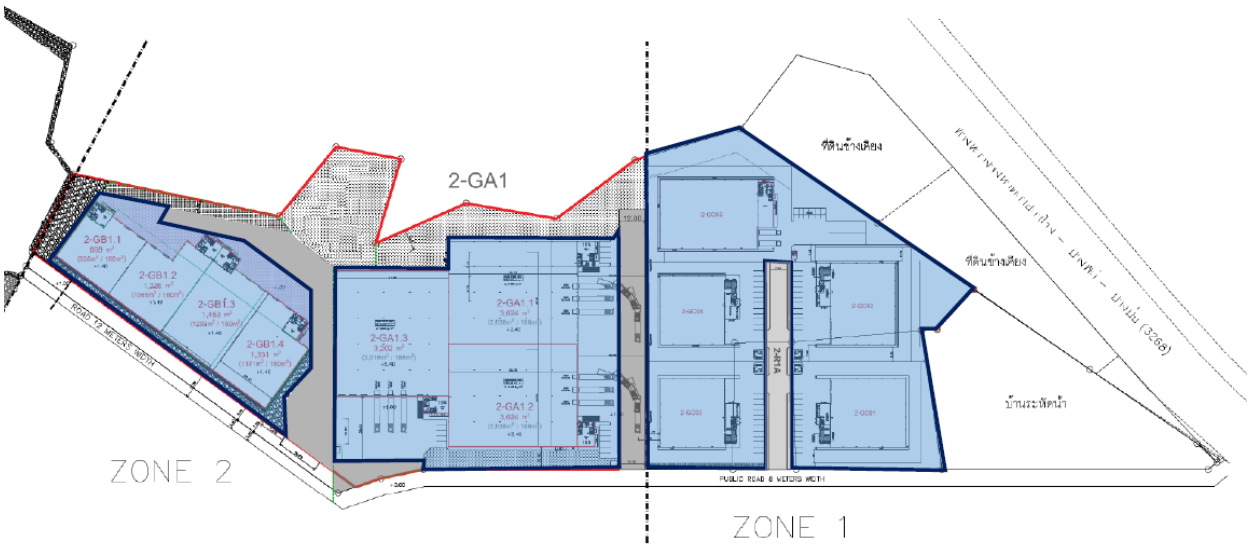
1/ ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะเข้าลงทุน ไม่เกินวันที่ 1 มกราคม 2566

2/ อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2566

3/ อาคารอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งจะดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุน โดยคาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2566

แผนภาพที่ 1-3: แผนภาพแสดงทรัพย์สิน และที่ตั้งโครงการ BFTZ 2





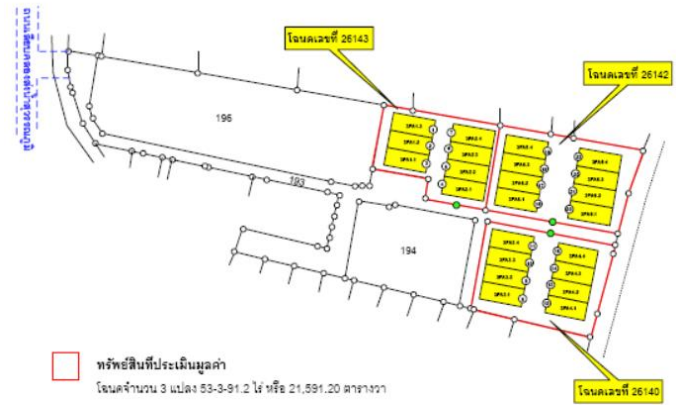
ตารางที่ 1-8: ประเภทของอาคาร และสิ่งปลูกสร้างของ BFTZ 2

ลำดับ	เลขที่อาคาร	รหัสอาคาร	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	อาคารตั้งอยู่บนโฉนด
1	98/17	2-GC01	Mini Factory	1,300	23427 และ 23428
2	98/18	2-GC02	Mini Factory	1,320	23427 และ 23428
3	98/19	2-GC03	Mini Factory	1,140	23427 และ 23428
4	98/20	2-GC04	Mini Factory	1,140	23427 และ 23428
5	98/21	2-GC05	Mini Factory	1,766	23425
6	98/22	2-GA01.1	Warehouse	3,049	23425

ลำดับ	เลขที่อาคาร	รหัสอาคาร	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	อาคารตั้งอยู่บนโฉนด
7	98/23	2-GA01.2	Warehouse	3,049	23425
8	98/24	2-GA01.3	Warehouse	3,227	23425
9	98/25	2-GB01.1	Stand alone factory	995	23425
10	98/26	2-GB01.2	Stand alone factory	1,226	23425
11	98/27	2-GB01.3	Stand alone factory	1,453	23425
12	98/28	2-GB01.4	Stand alone factory	1,331	23425
			รวม	20,996	**ตารางเมตร**

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ และรานงานผู้ประเมินทรัพย์สิน

แผนภาพที่ 1-4: แผนภาพแสดงทรัพย์สิน และที่ตั้งโครงการ BFTZ 3



ตารางที่ 1-9: ประเภทของอาคาร และสิ่งปลูกสร้างของ BFTZ 3

ลำดับ	เลขที่อาคาร	รหัสอาคาร	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	อาคารตั้งอยู่บนโฉนด
1	-	3-FA1.1	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	1,987	26143
2	-	3-FA1.2	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	1,987	26143
3	-	3-FA1.3	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	1,723	26143
4	-	3-FA2.1	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	1,987	26143
5	-	3-FA2.2	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	1,987	26143
6	-	3-FA2.3	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	1,987	26143
7	-	3-FA2.4	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	1,723	26143
8	-	3-FA3.1	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	2,287	26140
9	-	3-FA3.2	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	2,287	26140

ลำดับ	เลขที่อาคาร	รหัสอาคาร	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	อาคารตั้งอยู่บนโฉนด
10	-	3-FA3.3	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	2,287	26140
11	-	3-FA3.4	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	2,287	26140
12	-	3-FA4.1	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	1,927	26140
13	-	3-FA4.2	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	1,927	26140
14	-	3-FA4.3	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	1,927	26140
15	-	3-FA4.4	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	1,927	26140
16	-	3-FA5.1	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	2,287	26142
17	-	3-FA5.2	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	2,287	26142
18	-	3-FA5.3	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	2,287	26142
19	-	3-FA5.4	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	2,287	26142
20	-	3-FA6.1	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	2,437	26142
21	-	3-FA6.2	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	2,437	26142
22	-	3-FA6.3	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	2,437	26142
23	-	3-FA6.4	อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน	2,437	26142
			รวม	49,133	**ตารางเมตร**

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ และรายงานผู้ประเมินทรัพย์สิน

1.1.6 มูลค่าสิ่งตอบแทน / มูลค่าเงินลงทุน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

(1) มูลค่าสิ่งตอบแทน / มูลค่าเงินลงทุน

มูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,800 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ซึ่งประกอบไปด้วย (ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) (ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 106 ล้านบาท) และ (ข) ค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) และ (ค) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า และ (ง) ค่าเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

มูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,800 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 3.03 ทั้งนี้ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามโครงสร้างของกองทรัสต์

โดยบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (“**Siamcity**”) และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (“**15 Business**”) ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ด้วยวิธีคิดลดรายได้ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 1-10: **สรุปราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์** PROSPECT **จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ**

รายการ	**ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ**	
	Siamcity	15 Business
มูลค่าทรัพย์สินตามการประเมิน	1,768.55 ล้านบาท	1,747.10 ล้านบาท
ราคาในการเข้าทำรายการ	ไม่เกิน 1,800.00 ล้านบาท	
ราคาในการเข้าทำรายการสูง (ต่ำ) กว่าราคาประเมิน (ร้อยละ)	สูงกว่าร้อยละ 1.78	สูงกว่าร้อยละ 3.03

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมของการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินทั้ง 2 รายได้ในหัวข้อ 2.5.1 และเอกสารแนบ 3 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

(2) เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

2.1 มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในครั้งนี้และค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีที่กองทรัสต์ PROSPECT จะต้องชำระให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย

2.2 อัตราค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าบริการดังที่จะกำหนดไว้ในสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ การคิดอัตราค่าบริการดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

2.3 อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีการระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่จะกำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม นอกจากนี้ อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่เปรียบเทียบได้กับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริม ทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน

1.1.7 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำเข้าทำรายการ จะมาจาก 2 ส่วน ประกอบด้วย

(1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนไม่เกิน 180,000,000 หน่วย โดยอาจแบ่งเสนอขายเป็น 2 แบบ ดังนี้

แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก และ การนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

<u>ส่วนที่ 1</u>: จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ PROSPECT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

<u>ส่วนที่ 2</u> จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว เมื่อรวมกับส่วนที่ได้รับจัดสรรในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

<u>ส่วนที่ 3</u> จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศ ทธ.27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไป แล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก และ การนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่**<u>ไม่มี</u>**การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด

(มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

<u>ส่วนที่ 1</u> จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ PROSPECT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

<u>ส่วนที่ 2</u> จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป แล้ว

บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏใน หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวน สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT

ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

(2) กู้ยืมเงินระยะยาวในวงเงินไม่เกิน 750 ล้านบาท

ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนเบื้องต้นที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 1-11: โครงสร้างเงินทุนเบื้องต้นที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

แหล่งเงินทุน	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. เงินเพิ่มทุนของกองทรัสต์	1,223.82[1/]	65.00[2/]
2. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	658.98[1/]	35.00[2/]
รวม	**1,882.80**	**100.00**

ที่มา: ผู้จัดการกองทรัสต์

หมายเหตุ: 1/ ประมาณการจากสัดส่วนโครงสร้างเงินทุนที่ อัตราหนี้สินต่อสินทรัพย์ที่ร้อยละ 35 ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่ระบุข้างต้นได้ โดยเงินกู้ยืมระยะยาวมีวงเงินไม่เกิน 750 ล้านบาท

2/ สัดส่วนโครงสร้างเงินที่ใช้ในเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่ระบุข้างต้น

1.1.8 สัญญาที่เกี่ยวข้อง

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในครั้งนี้ มีสัญญาที่เกี่ยวข้อง แบ่งเป็น 5 ประเภท ประกอบด้วย

(1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

(2) สัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

(3) สัญญาจะซื้อจะขายอาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

(4) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นในโครงการดังกล่าว

(5) สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ สัญญาก่อตั้งภาระจำยอมที่ดินถนนในโครงการ สัญญาให้บริการสาธาณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ เป็นต้น

ทั้งนี้ สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องดังกล่าว จะเป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้

1.2 ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

รายละเอียดปรากฏตาม*เอกสารแนบ 1* ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

1.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดปรากฏตาม*เอกสารแนบ 2* ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

1.4 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

รายละเอียดปรากฏตาม*เอกสารแนบ 3* ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

ส่วนที่ 2: ความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.1 วัตถุประสงค์ ที่มา และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ("**กองทรัสต์**" หรือ "**กองทรัสต์** PROSPECT") ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ("**ผู้จัดการกองทรัสต์**") โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ("**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**") จากบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ("**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**" หรือ "**พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์**" หรือ "PD") ซึ่งประกอบด้วย

(1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบางส่วน ของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ("**โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน** 2" หรือ "**โครงการ** BFTZ 2")

(2) กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน ของอาคารคลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) ("**โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน** 3" หรือ "**โครงการ** BFTZ 3")

(3) สังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3

โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,800 ล้านบาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 106 ล้านบาท

เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนและวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำรายการและมีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้น ได้ผ่านการคัดเลือก ศึกษา วิเคราะห์ ตรวจสอบ และประเมินค่าอย่างเหมาะสม อาทิ การตรวจสอบทรัพย์สินอย่างละเอียดรอบคอบ (Due Diligence) ทั้งในด้านกฎหมาย และด้านความคุ้มค่าของมูลค่าทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน

ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ที่มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องที่มีศักยภาพ ซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่า เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

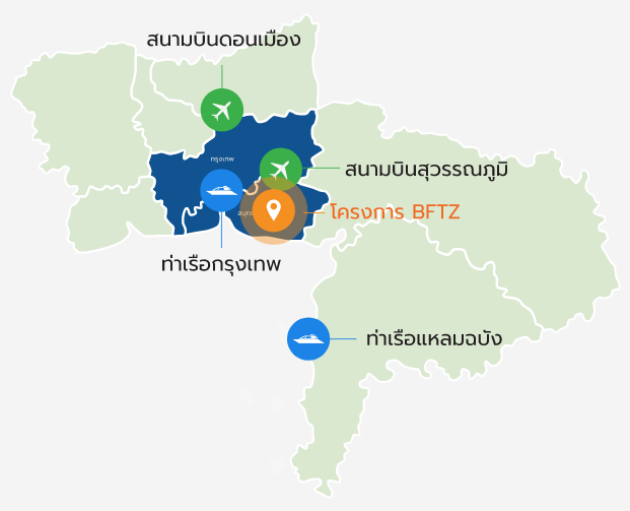
นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของกองทรัสต์ ให้แก่นักลงทุนโดยทั่วไป จากการที่กองทรัสต์มีขนาดสินทรัพย์ มูลค่าตามราคาตลาด และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มมากขึ้นแล้ว ยังช่วยให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมไม่ด้อยกว่าเดิม

2.2 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

2.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

(1) เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีศักยภาพและมีโอกาสสร้างรายได้และผลตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะได้มาจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นทรัพย์สินที่อยู่บนโครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพ โดยที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้ศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่สำคัญ ทั้งสนามบิน (ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และท่าอากาศยานดอนเมือง) ท่าเรือ (ท่าเรือกรุงเทพ และท่าเรือแหลมฉบัง) และเชื่อมผ่านเส้นทางถนนสายหลักต่างๆ ซึ่งเป็นทำเลที่เป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก ทางอากาศ และทางน้ำ



ระยะห่างจากโครงการ BFTZ 2

สนามบินสุวรรณภูมิ	25 กม.
ท่าเรือกรุงเทพ	38 กม.
สนามบินดอนเมือง	61 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	85 กม.

ระยะห่างจากโครงการ BFTZ 3

สนามบินสุวรรณภูมิ	23 กม.
ท่าเรือกรุงเทพ	36 กม.
สนามบินดอนเมือง	62 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	91 กม.

ที่มา: เว็บไซต์ของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน (bangkokfreetradezone.com)

นอกจากนี้ โครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 ยังมีลักษณะและทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน คือ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (บางนา-ตราด กม. 23) ("**โครงการ BFTZ 1**") และโครงการเอ็กซ์ 44 (บางนา-ตราด กม. 18) ("**โครงการ X44**") โดยสำหรับโครงการ BFTZ 1 ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่นั้นมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 92.98 ในปี 2563 (เดือน ส.ค. – ธ.ค. 2563) ร้อยละ 96.55 ในปี 2564 และร้อยละ 92.28 ในปี 2565 (เดือน ม.ค. – ก.พ. 2565) ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับที่สูง และโครงการ X44 ซึ่งเป็นอาคารที่สร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) มีผู้เช่าอยู่หนึ่งรายเต็มพื้นที่เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 9 ปี โดยสามารถต่อสัญญาได้ ด้วยเหตุนี้ จึงแสดงให้เห็นถึงศักยภาพของพื้นที่ในทำเลดังกล่าว โดยโครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 ที่กองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในครั้งนี้ คาดว่าจะมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ที่ใกล้เคียงกันกับโครงการ BFTZ 1 อีกทั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินตกลงว่าจะชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าสำหรับอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 2 ปีแรก นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ในกรณีที่ได้รับค่าเช่าต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำที่กำหนดไว้ คือ โครงการ BFTZ 2 เท่ากับ 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และโครงการ BFTZ 3 เท่ากับ 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งจะเป็นการรับประกันรายได้ขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว นอกจากนี้ สำหรับโครงการ BFTZ 2 นั้นยังมีรูปแบบของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่หลากหลาย ซึ่งสามารถรองรับการดำเนินธุรกิจที่หลากหลายของลูกค้าผู้เช่าช่วงพื้นที่ได้ และสำหรับโครงการ BFTZ 3 นั้นยังมี

พื้นที่ที่เป็นเขตปลอดอากร (Free Zone) ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความต้องการของผู้ประกอบการเป็นจำนวนมาก ดังนั้น การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในครั้งนี้นั้นเป็นการลงทุนที่จะช่วยเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มากยิ่งขึ้น โดยคาดว่าจะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนในโครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 ประมาณ 149.91 ล้านบาทต่อปี *(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณการทางการเงินตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 2.5.2 ของรายงานฉบับนี้)*

(2) **เป็นการลงทุนที่จะช่วยสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนในโครงการ BFTZ 2 และ BFTZ 3 ในครั้งนี้มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity Internal Rate of Return: Equity IRR) ในเกณฑ์ที่น่าสนใจ โดยมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากับร้อยละ 8.74 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราต้นทุนส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity : Ke) *(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 2.5.2 ของรายงานฉบับนี้)*

(3) **เป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์**

การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าว จะช่วยในการกระจายความเสี่ยงและเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ โดยในปัจจุบันกองทรัสต์มีทรัพย์สินที่ลงทุนในโครงการ BFTZ 1 ซึ่งมีขนาดพื้นที่ที่ดินประมาณ 214-1-88.8 ไร่ และพื้นที่อาคารประมาณ 219,116 ตารางเมตร และโครงการ X44 ซึ่งมีขนาดพื้นที่ประมาณ 2 ไร่ 3 งาน และพื้นที่อาคารประมาณ 3,087 ตารางเมตร รวมมีจำนวนยูนิตทั้งหมด 186 ยูนิต โดยหากกองทรัสต์ได้มีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีขนาดพื้นที่ที่ดินเพิ่มขึ้นประมาณ 77 ไร่ 86.45 ตารางวา และมีพื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน เพิ่มขึ้นประมาณ 700,129 ตารางเมตร ดังนั้น การลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในครั้งนี้จะเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้จาก 2 โครงการในปัจจุบันเพียงอย่างเดียว แต่จะทำให้มีรายได้จากทั้งหมด 4 โครงการ อีกทั้ง ยังมีประเภทของอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าที่หลากหลายเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยแต่ละรายที่หลากหลาย เช่น อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Warehouse) อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Stand-alone Factory) หรืออาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (Mini Factory) รวมถึงยังมีให้เลือกทั้งพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) เป็นต้น ซึ่งลูกค้าผู้เช่าช่วงพื้นที่ที่มาจากหลากหลายอุตสาหกรรมทำให้จะสามารถช่วยกระจายความเสี่ยงและลดผลกระทบที่อาจจะเกิดจากสภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอนต่างๆ ได้

(4) **เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีผลตอบแทนที่ดีและเพิ่มขนาดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน และช่วยสนับสนุนสภาพคล่องของการซื้อขายของหน่วยทรัสต์**

โดยภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ครั้งนี้ กองทรัสต์จะมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 1,800 ล้านบาท โดย ณ ปัจจุบันกองทรัสต์มีสินทรัพย์อยู่ที่ 3,534.69 ล้านบาท และมีสินทรัพย์สุทธิอยู่ที่ 2,326.22 ล้านบาท *(อ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565)* ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นประมาณไม่เกิน 5,334.69 ล้านบาท *(อ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และปรับเพิ่มด้วยสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้)* และการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพยังช่วยสร้างรายได้และผลตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์และรายได้ของกองทรัสต์อาจส่งผลต่อ

ภาพลักษณ์และความเชื่อมั่นต่อนักลงทุน และส่งผลต่อความน่าสนใจในการลงทุนหน่วยทรัสต์ต่อมุมมองของนักลงทุนโดยทั่วไป ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่จะสนับสนุนสภาพคล่องการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในอนาคต

(5) **ทำให้รายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์มีความต่อเนื่องมากขึ้น**

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้นอกจากจะช่วยเพิ่มรายได้และกระแสเงินสดเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมให้แก่กองทรัสต์แล้ว ทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าว ได้แก่ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งมีระยะเวลาเช่าตามสัญญาที่มีระยะเวลายาวนานมากขึ้นหรือมีระยะเวลาประมาณไม่เกิน 28 ปี และกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารที่ไม่มีระยะเวลาจำกัด ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ในระยะยาวและต่อเนื่องมากยิ่งขึ้น โดยในปัจจุบัน ทรัพย์สินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคาร ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 19 ปี และมีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 17 ปี อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาได้โดยมีข้อกำหนด เงื่อนไข และอัตราค่าตอบแทนการเช่าตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันต่อไป

(6) **เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์**

โดยนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์จะเป็นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องที่มีศักยภาพ ซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม ซึ่งการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนในโครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 ในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน กรรมสิทธิ์ที่ดิน และทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน บนทำเลที่มีศักยภาพ ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

2.2.2 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

(1) **กองทรัสต์อาจมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม** (Debt Ratio) **ที่เพิ่มสูงขึ้น**

การลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยคาดว่าจะกู้ยืมเงินประมาณไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุน ซึ่งคาดว่าจะกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นประมาณ 658.98 ล้านบาท (กรณีคิดที่ร้อยละ 35 ของเงินลงทุนรวมค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ มีวงเงินสูงสุดไม่เกิน 750 ล้านบาท หากคิดกรณีกู้ยืมเงินด้วยวงเงินสูงสุด 750 ล้านบาท จะส่งผลให้อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Debt Ratio) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 28.72 เป็นประมาณไม่เกินร้อยละ 33.09 (*อ้างอิงจา**กงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และปรับเพิ่มด้วยเงินกู้ยืมและสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้*) ทั้งนี้ มูลค่าในการกู้ยืมเงินและโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในครั้งนี้นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ สภาวะของตลาดทุน และตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบันด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และโดยการสอบทานของทรัสตีจะบริหารจัดการโครงสร้างทุนของกองทรัสต์ไม่ให้เกินอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

(2) **กองทรัสต์มีภาระการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น**

เนื่องจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม ทำให้กองทรัสต์มีภาระในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่เพิ่มมากขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่ากองทรัสต์จะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอต่อการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยดังกล่าวได้

(3) **เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น**

เนื่องจากการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ ซึ่งถือเป็นการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งอาจทำให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์โปรดศึกษาข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 2.3 ของรายงานฉบับนี้

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลทรัพย์สิน และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ขณะที่ราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวจะต้องผ่านการได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีของกองทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

2.2.3 ความเสี่ยงจากการการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

(1) **ความเสี่ยงจากกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามแผนที่วางไว้**

กองทรัสต์มีนโยบายการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงรายย่อยเพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ทั้งนี้ กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ได้ตามแผนที่วางไว้ หรือกรณีที่ผู้เช่าช่วงรายเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและไม่สามารถจัดหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ ซึ่งจะทำให้มีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และรายได้ที่ลดลงได้ อย่างไรก็ตาม พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ได้ตกลงว่าจะชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าสำหรับอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเป็นการรับประกันรายได้ให้แก่กองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าระยะเวลา 2 ปี เป็นระยะเวลาที่เพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่าช่วงรายใหม่เพื่อให้มีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ได้ตามแผนที่วางไว้ อีกทั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นอย่างดี ซึ่งจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามแผนที่วางไว้

(2) **ความเสี่ยงจากการก่อสร้างอาคารของโครงการ BFTZ 3 ที่อาจไม่เป็นไปตามกำหนดการที่วางไว้**

สำหรับโครงการ BFTZ 3 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้ง อาคารให้เช่าของโครงการ BFTZ 3 นั้นอยู่ในระหว่างการก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จก่อนวันที่ 1 มกราคม 2566 อย่างไรก็ตาม อาจมีปัจจัยหรือเหตุการณ์ต่างๆ ที่อาจทำให้การก่อสร้างล่าช้ากว่ากำหนดการที่วางไว้ได้ เช่น สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 (COVID-19) ที่อาจจะทำให้การก่อสร้างล่าช้าหรือหยุดชะงัก หรือเหตุการณ์อื่นๆ ที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ ซึ่งหากแผนการก่อสร้างอาคารให้เช่าของโครงการ BFTZ 3 ไม่เป็นไปตามกำหนดการที่วางไว้ก็อาจทำให้แผนการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินดังกล่าวเกิดความล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ และทำให้กองทรัสต์เสียโอกาสในการสร้างรายได้และผลตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ตามแผนที่วางไว้ หรืออาจได้รับผลกระทบจากการที่มีค่าใช้จ่ายในการเตรียมการต่างๆ หรือมีค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มเติม เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีแผนในการติดตามสถานะการก่อสร้างของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ อย่างสม่ำเสมอ อีกทั้ง ทรัพย์สินดังกล่าวมีกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนหลายเดือนซึ่งคาดว่าจะมีระยะเวลามากเพียงพอที่จะก่อสร้างเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจนกว่าการก่อสร้างจะแล้วเสร็จแล้วเท่านั้น

(3) **ความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการ BFTZ 2 อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา**

ในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ BFTZ 2 มีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่สิทธิการเช่าช่วงที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาเช่าช่วงกับกองทรัสต์ อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง อันเป็นผลมาจากสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ (“PD”) และบริษัทเชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2” หรือ “สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการ BFTZ 2”) ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการครอบครองหรือใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังกล่าว แม้ว่าสิทธิการเช่าช่วงที่ดินของกองทรัสต์ได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว กองทรัสต์จะจัดให้มีข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินระหว่าง PD และกองทรัสต์ โดยให้ PD ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการ BFTZ 2 อย่างเคร่งครัด และให้ PD มีหน้าที่ที่จะต้องแจ้งให้ทรัสตีของกองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือทันทีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจเป็นการผิดนัดหรือผิดสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว หรือในกรณีที่ PD ไม่ชำระค่าเช่า หรือค่าตอบแทนอื่นใดที่ถึงกำหนดให้แก่บริษัทเชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กองทรัสต์มีสิทธิชำระเงินค่าเช่า หรือค่าตอบแทนอื่นใดแทน PD เพื่อไม่ให้ผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการ BFTZ 2 ทั้งนี้ PD จะต้องชำระเงินดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยคืนให้กับกองทรัสต์

(4) **ความเสี่ยงที่ไม่สามารถต่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินโครงการ BFTZ 2 ได้ภายหลังจากหมดสัญญาเช่าช่วง**

เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทรัสต์จะได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วงโครงการ BFTZ 2 เป็นระยะเวลาประมาณ 28 ปี (ณ วันที่เข้าลงทุน) โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ทำสัญญาเช่ากับเจ้าของกรรมสิทธิในที่ดินโครงการ BFTZ 2 คือบริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2563 ถึง 15 พฤษภาคม 2593 และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ได้ทำสัญญาเช่าช่วง

บนที่ดินของโครงการ BFTZ 2 กับทางกองทรัสต์ ภายใต้เงื่อนไขการสิ้นสุดระยะเวลาเช่าเดียวกัน ส่งผลให้หากครบกำหนดอายุตามสัญญาเช่าของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าช่วงหมดอายุลง และกองทรัสต์ไม่สามารถหาต่อสัญญาเช่าใหม่ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคต

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงความเสี่ยงด้านนี้เป็นอย่างดี และได้ให้ข้อมูลเบื้องต้นว่า ก่อนหมดอายุสัญญาเช่า/เช่าช่วงประมาณ 6 ปี กองทรัสต์ และบริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จะมีการเจรจาเพื่อต่อสัญญาออกไป โดยระยะเวลาเตรียมตัวประมาณ 6 ปี คาดว่าเป็นระยะเวลาที่เพียงพอสำหรับการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว ทั้งนี้ กองทรัสต์จะทยอยลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติม เพื่อให้สัดส่วนของทรัพย์สินของโครงการนี้ส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์น้อยที่สุด

(5) **ความเสี่ยงจากการเกิดภัยธรรมชาติหรือเหตุการณ์อื่นใดที่อาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์**

ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจได้รับความเสี่ยงที่เกิดจากเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรง หรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สิน เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจทำให้ทรัพย์สินเสียหาย ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงภายนอกที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทรัสต์ รวมถึงอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของผู้เช่าช่วงรายย่อยที่อาจไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ตามที่คาดการณ์ไว้ เป็นต้น ดังนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงหรือบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการทำประกันภัยโดยให้มีระยะเวลาคุ้มครองทรัพย์สินตลอดระยะเวลาการเช่า ยกตัวอย่างเช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เป็นต้น

(6) **ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย**

เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์มีแหล่งเงินทุนบางส่วนมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ จากแผนการกู้ยืมและเงื่อนไขเงินกู้ที่ได้รับในเบื้องต้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตามอัตราอ้างอิง ซึ่งมีลักษณะเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว (Floating Rate) ทั้งนี้ หากอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น กองทรัสต์อาจต้องแบกรับภาระดอกเบี้ยที่สูงขึ้นตามไปด้วย ซึ่งอาจส่งผลกระทบกับความสามารถในการทำกำไรของกองทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงความเสี่ยงนี้เป็นอย่างดี โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายติดตามวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยอย่างใกล้ชิด และพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน รวมถึงบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินให้มีประสิทธิภาพที่สุด เช่น การทยอยจ่ายคืนเงินต้นเพื่อลดดอกเบี้ย หรือการเจรจากับสถาบันการเงิน เป็นต้น

(7) **ความเสี่ยงจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินไม่สำเร็จ**

เนื่องจากการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้การระดมทุนผ่านเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 180,000,000 หน่วย เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งมีการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Rights Offering) ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO) และ/หรือ เสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย โดยราคาเสนอขายจะมีการกำหนดในภายหลัง ทั้งนี้ หากราคาเสนอขายมีมูลค่าสูงกว่าราคาตลาด อาจส่งผลให้

การเสนอขายหน่วยเพิ่มทุนในครั้งนี้ อาจไม่ได้รับความสนใจจากผู้ถือหน่วยเดิม และ/หรือประชาชนทั่วไป ซึ่งอาจจะส่งผลให้ได้เงินระดมไม่ครบถ้วนตามจำนวนที่เพียงพอต่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะพิจารณาดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและ/หรือผู้จัดจำหน่าย รวมถึงเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย หรืออาจจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับ

(8) **ความเสี่ยงที่อาจไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์**

การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีเงื่อนไขที่สำคัญ คือ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งหากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ การเข้าทำรายการก็จะไม่เกิดขึ้น อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการชำระราคาซื้อขายจะเกิดขึ้นเมื่อการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์แล้วเท่านั้น การที่อาจไม่ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจึงไม่ได้มีผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว

2.3 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

2.3.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลเกี่ยวโยงกัน

(1) **บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า**

พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน นั้นมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ซึ่งเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมและเขตปลอดอากรมาเป็นเวลากว่า 10 ปี รวมถึงมีคณะผู้บริหารและบุคลากรที่มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการบริหารเขตประกอบอุตสาหกรรมทั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) จึงเชื่อได้ว่าพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์จะสามารถบริหารจัดการพื้นที่ในโครงการ BFTZ 2 และ BFTZ 3 ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และคาดว่าจะสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างสูงสุด

(2) **บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีการรับประกันการมีผู้เช่ารวมถึงมีการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกัน**

การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินได้ตกลงว่าจะชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าสำหรับอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกัน สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์จัดหาค่าเช่าได้ต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน โดยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับสำหรับโครงการ BFTZ 2 เท่ากับ 160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และสำหรับโครงการ BFTZ 3 เท่ากับ 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

(3) **บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มาก่อนทำให้มีความคล่องตัวในการดำเนินการต่าง ๆ ร่วมกัน**

เนื่องจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ("PD") มีประสบการณ์ในการดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินหรือทำธุรกรรมระหว่างกันมาก่อน โดย PD ได้จำหน่ายสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ BFTZ 1 ให้แก่กองทรัสต์ตั้งแต่ปี 2563 อีกทั้ง ปัจจุบัน PD ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และ PD ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการดำเนินงานต่างๆ ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในครั้งนี้ มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

(4) **การบริหารจัดการและการซ่อมบำรุงทรัพย์สินจะเป็นไปได้อย่างต่อเนื่อง**

นอกจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินจากพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินแล้ว กองทรัสต์จะแต่งตั้งให้พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวด้วย ซึ่งการให้พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินและเป็นผู้บริหารทรัพย์สินอยู่ก่อนแล้ว มาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์จะทำให้การบริหารจัดการซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สินเป็นไปได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพมากกว่าการให้บุคคลภายนอกที่ไม่คุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้

2.3.2 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

(1) **เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน**

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จากพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ การทำธุรกรรมระหว่างกันนั้นอาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ทั้งในส่วนราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลทรัพย์สิน และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ขณะที่ราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวจะต้องผ่านการได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีของกองทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

2.4 ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน หรือการกู้ยืมเงิน ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้งสองส่วนประกอบกัน ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,800 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยสามารถแบ่งประเภทและรายละเอียดของแหล่งเงินทุนได้ดังนี้

(1) ระดมผ่านการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 180,000,000 หน่วย โดยมีวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม โดยแบ่งเป็น 2 แบบ เพื่อเสนอแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา ดังนี้

<u>แบบที่ 1</u>: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก โดยมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

<u>ส่วนที่ 1</u>: จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้ *(โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรแบบที่ 1 ส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้)*

<u>ส่วนที่ 2</u>: จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว เมื่อรวมกับส่วนที่ได้รับจัดสรรในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

<u>ส่วนที่ 3</u>: จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2

<u>แบบที่ 2</u>: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

<u>ส่วนที่ 1</u>: จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้ *(โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรแบบที่ 2 ส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้)*

<u>ส่วนที่ 2</u>: จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(2) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ PROSPECT และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 750 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

การระดมเงินทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน โดยมีการจัดสรรและเสนอขายด้วยวิธีดังกล่าวข้างต้น อาจมีผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยเดิมของกองทรัสต์ ในเรื่องสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหน่วย (Control Dilution Effect) และการลดลงของราคาหน่วยทรัสต์ (Price Dilution Effect) ดังนี้

(1) <u>ผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution Effect)</u>

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิมตามสัดส่วน (Rights Offering: RO) ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนบางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement: PP) และ/หรือ ประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO) ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ได้มาใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือจองซื้อต่ำกว่าสิทธิที่ได้รับอาจได้รับผลกระทบเรื่อง Control Dilution

ทั้งนี้ เนื่องจากยังมีความไม่แน่นอนของสัดส่วนการเสนอขายตามแบบ RO และ/หรือ PP และ/หรือ PO ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงได้ทำการประเมินความเป็นไปได้ที่อาจเกิดขึ้น เพื่อคำนวณผลกระทบเรื่อง Control Dilution สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 2-1: ผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution Effect)

กรณี	ผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์
กรณีที่ 1: RO ร้อยละ 100 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนในครั้งนี้	ไม่มี
กรณีที่ 2: RO ร้อยละ 75 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนในครั้งนี้	ร้อยละ 10.59
กรณีที่ 3: RO ร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนในครั้งนี้	ร้อยละ 21.18

(2) ผลกระทบต่อการลดลงของราคาหน่วยทรัสต์ (Price Dilution Effect)

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่ได้กำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงยังไม่สามารถวิเคราะห์ผลกระทบด้านการลดลงของราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ได้ อย่างไรก็ตาม หากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้าน Price Dilution

2.5 ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ จากการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบางส่วน พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร ในโครงการ BFTZ 2 และกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร ในโครงการ BFTZ 3 และสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ การสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ การสัมภาษณ์ผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ ข้อมูลจากงบการเงินที่ตรวจสอบและสอบทานโดยผู้สอบบัญชี แผนธุรกิจและข้อมูลประกอบอื่นๆ โดยความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่าข้อมูลและเอกสารสำคัญดังกล่าวที่ได้รับเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วน และถูกต้อง เป็นการพิจารณาจากสถานการณ์ปัจจุบัน สภาพสภาวะเศรษฐกิจในอนาคตไม่แตกต่างจากสภาพสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ และสมมติฐานต่างๆ ได้รับการตรวจสอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ว่าถูกต้องเหมาะสม

ซึ่งการพิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้วิธีในการพิจารณาความเหมาะสมทั้งหมด 2 วิธี ดังนี้

2.5.1) เปรียบเทียบราคาสำหรับการเข้าทำรายการกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

2.5.2) การประเมินมูลค่าและผลตอบแทนจากการลงทุนโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่าโดยวิธีการประเมินผลตอบแทนกระแสเงินสดสุทธิเป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานในอนาคตของการลงทุนในทรัพย์สิน และประเมินอัตราผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในรูปแบบอัตราผลตอบแทนที่ระดับชั้นกองทรัสต์ เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถึงความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ

2.5.1 เปรียบเทียบราคาสำหรับการเข้าทำรายการกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากร่างรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยร่างรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ และประเมินโดยใช้วิธีการประเมิน 2 วิธี ได้แก่

(1) วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)

(2) วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

โดยผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาดเนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมและสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด

ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในวันที่ 1 ธันวาคม 2564 โดยสรุปสมมติฐานที่สำคัญของวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เป็นดังนี้

ตารางที่ 2-2: สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาอิสระ

โครงการ BFTZ 2	
วิธีการประเมิน	**วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)**
ทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า
ที่ตั้ง	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (BFTZ 2) เลขที่ 98/17-98/28 ซอยจงเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่ที่ประเมิน	เนื้อที่ดิน 23-0-95.25 ไร่ หรือ 9,295.25 ตารางวา

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาอิสระสำหรับโครงการ BFTZ 2		
สมมติฐาน	**บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด**	**บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด**
รายได้จากค่าเช่า	- รายได้จากการเช่าพื้นที่ (พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบอายุสัญญาเช่า) โดยมีอัตราค่าเช่า 160.00 บาท/ตร.ม. (อายุสัญญา 2 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน การันตีรายได้ 160 บาท/ตร.ม./เดือน ที่อัตราการเช่าร้อยละ 100) - หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาดจากการวิเคราะห์ด้วยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weigted Quality Score) ดังนี้ - ประเภทคลังสินค้า ประมาณการ 170.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่มร้อยละ 2.5 ทุกปี เริ่มปรับปี 2567) - ประเภทโรงงาน ประมาณการ 190.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่มร้อยละ 2.5 ทุกปี เริ่มปรับปี 2567)	- รายรับจากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อดำเนินการ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)) จำนวน 160 บาท/ตร.ม./เดือน - รายรับจากพื้นที่อาคารโรงงานและพื้นที่อาคารคลังสินค้า - ประเภทคลังสินค้า ประมาณการ 170.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่มร้อยละ 2.5 ทุกปี เริ่มปรับปี 2567) - ประเภทโรงงาน ประมาณการ 175.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่มร้อยละ 2.5 ทุกปี เริ่มปรับปี 2567)
อัตราการเช่า	- อัตราการเช่าพื้นที่ (พิจารณาอัตราการเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบอายุสัญญาเช่า) อัตราการเช่าร้อยละ 100 (อายุสัญญา 2 ปี) - ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นดังนี้ - ประเภทคลังสินค้า ร้อยละ 95 ตลอดอายุสัญญา - ประเภทโรงงาน ร้อยละ 95 ตลอดอายุสัญญา	- อัตราการเช่าพื้นที่ (ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า) อัตราการเช่าร้อยละ 100 (อายุสัญญา 2 ปี) - ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นดังนี้ - ประเภทคลังสินค้า ร้อยละ 95 ตลอดอายุสัญญา - ประเภทโรงงาน ร้อยละ 95 ตลอดอายุสัญญา
รายได้อื่น	ประมาณร้อยละ 0.5 ของรายรับรวมจากค่าเช่า และค่าบริการ	ประมาณร้อยละ 0.5 ของรายรับรวมจากค่าเช่า และค่าบริการทั้งหมด ตามรายละเอียดสมมติฐานที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์

<table>
<tr><th colspan="3">สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาอิสระสำหรับโครงการ BFTZ 2</th></tr>
<tr><th>สมมติฐาน</th><th>บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด</th><th>บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด</th></tr>
<tr><td>ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</td><td>ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต่อปี (อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน)</td><td>ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์)</td></tr>
<tr><td>ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วง</td><td>- ประมาณร้อยละ 1.39 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี สำหรับผู้เช่าเดิม
- ประมาณร้อยละ 2.78 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี สำหรับผู้เช่ารายใหม่
- โดยพิจารณาสัดส่วนการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ร้อยละ 85 และผู้เช่ารายใหม่ที่ร้อยละ 15</td><td>- ประมาณร้อยละ 1.39 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี สำหรับผู้เช่าเดิม
- ประมาณร้อยละ 2.78 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี สำหรับผู้เช่ารายใหม่
- โดยมีอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ร้อยละ 85 และผู้เช่ารายใหม่ที่ร้อยละ 15</td></tr>
<tr><td>ค่าบริการสาธารณูปโภค</td><td>3 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565) และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี</td><td>3 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และพิจารณาปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกปี</td></tr>
<tr><td>ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร</td><td>ประมาณการร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)</td><td>ประมาณร้อยละ 2 ของรายรับรวม (ประมาณโดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า)</td></tr>
<tr><td>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ</td><td>ประมาณการร้อยละ 0.30 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการจากข้อมูลโครงการและอุตสาหกรรม)</td><td>ประมาณร้อยละ 0.30 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ (ประมาณโดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า)</td></tr>
<tr><td>ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ</td><td>ประมาณการร้อยละ 0.047 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ)</td><td>ประมาณร้อยละ 0.06 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ</td></tr>
<tr><td>ค่าเบี้ยประกันภัย</td><td>ประมาณการร้อยละ 0.047 จากมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคารเฉพาะพื้นที่ว่าง (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ) และปรับเพิ่มร้อยละ 10 ทุก 5 ปี</td><td>ประมาณร้อยละ 0.06 ของมูลค่าอาคาร โดยมูลค่าอาคารดังกล่าว
- พิจารณาอาคารโรงงานที่ 10,000 บาท/ตร.ม. โดยปรับเพิ่มร้อยละ 10 ทุก 5 ปี และพิจารณาอาคาร
- คลังสินค้าที่ 12,000 บาท/ตร.ม. และปรับเพิ่มร้อยละ 10 ทุก 5 ปี</td></tr>
<tr><td>ค่าเช่าที่ดิน</td><td>- ไร่ละ 10,500 บาทต่อไร่ต่อเดือน
- ปรับเพิ่มร้อยละ 10 ทุก 5 ปี (อ้างอิงการปรับราคาค่าเช่า ตามสัญญาเช่าที่ดิน กับบริษัท เซี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้)</td><td><table><tr><th>ระยะเวลาเช่า</th><th>ค่าเช่า (บาท/ไร่)</th></tr><tr><td>ปีที่ 1 - ปีที่ 3</td><td>10,500.00</td></tr><tr><td>ปีที่ 4 - ปีที่ 8</td><td>11,550.00</td></tr><tr><td>ปีที่ 9 - ปีที่ 13</td><td>12,705.00</td></tr><tr><td>ปีที่ 14 - ปีที่ 18</td><td>13,975.50</td></tr><tr><td>ปีที่ 19 - ปีที่ 23</td><td>15,373.05</td></tr><tr><td>ปีที่ 24 - ปีที่ 28</td><td>16,910.355</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</td><td>ประมาณการ 57,118.85 บาทต่อปี โดยพิจารณาเฉพาะพื้นที่ว่าง โดยพิจารณาจากอัตราว่างเฉลี่ยของโครงการคูณกับภาษีที่ดินรวมของโครงการที่คำนวณได้ โดยปรับเพิ่มร้อยละ 5 ทุก 4 ปี</td><td>ประมาณ 0.3% ตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทรัพย์ที่เช่าช่วง โดยสมมติฐานสำหรับใช้ในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีรายละเอียดดังนี้
- ราคาประเมินราชการที่ดิน 12,000 บาท/ตร.ว.
- ราคาประเมินราชการอาคารโรงงาน 5,580 บาท/ตร.ม.
- ราคาประเมินราชการอาคารคลังสินค้า 3,350 บาท/ตร.ม.</td></tr>
</table>

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาอิสระสำหรับโครงการ BFTZ 2		
สมมติฐาน	**บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด**	**บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด**
ค่าตอบแทนสร้างแรงจูงใจในการบริหาร	ประมาณการร้อยละ 5 ของผลการบริหาร	ประมาณร้อยละ 5 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	ประมาณการร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)	ประมาณการร้อยละ 1.50 ของรายรับรวม
ระยะเวลาในการประมาณการ	วันเริ่มต้นสัญญา 1 ธันวาคม 2565 วันสิ้นสุดสัญญา 15 พฤษภาคม 2593 วันที่ประเมินมูลค่า 30 เมษายน 2565 ระยะเวลาคงเหลือ 27 ปี 5 เดือน 15 วัน ประมาณการตามอายุสัญญาเช่า (พิจารณาตามรอบปี มกราคม – ธันวาคม)	ระยะเวลาคงเหลือประมาณ 27 ปี 5 เดือน 15 วัน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50	ร้อยละ 9.50
มูลค่าทรัพย์สิน	399,200,000 บาท	390,600,000 บาท

ที่มา: ร่างรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้)

โครงการ BFTZ 3	
วิธีการประเมิน	**วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)**
ทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (BFTZ 3) ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่ที่ประเมิน	เนื้อที่ดิน 53-3-91.2 ไร่ หรือ 21,591.20 ตารางวา

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาสำหรับโครงการ BFTZ 3		
สมมติฐาน	**บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด**	**บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด**
รายได้จากค่าเช่า	- รายได้จากการเช่าพื้นที่ (พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบอายุสัญญาเช่า) โดยมีอัตราค่าเช่า 170.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อายุสัญญา 2 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน การันตีรายได้ 170 บาท/ตร.ม./เดือน ที่อัตราการเช่าร้อยละ 100) - หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาดจากการวิเคราะห์ด้วยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weigted Quality Score) ดังนี้ - ประเภทคลังสินค้า ประมาณการ 180.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่มร้อยละ 2.5 ทุกปี เริ่มปรับปี 2567)	- รายรับจากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อดำเนินการ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม.19)) จำนวน 170 บาท/ตร.ม./เดือน - รายรับจากพื้นที่อาคารโรงงานและพื้นที่อาคารคลังสินค้า - ประเภทคลังสินค้า ประมาณการ 175.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่มร้อยละ 2.5 ทุกปี เริ่มปรับปี 2567)
อัตราการเช่า	- อัตราการเช่าพื้นที่ (พิจารณาอัตราการเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบอายุสัญญาเช่า) โดยมีอัตราการเช่าร้อยละ 100 (อายุสัญญา 2 ปี นับจากวันที่เข้าลงทุน) - หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราการเช่าพื้นที่ ดังนี้	- อัตราการเช่าพื้นที่ (ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า) อัตราการเช่าร้อยละ 100 (อายุสัญญา 2 ปี) - ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นดังนี้ - ประเภทคลังสินค้า ร้อยละ 95 ตลอดอายุสัญญา

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาสำหรับโครงการ BFTZ 3		
สมมติฐาน	**บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด**	**บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด**
	- ประเภทคลังสินค้า ประมาณการ ร้อยละ 95 ตลอดอายุสัญญา	
รายได้อื่น	ประมาณร้อยละ 0.5 ของรายรับรวมจากค่าเช่า และค่าบริการ	ประมาณร้อยละ 0.5 ของรายรับรวมจากค่าเช่า และค่าบริการทั้งหมด ตามรายละเอียดสมมติฐานที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต่อปี (อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน)	ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์)
ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วง	- ประมาณร้อยละ 1.39 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี สำหรับผู้เช่าเดิม - ประมาณร้อยละ 2.78 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี สำหรับผู้เช่ารายใหม่ - โดยพิจารณาสัดส่วนการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ร้อยละ 85 และผู้เช่ารายใหม่ที่ร้อยละ 15	- ประมาณร้อยละ 1.39 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี สำหรับผู้เช่าเดิม - ประมาณร้อยละ 2.78 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี สำหรับผู้เช่ารายใหม่ - โดยมีอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ร้อยละ 85 และผู้เช่ารายใหม่ที่ร้อยละ 15
ค่าบริการสาธารณูปโภค	3 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565) และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี	3 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และพิจารณาปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร	ประมาณการร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)	ประมาณร้อยละ 2 ของรายรับรวม (ประมาณโดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า)
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ประมาณการร้อยละ 0.30 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการจากข้อมูลโครงการและอุตสาหกรรม)	ประมาณร้อยละ 0.30 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ (ประมาณโดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า)
ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ	ประมาณการร้อยละ 0.047 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ)	ประมาณร้อยละ 0.06 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย	ประมาณการร้อยละ 0.047 จากมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคารเฉพาะพื้นที่ว่าง (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ) และปรับเพิ่มร้อยละ 10 ทุก 5 ปี	ประมาณร้อยละ 0.06 ของมูลค่าอาคาร โดยมูลค่าอาคารดังกล่าว - พิจารณาอาคารคลังสินค้าที่ 12,000 บาท/ตร.ม. และปรับเพิ่มร้อยละ 10 ทุก 5 ปี
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณการ 95,368.69 บาทต่อปี โดยพิจารณาเฉพาะพื้นที่ว่าง โดยพิจารณาจากอัตราว่างเฉลี่ยของโครงการคูณกับภาษีที่ดินรวมของโครงการที่คำนวณได้ โดยปรับเพิ่มร้อยละ 5 ทุก 4 ปี	ประมาณ 0.3% ตลอดอายุการประมาณการ ของมูลค่าประเมินราชการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทรัพย์ที่เช่าช่วง โดยสมมติฐานสำหรับใช้ในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีรายละเอียดดังนี้ - ราคาประเมินราชการที่ดิน 13,000 บาท/ตร.ว. - ราคาประเมินราชการอาคารคลังสินค้า 3,350 บาท/ตร.ม.
ค่าตอบแทนสร้างแรงจูงใจในการบริหาร	ประมาณการร้อยละ 5 ของผลการบริหาร	ประมาณร้อยละ 5 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	ประมาณการร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)	ประมาณการร้อยละ 1.50 ของรายรับรวม

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาสำหรับโครงการ BFTZ 3		
สมมติฐาน	**บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด**	**บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด**
อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6.00	ร้อยละ 6.00
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.50
มูลค่าทรัพย์สิน	1,369,350,000 บาท	1,356,500,000 บาท

ที่มา: ร่างรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้)

โดยสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของแต่ละโครงการด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เป็นดังนี้

ตารางที่ 2-3: ตารางเปรียบเทียบราคาประเมินทรัพย์สิน และราคาในการเข้าทำรายการของกองทรัสต์

รายการ	**มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)**	
	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	**บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด**
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (BFTZ 2)	399.20	390.60
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (BFTZ 3)	1,369.35	1,356.50
รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้	**1,768.55**	**1,747.10**
ราคาในการเข้าทำรายการของกองทรัสต์[1/]	**1,800.00**	**1,800.00**
ราคาในการเข้าทำรายการสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้	สูงกว่า 31.45 ล้านบาท (คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 1.78)	สูงกว่า 52.90 ล้านบาท (คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 3.03)

หมายเหตุ: 1/ ราคาในการเข้าทำรายการของกองทรัสต์ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

วิธีการเปรียบเทียบราคาในการเข้าทำรายการกับราคาประเมินทรัพย์สินข้างต้นได้แสดงไว้เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ใช้ในการประกอบการพิจารณา อย่างไรก็ตาม ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นราคาประเมินบนระดับชั้นของทรัพย์สินซึ่งยังไม่ได้รวมถึงการนำทรัพย์สินมาบริหารงานภายใต้กองทรัสต์ นอกจากนี้ อัตราผลตอบแทนที่คาดหวังหรืออัตราคิดลดในระดับชั้นของทรัพย์สินย่อมแตกต่างจากอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังหรืออัตราคิดลดของผู้ถือหน่วยในระดับชั้นของกองทรัสต์

2.5.2 การประเมินมูลค่าและผลตอบแทนจากการลงทุนโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่าโดยวิธีการประเมินผลตอบแทนกระแสเงินสดสุทธิเป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานในอนาคตของการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของโครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 และประเมินอัตราผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในรูปแบบอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Trust Unitholder) ในระดับชั้นของกองทรัสต์ เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถึงความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ

วิธีการประเมินผลตอบแทนของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Free Cash Flow to Trust Unitholder)

กระแสเงินสดสุทธิของเงินทุนจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ เป็นการสะท้อนถึงผลตอบแทนและความเสี่ยงของเงินลงทุนจากมุมมองของกองทรัสต์ ในการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของโครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำประมาณการกระแสเงินสดสุทธิที่กองทรัสต์ ที่ได้ลงทุนในโครงการดังกล่าว

ในการประเมินผลตอบแทนของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นการสะท้อนถึงผลตอบแทนและความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับในฐานะผู้ลงทุนในกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของโครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้ นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ จะมีภาระค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มในระดับกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมทรัสตี เป็นต้น และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เป็นต้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณหากระแสเงินสดสุทธิในอนาคตจากประมาณการทางการเงินของ ทรัพย์สินบางส่วนในโครงการ BFTZ 2 เป็นระยะเวลา 28 ปี (นับแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 จนถึงระยะเวลาสิ้นสุดสิทธิการเช่า) และโครงการ BFTZ 3 เป็นระยะเวลา 29 ปี (นับแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 จนถึงปีหลังจากที่สิ้นสุดสิทธิการเช่าโครงการ BFTZ 2) โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าโครงการ BFTZ 2 จะคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่องตามอายุสัญญาคงเหลือของสัญญาเช่า และโครงการ BFTZ 3 จะคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานะการณ์ในปัจจุบัน ทั้งนี้ หากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อการประเมินผลตอบแทนการลงทุนและอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ประมาณการผลประกอบการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“**บริษัทฯ**” หรือ “**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม.19) โดยเป็นการเช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วน ของอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า และ/หรือเช่าช่วง แก่ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงที่ต้องการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งโครงสร้างรายได้ของโครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการประกอบไปด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 2-4: ตารางแสดงประเภทของรายได้

ประเภทของรายได้	ประมาณการรายได้				
	2566	2567	2568	2569	2570
รายได้ค่าเช่าและบริการ	149.66	154.72	151.53	155.32	159.20
รายได้อื่น	0.25	0.30	0.31	0.32	0.33
รวมรายได้	**149.91**	**155.02**	**151.84**	**155.64**	**159.53**

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และประมานการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

<u>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</u>

เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ทางกองทรัสต์ PROSPECT จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวจากการให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วง โดยรายได้ที่ทางกองทรัสต์ PROSPECT ได้รับหลักๆ จะมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินของโครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 ซึ่งประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานสำเร็จรูป และอาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก

โดยอัตราการการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ราคาค่าเช่าเฉลี่ย และอัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าในช่วง 5 ปี สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 2-5: **โครงการ 2: ข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ราคาค่าเช่าเฉลี่ย และอัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าระหว่างปี** 2566 – 2570

		2566	2567	2568	2569	2570
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Average Occupancy Rate)	*ร้อยละ*	86.58%	95.26%	95.26%	95.26%	95.26%
ราคาค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)	*บาท / ตร.ม.*	184.44	188.94	193.62	198.40	203.31
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า	*ร้อยละ*		*2.5*	*2.5*	*2.5*	*2.5*
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	***ล้านบาท***	**39.34**	**44.45**	**45.56**	**46.70**	**47.87**
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับประกัน	*ล้านบาท*	5.41	1.91	-	-	-
รวมทั้งหมด	***ล้านบาท***	**44.75**	**46.36**	**45.56**	**46.70**	**47.87**

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และประมานการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตารางที่ 2-6: **โครงการ 3: ข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ราคาค่าเช่าเฉลี่ย และอัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าระหว่างปี** 2566 – 2570

		2566	2567	2568	2569	2570
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Average Occupancy Rate)	*ร้อยละ*	79.33%	95.04%	95.04%	95.04%	95.04%
ราคาค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)	*บาท / ตร.ม.*	180.00	183.53	188.11	192.82	197.64
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่า	*ร้อยละ*		*2.5*	*2.5*	*2.5*	*2.5*
รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	***ล้านบาท***	**84.19**	**103.38**	**105.97**	**108.62**	**111.33**
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับประกัน	*ล้านบาท*	20.72	4.97	-	-	-
รวมทั้งหมด	***ล้านบาท***	**104.91**	**108.36**	**105.97**	**108.62**	**111.33**

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และประมานการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

- **อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานของอัตราการเช่าพื้นที่โดยอ้างอิงจากการประมาณการโดยผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และการประมาณการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ พร้อมกับสอบทานผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของจากโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (BFTZ 1) ซึ่งเป็นโครงการที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนก่อนหน้านี้ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าสมมติฐานของอัตราการเช่าพื้นที่ดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องด้วยสภาพแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการ แนวโน้มตลาดของผู้เช่าหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุน และจากข้อมูลในอดีตที่สะท้อนถึงความน่าจะเป็นของอัตราการเช่าพื้นที่ในครั้งนี้ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 ในช่วงระหว่างปี 2566 – 2570 เฉลี่ยอยู่ระหว่าง ร้อยละ 86.58 – 95.26 และ ร้อยละ 79.81 – 95.04 ตามลำดับ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาข้อมูลเปรียบเทียบจากในอดีต และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เกี่ยวกับแผนการต่าง ๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่กำหนดในการประมาณการทางการเงินนั้นมีความเป็นไปได้

- **ราคาค่าเช่าเฉลี่ย** (Average Rental Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานราคาค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 ในช่วงระหว่างปี 2566 – 2570 เท่ากับ 184.44 – 203.31 และ 180.00 – 197.64 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน ตามลำดับ โดยอ้างอิงและเทียบเคียงราคาค่าเช่าจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ได้รับจากทางกองทรัสต์ PROSPECT และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และจากแนวโน้มเศรษฐกิจในตลาดปัจจุบัน เนื่องจากพื้นที่โครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 เป็นพื้นที่ที่อยู่บริเวณสมุทรปราการ และถนนบางนาตราด ซึ่งอยู่ใกล้กับทั้งกรุงเทพมหานครและสนามบินสุวรรณภูมิ และยังอยู่ไม่ไกลจากท่าเรือคลองเตยและท่าเรือแหลมฉบัง โดยทำให้ผู้มาเช่าสะดวกในการขนส่งและกระจายสินค้าไปทั่วประเทศ อีกทั้งแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคการผลิตและภาคการส่งออก การเติบโตของธุรกรรมออนไลน์ที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าและโรงงานเพิ่มมากขึ้นอีกด้วย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 2.50 ต่อปี อ้างอิงจากรายงานการวิจัยตลาดภาคอุตสาหกรรมบริเวณบางนา-ตราด และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับอาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานสำเร็จรูป และอาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ร้อยละ 2.5 ต่อปี มีความเหมาะสม เนื่องจาก เป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP) ย้อนหลัง 10 ปี โดยไม่รวมปีที่เกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19

นอกจากนี้ โครงการดังกล่าวยังได้รับการรับประกันรายได้ค่าเช่าจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในราคาค่าเช่าขั้นต่ำของทั้งโครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 ที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะได้รับ เท่ากับ 160 และ 170 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน ตามลำดับ เป็นระยะเวลา 2 ปี อ้างอิงตามสัญญาที่เกี่ยวข้องที่ได้รับจากทางกองทรัสต์ PROSPECT โดยกองทรัสต์จะได้รับการรับประกันรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า (“**ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า**”) ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ (โดยคาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2566) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดสมมติฐานให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการรับประกันของทั้ง 2 โครงการ เท่ากับ 26.13 และ 6.88 บาท ในช่วงระหว่างปี 2566 - 2568 (ซึ่งเป็นระยะเวลาการการันตีหลังจากกองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน)

<u>รายได้อื่น</u>

รายได้อื่น ประกอบไปด้วย ค่าปรับยกเลิกสัญญา ค่าปรับชำระช้า และภาษีที่ดิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานสัดส่วนรายได้อื่น เท่ากับ ร้อยละ 0.1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตลอดปีประมาณการ โดยอ้างอิงและเทียบเคียงจากข้อมูลในอดีตที่ได้รับจากทางกองทรัสต์ซึ่งสามารถสะท้อนสัดส่วนรายได้อื่นในปีประมาณการได้ โดยรายละเอียดของรายได้อื่นมีดังนี้

โครงการ	ประมาณการรายได้อื่น				
	2566	2567	2568	2569	2570
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (BFTZ 2)	0.04	0.04	0.05	0.05	0.05
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (BFTZ 3)	0.21	0.26	0.26	0.27	0.28

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และประมานการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

<u>ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</u>

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วง ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดมีรายละเอียดดังนี้

1) ค่าเช่าที่ดิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าเช่าที่ดินเท่ากับอัตราค่าเช่าจริงที่ทางกองทรัสต์ได้รับ โดยอ้างอิงตามสัญญาที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากทางกองทรัสต์
2) ค่าใช้จ่ายบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานโดยคิดคำนวณตามพื้นที่ของอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในอัตรา 3 บาทต่อตร.ม. และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 3 ต่อปี โดยอ้างอิงตามร่างสัญญาที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากกองทรัสต์
3) ค่าเบี้ยประกันภัย ประกอบด้วยค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All risk insurance) ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business interruption insurance) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานอ้างอิงจากข้อมูลในอดีต ซึ่งสามารถสะท้อนถึงค่าเบี้ยประกันในการประมาณการได้ เนื่องจากค่าใช้จ่ายมีความคงที่สม่ำเสมอ และจำนวนซึ่งมีความใกล้เคียงกับปีที่ประมาณการ
4) ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วงเท่ากับ 0.5 เดือน หรือ ประมาณร้อยละ 1.39 ของรายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา และ 1.0 เดือน หรือ ประมาณร้อยละ 2.78 ของรายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายใหม่ โดยอ้างอิงจากข้อมูลในอดีต ซึ่งสามารถสะท้อนถึงค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วงได้ เนื่องจากจำนวนของค่าธรรมเนียมมีความใกล้เคียงกับในอดีต ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อายุสัญญาของผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงเฉลี่ยเท่ากับ 3 ปี อ้างอิงตามข้อมูลในอดีตและจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
5) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเท่ากับร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม ตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไปตลอดการประมาณการ เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับการรับประกันผลงานก่อสร้างในช่วง 2 ปีแรก (2566 – 2567) จากผู้รับเหมา ดังนั้นส่งผลให้กองทรัสต์ไม่มีความจำเป็นต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาในส่วนนี้เป็น

ระยะเวลา 2 ปี อ้างอิงตามสัญญาจ้างเหมางานก่อสร้างและจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

6) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานของค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยอ้างอิงอัตราภาษีที่กำหนดไว้ตามกฎหมายภาษีที่เกี่ยวข้อง โดยในส่วนการประมาณการราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยอ้างอิงจากข้อมูลปัจจุบัน
7) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียม และค่าไปรษณีย์ เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายอื่นๆ เท่ากับร้อยละ 0.28 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการโดยอ้างอิงจากข้อมูลในอดีตที่ได้รับจากทางกองทรัสต์

ตารางที่ 2-7: **สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์**

ค่าใช้จ่าย	ข้อสมมติฐาน
ค่าเช่าที่ดิน	อ้างอิงอัตราที่กำหนดในร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2
ค่าใช้จ่ายบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ	อ้างอัตราที่กำหนดในร่างสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและถนนในโครงการ 3.00 บาท / ตร.ม. / เดือน
ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All risk insurance) ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business interruption insurance)	 ร้อยละ 0.047 ของมูลค่าอาคารที่ไม่มีผู้เช่า ร้อยละ 0.047 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วง	ประมาณร้อยละ 1.39 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา ประมาณร้อยละ 2.78 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับผู้เช่ารายใหม่
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อ้างอิงอัตราที่กำหนดตามกฎหมายภาษีที่เกี่ยวข้อง
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 0.28 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ที่มา: กองทรัสต์ PROSPECT และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานในการประมาณการโดยอ้างอิงตามอัตราที่กำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสมมติฐานค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

ตารางที่ 2-8: **สมมติฐานสำหรับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ค่าใช้จ่าย	ข้อสมมติฐาน
ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 5.0 ของกำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่ระดับกองทรัสต์ PROSPECT

ภาระค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มในการจัดการกองทรัสต์จากการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ค่าธรรมเนียมการจัดการประกอบด้วยค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานของค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับช่วงเวลาประมาณการ อ้างอิงตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 2-9: **สมมติฐานสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดการ**

ประเภทของค่าธรรมเนียม	ค่าธรรมเนียม
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.3 ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสินทรัพย์อื่นๆ โดยขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาทต่อปี (มูลค่าขั้นต่ำคิดรวมการลงทุนของกองทรัสต์ในอดีตด้วย)
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	ไม่เกินร้อยละ 0.15 ของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์อื่นของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และประมานการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

- ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้เท่ากับร้อยละ 4.6 ของเงินลงทุนเริ่มต้น สำหรับช่วงเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงจากใบเสนอราคาที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากกองทรัสต์ PROSPECT และตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT สำหรับธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมทั้งจากการประมาณการโดยผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์ที่นำมาใช้ในประมาณการจะปันส่วนเฉพาะค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์

ต้นทุนทางการเงิน

ในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ (โครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR -1.25 หรือประมาณร้อยละ 4.06 ต่อปี อ้างอิงจากข้อมูลในอดีต และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้มีอัตราเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยร้อยละ 0.50 ต่อปี เป็นระยะเวลา 2 ปี (2567 – 2568) อ้างอิงจากแนวโน้มในตลาด ณ ปัจจุบัน ดังนั้นจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยส่งผลให้กองทรัสต์มีอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 4.56 และ 5.06 ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้อาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับการพิจารณาของสถาบันการเงิน และคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้จำนวนเงินกู้ยืม อัตราดอกเบี้ย ที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

เงินทุนหมุนเวียน

เงินทุนหมุนเวียน ประกอบด้วย ลูกหนี้การค้า ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เจ้าหนี้การค้า และเงินมัดจำรับล่วงหน้า โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการจำนวนวันของเงินทุนหมุนเวียนโดยอ้างอิงจากข้อมูลในอดีต และตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสมมติฐานของเงินทุนหมุนเวียนมีดังนี้

ลูกหนี้การค้า	30	วัน
เจ้าหนี้การค้า	30	วัน

โดยค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วง ในขณะที่เงินมัดจำรับล่วงหน้าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานเป็นเงินมัดจำที่ได้รับจากผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงก่อนการเข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าของทรัพย์สินในโครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3

เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX Reserve)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต เท่ากับร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 2-10: สรุปผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ประมาณการกระแสเงินสดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ประมาณการทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ประมาณการกระแสเงินสดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ *หน่วย: ล้านบาท*

ปีปฏิทิน	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578
ปีที่ (หลังกองทรัสต์เข้าลงทุน)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
รายได้ค่าเช่าและบริการ	149.66	154.72	151.53	155.32	159.20	163.18	167.26	171.44	175.73	180.12	184.62	189.24	193.97
รายได้อื่น	0.25	0.30	0.31	0.32	0.33	0.33	0.34	0.35	0.36	0.37	0.38	0.39	0.40
รวมรายได้	**149.91**	**155.02**	**151.84**	**155.64**	**159.53**	**163.51**	**167.60**	**171.79**	**176.09**	**180.49**	**185.00**	**189.63**	**194.37**
EBITDA[1/]	**118.59**	**121.53**	**116.22**	**121.13**	**124.43**	**127.92**	**131.51**	**135.18**	**138.78**	**142.53**	**146.51**	**150.59**	**154.78**
สัดส่วนของ EBITDA ต่อรายได้	79.1%	78.4%	76.5%	77.8%	78.0%	78.2%	78.5%	78.7%	78.8%	79.0%	79.2%	79.4%	79.6%

หมายเหตุ 1/ EBITDA คือ กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

<u>กระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์</u>

กำไรจากการดำเนินงานสุทธิ	128.00	131.06	125.68	130.60	133.91	137.41	141.01	144.69	148.28	152.02	155.98	160.04	164.20
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	20.14	0.49	1.20	6.82	0.69	0.71	0.73	0.74	0.79	0.78	0.80	0.82	0.84
การปรับเงินสำรอง (Adjustment for reserve)	(2.25)	(2.33)	(2.28)	(2.33)	(2.39)	(2.45)	(2.51)	(2.58)	(2.64)	(2.71)	(2.78)	(2.84)	(2.92)
กระแสเงินสดสุทธิที่ระดับชั้นทรัพย์สิน	**145.89**	**129.22**	**124.60**	**135.09**	**132.20**	**135.67**	**139.22**	**142.86**	**146.43**	**150.10**	**154.01**	**158.02**	**162.12**
หัก: ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(9.42)	(9.53)	(9.45)	(9.47)	(9.48)	(9.49)	(9.50)	(9.50)	(9.50)	(9.49)	(9.48)	(9.45)	(9.42)
กระแสเงินสดสุทธิที่ระดับชั้นกองทรัสต์	**136.47**	**119.69**	**115.15**	**125.62**	**122.72**	**126.18**	**129.72**	**133.35**	**136.93**	**140.61**	**144.53**	**148.57**	**152.70**
หัก: ดอกเบี้ยและเงินกู้	(26.72)	(61.54)	(72.12)	(70.07)	(77.66)	(75.13)	(79.01)	(79.36)	(79.54)	(82.77)	(92.10)	(91.14)	-
กระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (FCFE)	**109.75**	**58.15**	**43.03**	**55.55**	**45.06**	**51.05**	**50.70**	**53.99**	**57.39**	**57.84**	**52.43**	**57.43**	**152.70**

ประมาณการทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ประมาณการกระแสเงินสดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ***หน่วย: ล้านบาท***

ปีปฏิทิน	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591
ปีที่ (หลังกองทรัสต์เข้าลงทุน)	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
รายได้ค่าเช่าและบริการ	198.82	203.79	208.88	214.11	219.46	224.95	230.57	236.33	242.24	248.30	254.51	260.87	267.39
รายได้อื่น	0.41	0.42	0.43	0.44	0.45	0.46	0.47	0.48	0.50	0.51	0.52	0.53	0.55
รวมรายได้	**199.23**	**204.21**	**209.31**	**214.55**	**219.91**	**225.41**	**231.04**	**236.82**	**242.74**	**248.81**	**255.03**	**261.40**	**267.94**
EBITDA[1/]	**158.88**	**163.16**	**167.70**	**172.35**	**177.14**	**181.84**	**186.73**	**191.92**	**197.25**	**202.74**	**208.14**	**213.76**	**219.73**
สัดส่วนของ EBITDA ต่อรายได้	79.8%	79.9%	80.1%	80.3%	80.6%	80.7%	80.8%	81.0%	81.3%	81.5%	81.6%	81.8%	82.0%

หมายเหตุ 1/ EBITDA คือ กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

<u>กระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์</u>

กำไรจากการดำเนินงานสุทธิ	168.26	172.49	176.96	181.54	186.24	190.84	195.61	200.67	205.84	211.15	216.35	221.75	227.45
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	0.89	0.89	0.91	0.93	0.95	1.01	1.00	1.03	1.05	1.08	1.14	1.13	1.16
การปรับเงินสำรอง (Adjustment for reserve)	(2.99)	(3.06)	(3.14)	(3.22)	(3.30)	(3.38)	(3.47)	(3.55)	(3.64)	(3.73)	(3.83)	(3.92)	(4.02)
กระแสเงินสดสุทธิที่ระดับชั้นทรัพย์สิน	**166.17**	**170.31**	**174.73**	**179.26**	**183.89**	**188.46**	**193.15**	**198.14**	**203.25**	**208.49**	**213.66**	**218.96**	**224.60**
หัก: ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(9.38)	(9.33)	(9.27)	(9.19)	(9.10)	(9.00)	(8.88)	(8.74)	(8.59)	(8.41)	(8.21)	(7.98)	(7.73)
กระแสเงินสดสุทธิที่ระดับชั้นกองทรัสต์	**156.79**	**160.98**	**165.46**	**170.07**	**174.79**	**179.46**	**184.27**	**189.40**	**194.67**	**200.08**	**205.45**	**210.98**	**216.87**
หัก: ดอกเบี้ยและเงินกู้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (FCFE)	**156.79**	**160.98**	**165.46**	**170.07**	**174.79**	**179.46**	**184.27**	**189.40**	**194.67**	**200.08**	**205.45**	**210.98**	**216.87**

ประมาณการทางการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ประมาณการกระแสเงินสดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ***หน่วย: ล้านบาท***

ปีปฏิทิน	2592	2593	2594
ปีที่ (หลังกองทรัสต์เข้าลงทุน)	27	28	29
รายได้ค่าเช่าและบริการ	274.07	231.66	201.37
รายได้อื่น	0.56	0.53	0.50
รวมรายได้	**274.64**	**232.18**	**201.88**
EBITDA[1/]	**225.86**	**192.89**	**169.40**
สัดส่วนของ EBITDA ต่อรายได้	82.2%	83.1%	83.9%

หมายเหตุ 1/ EBITDA คือ กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

<u>กระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์</u>

กำไรจากการดำเนินงานสุทธิ	233.30	199.23	174.91
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	1.19	(14.37)	0.88
หัก: การปรับเงินสำรอง (Adjustment for reserve)	(4.12)	(3.48)	(3.03)
กระแสเงินสดสุทธิที่ระดับชั้นทรัพย์สิน	**230.37**	**181.37**	**172.76**
หัก: ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(7.44)	(6.34)	(5.52)
กระแสเงินสดสุทธิที่ระดับชั้นกองทรัสต์	**222.93**	**175.03**	**167.24**
หัก: ดอกเบี้ยและเงินกู้	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (FCFE)	**222.93**	**175.03**	**167.24**

<u>อัตราคิดลด</u> <u>(Discount Rate)</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รวมกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ปรับด้วยอัตราคิดลด ซึ่งคำนวณจากอัตราต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วย (Cost of Equity: K_e) ของกองทรัสต์ ที่ร้อยละ 8.15

การคำนวณ K_e เป็นดังตารางด้านล่างนี้:

Cost of Equity: K_e = $R_f + \beta_l (R_m - R_f)$

โดยที่:

Risk Free Rate: R_f	=	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยงอยู่ที่ร้อยละ 1.66 ต่อปี (ณ วันที่ 31 พ.ค. 2565) ซึ่งคำนวณจากค่าเฉลี่ยของอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงรายวันย้อนหลัง 3 ปี [1/] ซึ่งอัตราดังกล่าวเป็นอัตราผลตอบแทนที่อ้างอิงการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปีของประเทศไทย [2/]
Levered Beta: β_l		ค่าสัมประสิทธิ์เพื่อสะท้อนความเสี่ยงของการลงทุนซึ่งเท่ากับ 0.59
Market Return: R_m	=	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ อยู่ที่ร้อยละ 12.67 ต่อปี (ณ วันที่ 31 พ.ค. 2565) ซึ่งคำนวณจากค่าเฉลี่ยของอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ฯ รายวันย้อนหลัง 3 ปี [1/]
Market Premium: $R_m - R_f$	=	ส่วนต่างของอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังกับอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงอยู่ที่ร้อยละ 11.00 (ณ วันที่ 31 พ.ค. 2565) ซึ่งคำนวณจากค่าเฉลี่ยของส่วนต่างของอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังกับอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงรายวันย้อนหลัง 3 ปี [1/]

ที่มา: ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 31 พ.ค. 2565

หมายเหตุ: 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานโดยใช้ช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 3 ปี เนื่องจากพิจารณาว่าช่วงระยะเวลาดังกล่าวเป็นช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมที่สามารถสะท้อนผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดว่าจะได้รับในปัจจุบัน และมุมมองของนักลงทุนต่อลักษณะเฉพาะของตลาด และยังสามารถสะท้อนความเสี่ยงของสภาวะธุรกิจในปัจจุบันได้ดี

2/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยง (R_f) จากพันธบัตรรัฐบาลประเภทอายุ 10 ปี เนื่องจากพันธบัตรชนิดนี้มีสภาพคล่องซื้อขายที่ดีจึงสะท้อนมุมมองในอุปสงค์และอุปทานผ่านอัตราผลตอบแทนได้ดีกว่าพันธบัตรรัฐบาลประเภทอื่น

การคำนวน Levered Beta ของกองทรัสต์

การคำนวน Levered Beta (β_l) ของกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณจากค่าเฉลี่ยของ Unlevered Beta ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีรายได้จากทรัพย์สินคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ และปรับด้วยอัตราหนี้สินต่อผู้ถือหน่วยเพื่อสะท้อนความเสี่ยงของกองทรัสต์

โดยการคำนวณ Levered Beta เป็นดังนี้

Levered Beta: β_l = $\beta u \times (1 + (1 - t)(D/E))$

โดยที่:

βu	=	ค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ฯ เปรียบเทียบกับผลตอบแทนของกองทรัสต์ที่มีรายได้จากธุรกิจคล้ายคลึงกับธุรกิจของกองทรัสต์ โดยค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 0.38
t	=	ภาษีเงินได้นิติบุคคล อยู่ที่ร้อยละ 0.00
D/E	=	อัตราหนี้สินต่อผู้ถือหน่วย อยู่ที่ 0.54

จากการคำนวณดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ค่า Levered Beta เท่ากับ 0.59

ตารางค่าเฉลี่ย Unlevered Beta

ค่าเฉลี่ยของ Unlevered Beta คำนวณจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีรายได้จากทรัพย์สินคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ทั้งนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องมีข้อมูลราคาตลาดย้อนหลังอย่างน้อย 3 ปี โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 2-11: **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีรายได้จากทรัพย์สินคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้**

ลำดับ	กองทรัสต์ และ/หรือ กองทุนรวม	ชื่อย่อกองทรัสต์	Unlevered Beta[1/]
1	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนท์	M-II	0.43
2	กองทรัสต์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท	AIMIRT	0.34
3	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิว เอชเอ อินดัสเตรียล	WHAIR	0.35
4	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท	WHART	0.35
5	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	FTREIT	0.39
6	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท	AMATAR	0.44
7	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล	HPF	0.43
8	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค	PPF	0.34
ค่าเฉลี่ย			**0.38**

ที่มา: ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 31 พ.ค. 2565

หมายเหตุ: 1/ Unlevered Beta คำนวณจากข้อมูล Beta ของข้อมูลรายวันในช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 3 ปี (ที่มา: Bloomberg) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานโดยใช้ช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 3 ปี เนื่องจากพิจารณาว่าช่วงระยะเวลาดังกล่าวเป็นช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมที่สามารถสะท้อนผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดว่าจะได้รับในปัจจุบัน และมุมมองของนักลงทุนต่อลักษณะเฉพาะของตลาด และยังสามารถสะท้อนความเสี่ยงของสภาวะธุรกิจในปัจจุบันได้

<u>สรุปกรณีฐาน</u>

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาถึงความคุ้มค่าของการเข้าลงทุนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม.19) โดยเป็นการเช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วน ของอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น โดยพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดให้แก่ผู้ถือหน่วย (Free Cash Flow to Equity) และคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าวด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วย (Cost of Equity) ทำให้ได้มาซึ่งมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหน่วย (Equity NPV) รวมถึงคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วย (Equity IRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ของผู้ถือหน่วยดังนี้

ตารางที่ 2-12: ตารางแสดงผลการประเมินมูลค่า

ผลการประเมินมูลค่า	หน่วย	มูลค่า
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหน่วย (Equity NPV)	ล้านบาท	212.64
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วย (Equity IRR)	%	8.74
ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหน่วย (Payback Period)	ปี	16.37

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้ประเมินความเหมาะสมของราคาซื้อในครั้งนี้ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ และนำมารวมกับมูลค่าปัจจุบันของมูลค่าเทอร์มินอล ซึ่งจะได้เท่ากับ 2,095.44 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่ามากกว่ามูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้นที่กองทรัสต์จะเข้าทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เท่ากับ 1,800 ล้านบาท รวมด้วยค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้ เท่ากับ 82.80 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,882.80 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาที่ทางกองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำการลงทุนนั้นมีความเหมาะสม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 2-13: ตารางสรุปผลตอบแทนจากการลงทุนในกรณีฐาน

สรุปผลตอบแทนการลงทุนในกรณีฐาน	หน่วย	มูลค่า
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV of Free Cash Flow)	ล้านบาท	1,812.72
มูลค่าปัจจุบันของมูลค่าสุดท้าย (PV of Terminal Value)	ล้านบาท	282.73
รวมมูลค่าปัจจุบัน	**ล้านบาท**	**2,095.44**
หัก: มูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้น	ล้านบาท	(1,800.00)
หัก: ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้	ล้านบาท	(82.80)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหน่วย (Equity NPV)	ล้านบาท	212.64
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วย (Equity IRR)	%	8.74
ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหน่วย (Payback Period)	ปี	16.37

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของการประเมินความสมเหตุสมผลของราคายุติธรรมบนกรณีฐาน เพื่อให้ครอบคลุมถึงช่วงของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของ 2 ปัจจัย ได้แก่

(1) การเปลี่ยนแปลงของราคาค่าเช่า เพื่อให้ได้มูลค่าที่ครอบคลุมความผันผวนของราคาค่าเช่าและอัตราค่าบริการพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสมมติให้มีการเปลี่ยนแปลงของราคาค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 และลดลงร้อยละ 1.0 จากกรณีฐาน

(2) ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วย (Cost of Equity: Ke) เพื่อให้ได้มูลค่ายุติธรรมที่ครอบคลุมความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสมมติให้มีต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.25 และลดลงร้อยละ 0.25 จากกรณีฐาน

ตารางสรุปการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

ตารางที่ 2-14: มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (Present Value of Free Cash Flow)

		การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนของส่วนของผู้ถือหน่วย (Ke)				
		-0.50%	-0.25%	0.00%	+0.25%	+0.25%
การเปลี่ยนแปลงของราคาค่าเช่า	+2.00%	2,278.04	2,205.53	2,138.64	2,076.77	2,019.41
	+1.00%	2,254.83	2,183.15	2,117.04	2,055.90	1,999.21
	0.00%	2,231.61	2,160.77	2,095.44	2,035.03	1,979.02
	-1.00%	2,208.39	2,138.40	2,073.85	2,014.16	1,958.82
	-2.00%	2,185.18	2,116.02	2,052.25	1,993.28	1,938.63

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตารางที่ 2-15: อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วย (Equity IRR) และระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหน่วย (Payback Period)

		อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วย (Equity IRR)	ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Payback Period)
การเปลี่ยนแปลงของราคาค่าเช่า	+2.00%	8.94%	16.10 ปี
	+1.00%	8.84%	16.23 ปี
	0.00%	8.74%	16.37 ปี
	-1.00%	8.63%	16.51 ปี
	-2.00%	8.53%	16.65 ปี

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนของส่วนของผู้ถือหน่วยจะต้องไม่มีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วย แต่เนื่องจากใช้ต้นทุนส่วนของผู้ถือหน่วยคำนวณกระแสเงินสดของมูลค่าเทอร์มินอล ดังนั้นจึงทำให้เมื่อกระแสเงินสดของมูลค่าเทอร์มินอลเปลี่ยนส่งผลกระทบให้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยเปลี่ยน

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของการประเมินความสมเหตุสมผลของราคายุติธรรมบนกรณีฐาน เพื่อให้ครอบคลุมถึงช่วงของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอีกปัจจัย ได้แก่

(1) เงินลงทุนเริ่มต้น เพื่อให้ได้ช่วงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วย กรณีมูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้นเปลี่ยนแปลงไปจากเงินลงทุนไม่เกิน 1,800 ล้านบาท

ตารางที่ 2-16: อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วย (Equity IRR)

	การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนเริ่มต้น (ล้านบาท)				
	1,710.00	1,732.50	1,755.00	1,777.50	1,800.00
	-5.00%	-3.75%	-2.50%	-1.25%	0.00%
	9.25%	9.12%	8.99%	8.86%	8.74%

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ โดยการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนด้วยวิธีการต่าง ๆ ภายใต้ข้อสมมติฐานว่ากองทรัสต์ PROSPECT จะสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กลับมาในรูปแบบของรายได้ค่าเช่า และรายได้ค่าบริการ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวบรวม วิเคราะห์ และจัดทำประมาณการทางการเงิน โดยอาศัยข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต ข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลสถิติต่างๆ ที่เก็บรวบรวมโดยหน่วยงานหรือองค์กรที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ประกอบการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนและการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ได้ดังนี้

การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนในรูปแบบผลตอบแทนที่ระดับชั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์ PROSPECT

จากการวิเคราะห์ การประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (Present Value of Free Cash Flow) จะมีมูลค่าเท่ากับ 1,938.63 – 2,278.04 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วย (Equity NPV) จะมีมูลค่า เท่ากับ 138.63 – 478.04 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยจะมีมูลค่าเท่ากับ (Equity IRR) ร้อยละ 8.53 – 8.94 และมีระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหน่วยอยู่ที่ (Payback Period) 16.10 – 16.65 ปี

จากการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) ดังกล่าวข้างต้น ในทุกกรณีของการเปลี่ยนแปลงต้นทุนส่วนของผู้ถือหน่วย มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยเป็นบวก รวมถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในเกณฑ์ดี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหน่วย (Ke) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ ข้อดี-ข้อด้อยของการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ข้อดี-ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลเกี่ยวโยงกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ การวิเคราะห์ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม รวมถึงการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนตามที่ได้นำเสนอไว้ข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการเข้าที่เกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในครั้งนี้ **มีความเหมาะสม**

2.5.3 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ ดังนี้

ตาราง 2-17: สรุปความคืบหน้าเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญก่อนการเข้าทำรายการ

เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	สถานะความคืบหน้า
1) บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
2) สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้อนุญาตให้กองทรัสต์เพิ่มทุน	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
3) ได้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยอนุมัติ และเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายดังกล่าวได้มีการนำฝากเข้าในบัญชีของกองทรัสต์	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ

เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	สถานะความคืบหน้า
4) คู่สัญญาตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวและสัญญาทางธุรกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
5) กองทรัสต์ได้เจรจา และ/หรือ เข้าทำสัญญากู้เพื่อใช้สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
6) ได้มีการกระทำตามเงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญากู้ทุกประการ หรือได้มีการสละสิทธิในเงื่อนไขดังกล่าวบางประการหรือทั้งหมดภายใต้สัญญากู้	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
7) PD ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ PD ที่เกี่ยวกับการขาย และให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ

2.6 ความเหมาะสมของการแต่งตั้งบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ในการพิจารณาความเหมาะสมของการแต่งตั้งบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**” หรือ “**พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์**” หรือ “PD”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของค่าตอบแทน และเงื่อนไขจากร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้

2.6.1 ความเหมาะสมของค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยสามารถสรุปค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายที่สำคัญได้ดังนี้

(1) ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการจากสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ทำกับลูกค้า ซึ่งกองทรัสต์ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะชำระในอัตราร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ

(2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณจากผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะชำระในอัตราร้อยละ 5.00 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (*ผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ส่วนเกินอันเกิดจากผลรวมของรายรับหักด้วยผลรวมของค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนหักค่าเสื่อมราคา รายการตัดบัญชี และดอกเบี้ยจ่าย*)

(3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่า)

- ผู้เช่ารายใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์

PROSPECT จะได้รับจำนวน 1.5 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 2 เดือน

- ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.75 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน

สำหรับการพิจารณาความเหมาะสมของค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการเปรียบเทียบกับโครงสร้างอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน และเปรียบเทียบกับโครงสร้างอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ทั้งที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) และ/หรือ สิทธิการเช่า (Leasehold) ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และมีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกับขอบเขตการให้บริการของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์

โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่นำมาเปรียบเทียบ ได้แก่ 1) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (AIMIRT) 2) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท (AMATAR) 3) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) และ 4) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล (WHAIR)

ตาราง 2-18: เปรียบเทียบค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจเป็นดังนี้

	ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจ
สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์	อัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ	อัตราร้อยละ 5 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
กองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน	- อัตราร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้านบาท - อัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 750 ล้านบาท - อัตราร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 750 ล้านบาท	- อัตราร้อยละ 6 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท - อัตราร้อยละ 5 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท - อัตราร้อยละ 4 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 600 ล้านบาท
AIMIRT	อัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราไม่เกินร้อยละ 4 ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
AMATAR	มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 25 ของส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น 3 ปี ในรอบปีบัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการ

		พิจารณา เมื่อกองทรัสต์มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปี เฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 ต่อปี (คำนวณทุก 3 ปี)
FTREIT	- อัตราร้อยละ 3 ต่อปี ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ	- อัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินการของกองทรัสต์
WHAIR	- อัตราร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงานในปีที่ 1 – 5 - อัตราร้อยละ 5 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ในปีที่ 6 – 10	ไม่มี

ที่มา: รายงานแบบ 56-1 ประจำปี 2564 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบ

ตาราง 2-19: เปรียบเทียบค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยเป็นดังนี้

	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย
สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์	ผู้เช่ารายใหม่ - สัญญาเช่าช่วงตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1 เดือน - สัญญาเช่าช่วงไม่ถึง 3 ปี ให้คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่า 36 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไป แต่ไม่ถึง 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1.5 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 2 เดือน ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ - สัญญาเช่าช่วงตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 0.5 เดือน - สัญญาเช่าช่วงไม่ถึง 3 ปี ให้คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่า 36 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไป แต่ไม่ถึง 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 0.75 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1 เดือน
กองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน	ผู้เช่ารายใหม่ - สัญญาเช่าช่วงตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1 เดือน - สัญญาเช่าช่วงไม่ถึง 3 ปี ให้คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่า 36 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไป แต่ไม่ถึง 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1.5 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 2 เดือน ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ - สัญญาเช่าช่วงตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 0.5 เดือน - สัญญาเช่าช่วงไม่ถึง 3 ปี ให้คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่า 36 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไป แต่ไม่ถึง 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 0.75 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1 เดือน
AIMIRT	- อัตรา 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี - อัตรา 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี
AMATAR	ไม่มี
FTREIT	ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ
PROSPECT	- สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่ทำสัญญาเช่าอายุเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1 เดือน

	- สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ทำสัญญาเช่าอายุเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 0.5 เดือน - กรณีสัญญาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี ค่าธรรมเนียมจะคิดตามสัดส่วนของอายุสัญญาเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี - กรณีสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 ปี และได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าดำเนินการ ค่าธรรมเนียมจะคิดตามสัดส่วนของอายุสัญญาเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี แต่กรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการด้วยตนเอง ไม่ได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้ จะไม่มีค่าธรรมเนียม

ที่มา: รายงานแบบ 56-1 ประจำปี 2564 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบ

จากการเปรียบเทียบค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นดังนี้

(1) ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ เป็นค่าตอบแทนที่ใกล้เคียงกับข้อมูลเปรียบเทียบที่ประมาณร้อยละ 1.75 ถึงร้อยละ 5 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ

(2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 5 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าตอบแทนที่ใกล้เคียงกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน และเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ถึงแม้อาจมีวิธีการคิดค่าตอบแทนที่แตกต่างกัน แต่โดยส่วนใหญ่มีการคิดค่าตอบแทนที่ใกล้เคียงกัน หรือประมาณร้อยละ 4 ถึงร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงาน

(3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า เป็นค่าธรรมเนียมที่ใกล้เคียงกับค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน และเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ถึงแม้อาจมีวิธีการคิดค่าธรรมเนียมที่แตกต่างกัน แต่โดยส่วนใหญ่มีการคิดค่าธรรมเนียมที่ใกล้เคียงกัน หรือประมาณเท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 0.5 เดือนถึง 3 เดือน

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะจ่ายให้พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์นั้น **มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล** เนื่องจากสามารถเทียบเคียงกันได้กับกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น นอกจากนี้ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนเพิ่มมาตั้งแต่เริ่มต้น และมีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานอาคารโรงงานและคลังสินค้า อีกทั้งยังมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นอย่างดี

2.6.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขของการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการแต่งตั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จากร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้

(1) ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเป็นระยะเวลา 10 ปี

(2) เมื่อครบกำหนดระยะเวลา และไม่ได้มีเหตุผิดสัญญา กำหนดให้ต่ออายุสัญญาออกไปได้อีกคราวละ 10 ปี โดยอัตโนมัติ โดยเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ แต่ระยะเวลาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงภายใต้สัญญาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือที่ได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติม หน้าที่การจัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอและเหมาะสม หน้าที่การจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี และหน้าที่การเก็บรักษาสำเนาเอกสาร เป็นต้น

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน โดยในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยต่ำกว่าเกณฑ์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานอีกครั้งในปีถัดไป

(5) การจ่ายค่าตอบแทน รายละเอียดเป็นไปตามหัวข้อ 2.6.1 ของรายงานฉบับนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไข และข้อกำหนดต่างๆ ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว สำหรับการแต่งตั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ เป็นเงื่อนไขที่**มีความเป็นธรรม** เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจเช่นเดียวกับการทำรายการทั่วไป มิได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์เสียประโยชน์

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

ส่วนที่ 3: ความสมเหตุสมผลของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

3.1 รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการ

3.1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ

ตามที่บริษัท พรอสเพค รีท แมเนทเมนท์ จำกัด ("**บริษัทฯ**" หรือ "**ผู้จัดการกองทรัสต์**") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล (PROSPECT) ("**กองทรัสต์**" หรือ "**กองทรัสต์** PROSPECT") ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2565 ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ นั้นจะมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม หรือ (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงิน ส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งสองส่วนประกอบกัน

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

อนึ่ง กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

นอกจากนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านจากผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศ สร. 26/2555

3.1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์

คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง	:	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์
ความสัมพันธ์ระหว่างกัน	:	- บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ PROSPECT และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.51 ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ - บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ - พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT

3.1.3 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว

3.1.4 ลักษณะของรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรกและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีรายละเอียดดังนี้

กองทรัสต์จะระดมทุนผ่านการเพิ่มทุน โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 180,000,000 หน่วย โดยมีวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม โดยแบ่งเป็น 2 แบบ เพื่อเสนอแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา ดังนี้

<u>แบบที่ 1</u>: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก โดยมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

<u>ส่วนที่ 1</u>: จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้ *(โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรแบบที่ 1 ส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้)*

<u>ส่วนที่ 2</u>: จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคง เคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว เมื่อรวมกับส่วนที่ได้รับจัดสรรในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

<u>ส่วนที่ 3</u>: จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2

<u>แบบที่ 2</u>: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

<u>ส่วนที่ 1</u>: จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้ *(โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรแบบที่ 2 ส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้)*

<u>ส่วนที่ 2</u>: จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

3.1.5 ประเภทและขนาดรายการ

ขนาดรายการไม่เกิน 668 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการคำนวณในกรณีที่ไม่มีการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยคำนวณในอัตราร้อยละ 35 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่งมีมูลค่าไม่เกิน 1,800 ล้านบาท และของประมาณการที่เกี่ยวข้อง)

3.2 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

3.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

(1) กองทรัสต์สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน

สำหรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว จะเพิ่มความมั่นใจว่ากองทรัสต์จะสามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอนซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการออกเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

(2) ช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

การจัดสรรหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่มีฐานะทางการเงินที่ดี และมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับ จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์ โดยสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม หรือประชาชนทั่วไปที่อาจสนใจมาร่วมลงทุนกับกองทรัสต์ในการระดมทุนครั้งนี้

3.2.2 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

(1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ได้แก่ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ และ/หรือ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.51 ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ นั้นอาจเกิดข้อสงสัยว่าบุคคลที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวอาจมีส่วนได้เสียในเรื่องของการกำหนดราคาเสนอขายได้

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว อาทิ จะต้องผ่านการศึกษาข้อมูลและตรวจสอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบของผู้จัดการกองทรัสต์และได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี รวมทั้งวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเสนอขายแบบเดียวกันกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไป

3.2.3 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

(1) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เนื่องจากบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ เป็นผู้มีอำนาจควบคุมในผู้จัดการกองทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์อาจทำให้เกิดประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว อาทิ จะต้องผ่านการศึกษาข้อมูลและตรวจสอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบของผู้จัดการกองทรัสต์และได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี ซึ่งถือเป็นแนวทางในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

3.3 ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่

(1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์
(2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ
(3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน
(4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก
(5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ
(6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ **มีความเหมาะสม** เนื่องจากเป็นหลักเกณฑ์เดียวกันกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไป

สำหรับเงื่อนไขของรายการ โดยการเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์เป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

นอกจากนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านจากผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศ สร. 26/2555

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงเป็นการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิมของกองทรัสต์

3.4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ ข้อดี-ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลเกี่ยวโยงกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ **มีความเหมาะสม**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรลงมติ**อนุมัติ** รายการการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตามการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

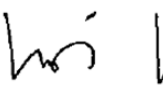
ส่วนที่ 4: **สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพิ่มเติมได้ใน “**บทสรุปผู้บริหาร** (Executive Summary)” หน้าที่ 3 ของรายงานฉบับนี้

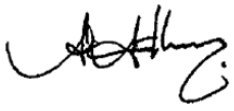
อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน)



(นางสาวกฤษพร ขุนจันทร์)
ผู้อำนวยการ
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน
ในสายงานที่ปรึกษาทางการเงิน



(นางศรีพร สุทธิพงศ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

<u>เอกสารแนบ 1</u>

ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ที่มา: แบบ 56-1 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อกองทรัสต์	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล(“**กองทรัสต์** PROSPECT”) Prospect Logistics and Industrial Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (“**PROSPECT**”)
ชื่อย่อ	:	PROSPECT
วันจัดตั้งกองทรัสต์	:	14 สิงหาคม 2563
อายุกองทรัสต์	:	ไม่มีกำหนดอายุ
ทรัพย์สินที่ลงทุน	:	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงานบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน (Bangkok Free Trade Zone)
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
ทรัสตี	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	:	หน่วยทรัสต์จำนวน 245,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ 9.6672 บาท รวมทั้งสิ้น 2,368,464,000.00 บาท
ตลาดรอง	:	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)
ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ("PROSPECT REIT") จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด PROSPECT REIT จัดตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสตี และมีผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ("**พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์**" "**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 การให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าช่วงหรือทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วง ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ("**พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์**") ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสตี เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด อีกทั้ง PROSPECT REIT จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

<u>ปี 2563 (ตั้งแต่ สิงหาคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563)</u>

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

เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 PROSPECT REIT ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 36059 และ 4496) รวมถึงสัญญาเช่าของที่ดินส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน และนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย วันที่ 20 สิงหาคม 2563

ปี 2564

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสตีหรือการลงทุนที่มีนัยสำคัญ

ปี 2565

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2565 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานสำนักงานแบบ Built-to-suit ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 3,087 ตรม. โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ครั้งที่ 1 เป็นเงินทุนหมุนเวียนของ PROSPECT REIT และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ผู้ที่มีความเชี่ยวชาญบริหารโรงงานและคลังสินค้า ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซนปัจจุบัน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินใหม่ที่เข้าลงทุน

2.3 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

ณ ปัจจุบัน ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย

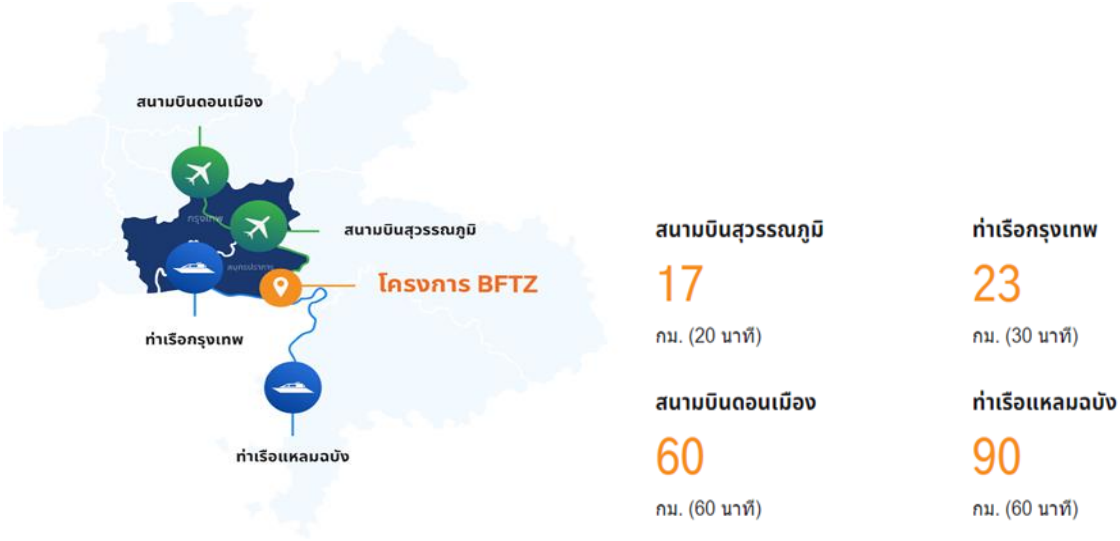
2.3.1 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน

ที่ตั้ง	โฉนดที่ดินเลขที่ 36059 (วัดปากน้ำเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) และ 4496 (วัดมงคลนิมิตรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) ตั้งอยู่ที่ ต.บางเสาธง (เสาธง) อ.บางพลี (บางพลีใหญ่) จ.สมุทรปราการ
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 63 หลัง แบ่งออกเป็น 185 ยูนิต ประกอบด้วยอาคาร 4 ประเภท คือ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit รายละเอียดดังนี้ 1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป 21 หลัง 102 ยูนิต 2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป 30 หลัง 30 ยูนิต 3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก 10 หลัง 51 ยูนิต 4) อาคาร Built-to-Suit 2 หลัง 2 ยูนิต
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	ประมาณ 214-1-88.80 ไร่ (343,155.30 ตร.ม) แบ่งเป็น 1) พื้นที่ที่ดินในเขตปลอดอากร 127-2-63.80 ไร่ (204,255.00 ตร.ม.) 2) พื้นที่ที่ดินในเขตประกอบการทั่วไป 86-3-25.00 ไร่ (138,900.30 ตร.ม.)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 219,116.00 ตร.ม แบ่งเป็น 1) พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตปลอดอากร 134,417.00 ตร.ม 2) พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตประกอบการทั่วไป 84,699.00 ตร.ม.
พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรอง[1]	ประมาณ 26-3-90.40 ไร่ (43,161.40 ตร.ม)

อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 22 ธันวาคม 2582
อายุอาคารเฉลี่ย	8 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	18 สิงหาคม 2563
ราคาที่เข้าลงทุน	3,429.10 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)

ลักษณะจุดเด่นของทรัพย์สิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน

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



2) รูปแบบของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าที่หลากหลาย ทั้งในเขตประกอบการทั่วไปและเขตปลอดอากร เพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะการดำเนินธุรกิจที่หลากหลายของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย

อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปแบบยกพื้น

อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปแบบไม่ยกพื้น

อาคารโรงงานสำเร็จรูป

อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก

อาคาร Built-to-Suit

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

<u>การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</u>

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงาน ก.ล.ต.อนุมัติ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการกำหนดมูลค่าตลาดสิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ (Income Producing Property)

โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักในอนาคตและคิดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Present Value) ด้วยอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

โดยสรุปผลการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ดังนี้

โครงการ	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน	3,343.60	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	31 มกราคม 2564

ที่มา: แบบ 56-1 ประจำปี 2564

2.4 โครงสร้างการจัดการของกองทรัสต์ PROSPECT

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ข้อมูลโดยสังเขปของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อบริษัท	:	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	:	29 พฤศจิกายน 2562
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105562200821
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	:	10 ล้านบาท

ที่มา: แบบ 56-1 ประจำปี 2564

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้น และคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

(ก) คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	กรรมการ
2	นางสาวรัชนี มหัตเดชกุล	กรรมการ
3	นางสาวผกาวลี เจียรสวัสดิ์วัฒนา	กรรมการอิสระ

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และแบบ 56-1 ประจำปี 2564 ของ PROSPECT

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ และ นางสาวรัชนี มหัตเดชกุล ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

(ข) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด	99,997	99.997
2	นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	1	0.001
3	นางสุธิดา สุริโยดร	1	0.001
4	นางสาวรัชนี มหัตเดชกุล	1	0.001
รวม		100,000	100.00

ที่มา: แบบ 56-1 ประจำปี 2564 ของ PROSPECT

(2) ทรัสตี: บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ข้อมูลโดยสังเขปของทรัสตี

ชื่อบริษัท	:	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	:	18 มีนาคม พ.ศ. 2535
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105535048398
ที่ตั้ง	:	ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	:	200 ล้านบาท

ที่มา: www.scbam.com

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้น และคณะกรรมการบริษัทของทรัสตี มีรายละเอียด ดังนี้

(ก) คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของทรัสตี ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2565

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นางกิตติยา โตธนะเกษม	ประธานกรรมการบริษัท และประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2	นางสาลินี วังตาล	กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
3	ดร.ยรรยง ไทยเจริญ	กรรมการ
4	นายชลิตติ เนื่องจำนงค์	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
5	นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
6	นายปฏิภาณ เลิศประเสริฐศิริ	กรรมการ

ที่มา: www.scbam.com

(ข) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของทรัสตี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	99.999990
2	นางสาว ชนกานต์ อนันตคุณากร	1	0.000005
3	นางสาว อัจฉรา ศัสตรศาสตร์	1	0.000005
	รวม	**20,000,000**	**100.00**

ที่มา: www.scbam.com และแบบ 56-1 ของกองทรัสต์ PROSPECT ประจำปี 2564

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด

ข้อมูลโดยสังเขปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ชื่อบริษัท	:	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	:	23 กันยายน 2548
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105548125655
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	:	2,260 ล้านบาท

ที่มา: แบบ 56-1 ของ PROSPECT ประจำปี 2564

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้น และคณะกรรมการบริษัทของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

(ก) คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2564

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	กรรมการ
2	นาง สุธิดา สุริโยดร	กรรมการ
3	นางสาววัชนี มหัตเดชกุล	กรรมการ
4	นางสาวดุษฎี ตันเจริญ	กรรมการ

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และแบบ 56-1 ประจำปี 2564 ของ PROSPECT

หมายเหตุ: กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

(ข) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	225,999,998	0.9999999912
2	นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	1	0.0000000044
3	นาง สุธิดา สุริโยดร	1	0.0000000044
	รวม	**226,000,000**	**100.00**

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และแบบ 56-1 ประจำปี 2564 ของ PROSPECT

3. ผู้ถือหน่วย

ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2565 จากวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนล่าสุด กองทรัสต์ PROSPECT มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 2,368.464,000 บาท มีจำนวนหน่วยลงทุนทั้งสิ้น 245,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.6672 บาท

รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT **10 รายแรก ณ วันที่ 31 พฤษภาคม** 2565

ที่	รายชื่อ	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1.	บริษัท ฟินันซ่า 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 กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,940,700	3.24
6.	บริษัท ซัมซุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	6,672,200	2.72
7.	นาย ชวิน ตั้งคารวคุณ	5,000,000	2.04
	นาย คเณศ ตั้งคารวคุณ	5,000,000	2.04
8.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)	4,000,000	1.63
9.	บริษัท ฟิลลิปประกันชีวิต จำกัด(มหาชน) โดยบมจ.หลักทรัพย์ฟิลลิป (ประเทศไทย)	3,767,502	1.54
10.	นาย วิชา สกุลดีเลิศ	3,724,700	1.52
	รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรกของกองทรัสต์ PROSPECT	**137,764,902**	**56.23**
	ผู้ถือหน่วยรายอื่น	**107,235,098**	**43.77**
	รวม	**245,000,000**	**100.00**

ที่มา: แบบ 56-1 ของ PROSPECT ประจำปี 2564 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน และการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

รายงานแสดงประกอบงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสดรวมถึงตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ PROSPECT) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับ ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

▪ งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน – สินทรัพย์ *(หน่วย: ล้านบาท ยกเว้นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย)*

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31 ธันวาคม 2563 งบตรวจสอบ		31 ธันวาคม 2564 งบตรวจสอบ		31 มีนาคม 2565 งบสอบทาน	
	ล้านบาท	*สัดส่วน (ร้อยละ)*	*ล้านบาท*	*สัดส่วน (ร้อยละ)*	*ล้านบาท*	*สัดส่วน (ร้อยละ)*
สินทรัพย์						
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน	242.42	*6.54*	232.40	*6.41*	*128.60*	*3.64*
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า	3,429.42	*92.54*	3,343.60	*92.26*	*3,348.72*	*94.74*
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	24.53	*0.66*	22.96	*0.63*	*23.68*	*0.67*
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.00	*0.00*	0.00	*0.00*	*0.01*	*0.00*
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	8.30	*0.22*	18.02	*0.50*	*17.58*	*0.50*
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.76	*0.02*	5.30	*0.15*	*14.71*	*0.42*
สินทรัพย์อื่น	0.39	*0.02*	1.64	*0.05*	*1.39*	*0.04*
รวมสินทรัพย์	3,706.05	***100.00***	3,623.92	***100.00***	***3,534.70***	***100.00***
หนี้สิน						
เจ้าหนี้อื่น	2.25	*0.06*	2.09	*0.06*	*1.84*	*0.05*
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14.15	*0.38*	21.11	*0.58*	*13.08*	*0.37*
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	2.45	*0.07*	0.89	*0.02*	*1.13*	*0.03*
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	175.85	*4.74*	165.63	*4.57*	*168.34*	*4.76*
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค้างจ่าย	0.28	*0.01*	4.30	*0.12*	*4.09*	*0.12*
เงินกู้ยืม	1.039.61	*28.05*	1,027.81	*28.36*	*1,015.02*	*28.72*
หนี้สินอื่น	6.91	*0.19*	6.62	*0.18*	*4.97*	*0.14*
รวมหนี้สิน	1,241.59	***33.50***	1,228.47	***33.90***	***1,208.47***	***34.19***
สินทรัพย์สุทธิ	2,464.55	***66.50***	2,395.46	***66.10***	***2,326.22***	***65.81***
สินทรัพย์สุทธิ						
ทุนจดทะเบียน	2,450.00	*66.11*	2,368.46	*65.83*	*2,368.46*	*67.01*
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	2,394.73	*64.62*	2,313.20	*63.83*	*2,313.20*	*65.44*
กำไรสะสม	69.82	*1.88*	82.26	*2.27*	*13.03*	*0.37*
รวมสินทรัพย์สุทธิ	2,464.55	***66.50***	2,395.45	***66.10***	***2,326.22***	***65.81***
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	10.05	0.00	9.77	*0.00*	*9.49*	*0.00*

ที่มา: งบการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งผ่านการสอบทานโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

- **งบกำไรขาดทุน**

งบกำไรขาดทุน *(หน่วย: ล้านบาท)*

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31 ธันวาคม 2563 งบตรวจสอบ		31 ธันวาคม 2564 งบตรวจสอบ		31 มีนาคม 2564 งบสอบทาน		31 มีนาคม 2565 งบสอบทาน	
	ล้านบาท	*สัดส่วน*	*ล้านบาท*	*สัดส่วน*	*ล้านบาท*	*สัดส่วน*	*ล้านบาท*	*สัดส่วน*
รายได้จากการลงทุน								
รายได้ค่าเช่าและบริการ	152.38	*99.89*	438.74	*98.99*	*107.75*	*99.82*	*106.65*	*97.33*
รายได้ดอกเบี้ย	0.14	*0.09*	0.04	*0.01*	*0.01*	*0.00*	*0.01*	*0.01*
รายได้อื่น	0.02	*0.01*	4.42	*1.00*	*0.19*	*0.18*	*2.92*	*2.67*
รวมรายได้	152.54	***100.00***	443.20	***100.00***	***107.95***	***100.00***	***109.58***	***100.00***
ค่าใช้จ่าย								
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	14.77	*9.68*	44.83	*10.12*	*10.71*	*9.92*	*10.78*	*9.84*
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	4.38	*2.87*	11.41	*2.58*	*2.85*	*2.64*	*2.80*	*2.56*
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	3.02	*1.98*	7.73	*1.74*	*1.93*	*1.78*	*1.88*	*1.71*
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.31	*0.20*	0.94	*0.21*	*0.24*	*0.22*	*0.09*	*0.08*
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	10.70	*7.02*	35.72	*8.06*	*8.55*	*7.92*	*11.31*	*10.33*
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.31	*1.52*	1.63	*0.37*	*0.30*	*0.28*	*0.46*	*0.42*
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.24	*0.81*	2.76	*0.62*	*0.82*	*0.76*	*0.72*	*0.66*
ต้นทุนทางการเงิน	16.35	*10.72*	43.81	*9.88*	*10.82*	*10.02*	*10.60*	*9.68*
รวมค่าใช้จ่าย	53.08	***34.79***	148.82	***33.58***	***36.22***	***33.55***	***38.66***	***35.28***
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	99.47	***65.21***	294.38	***66.42***	***71.73***	***66.45***	***70.92***	***64.72***
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	0.00	*0.00*	0.47	*0.10*	*0.02*	*0.02*	*0.44*	*0.40*
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	0.41	***0.27***	0.27	*0.06*	*(0.15)*	*(0.14)*	*(0.23)*	*(0.21)*
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ลงทุน	-	-	(85.81)	*(19.36)*	*(85.81)*	*(79.49)*	*(76.66)*	*(69.96)*
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงิน	0.41	***0.27***	(85.09)	*(19.20)*	*85.94)*	*(79.61)*	*(76.45)*	*(69.77)*
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	99.88	***65.48***	209.29	***47.22***	***(14.21)***	***(13.17)***	***(5.53)***	***(5.05)***

ที่มา: งบการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งผ่านการสอบทานโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

- **งบกระแสเงินสด**

งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2563 งบตรวจสอบ	31 ธันวาคม 2564 งบตรวจสอบ	31 มีนาคม 2565 งบสอบทาน
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,363.40)	332.43	87.83
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,387.94	(334.00)	(87.10)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**24.53**	**(1.58)**	**0.72**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	-	24.53	22.96
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	**24.53**	**22.96**	**23.68**

ที่มา: งบการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งผ่านการสอบทานโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

- **อัตราส่วนทางการเงิน**

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี 2563	ปี 2564	31 มี.ค. 2565
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	ร้อยละ	28.05	28.36	28.72
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม	ร้อยละ	33.50	33.90	34.19
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ	เท่า	0.50	0.51	0.52
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	เท่า	7.08	7.72	7.69

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ PROSPECT

<u>ฐานะทางการเงิน</u>

ผลการดำเนินงานรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 PROSPECT REIT มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนเท่ากับ 85.09 ล้านบาท ดังนั้น จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 209.29 ล้านบาท และสำหรับไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรอบการประเมินปกติ โดยบันทึกบัญชีรับรู้ผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นจำนวน 76.66 ล้านบาท ซึ่งทำให้ PROSPECT REIT มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวม 76.45 ล้านบาท ดังนั้น ไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 5.53 ล้านบาท

<u>ภาพรวมผลการดำเนินงาน</u>

ภาพรวมผลการดำเนินงานสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 443.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 290.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 190.53 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่ไม่เต็มรอบปี (ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563) โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ และสำหรับไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 109.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.51 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการที่ดีอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับรายงานวิจัยของไนท์แฟรงค์ประเทศไทย ที่เกี่ยวกับตลาดคลังสินค้าและโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่ายังขยายตัวได้ดี พบความเคลื่อนไหวเชิงบวก อุปสงค์ของพื้นที่บริเวณฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ยังได้รับ

ความสนใจจากผู้ประกอบการ โดยอัตราการเช่าสำหรับโรงงานสำเร็จรูปมีอุปสงค์เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบปี 2564 กับปี 2563 ส่วนคลังสินค้ามีอุปสงค์เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบปี 2564 กับปี 2563

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 148.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 180.37 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนการเช่าและบริการ ต้นทุนทางการเงินและค่าธรรมเนียมต่างๆ ส่งผลให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 294.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.91 ล้านบาท หรือร้อยละ 195.98 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้ สำหรับไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม 38.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.74 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นนั้นมาจากค่าใช้จ่ายที่ถูกเรียกเก็บเต็มจำนวนจากเดิมที่ได้รับการช่วยเหลือจากภาครัฐ เช่น ภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แต่ทั้งนี้ก็ยังทำให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 70.92 ล้านบาท ลดลง 0.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.13 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

<u>เอกสารแนบ 2</u>

สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

(อ้างอิงจากข้อมูลที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 13 มิถุนายน 2565)

1. สรุปสาระสำคัญของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2

1.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินบางส่วน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**ผู้ให้เช่าช่วง**”)
ผู้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“**ผู้เช่าช่วง**”)
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427, 23428 โดยมีเนื้อที่เช่าช่วงประมาณ 23 ไร่ 0 งาน 92.25 ตารางวา (37,181 ตารางเมตร) ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)
ค่าเช่าช่วง	ในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าช่วงสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น [•] ล้านบาท (“**ค่าเช่าช่วง**”) โดยผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าช่วงล่วงหน้าในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและตกลงจะชำระค่าเช่าช่วงงวดถัดไปเป็นรายปี จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วง ทั้งนี้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
วัตถุประสงค์ในการเช่าช่วง	ผู้เช่าช่วงตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้หาประโยชน์ เพื่อประกอบกิจการพาณิชกรรมและอุตสาหกรรม หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง อันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจการให้เช่าช่วงที่ดิน อาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงานเพื่อพาณิชกรรมและอุตสาหกรรม เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วงหรือตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของผู้เช่าช่วง เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงนี้แล้ว กรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ บนที่ดินที่เช่าช่วงให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินโดยทันที
ระยะเวลาการเช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลานับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง จนถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593
การจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องต่อเมื่อเงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ ทั้งนี้ ภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน และให้การใช้สิทธิหรือการปฏิบัติหน้าที่ใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้เริ่มขึ้นในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง
หน้าที่และข้อตกลงของผู้ให้เช่า	• ผู้ให้เช่าช่วงรับรองว่า ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของ (1) สัญญาฉบับนี้ และ (2) สัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัทเชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และผู้ให้เช่าช่วง (มีกำหนด 30 ปี) รวม 4 โฉนด (มีเงื่อนเวลา) ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 (“**สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)**”) อย่างเคร่งครัด และผู้ให้เช่าช่วงจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดนัด หรือผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) หรือเงื่อนไขใด ๆ หรือกระทำการใด ๆ อันทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) ดังกล่าวถูกบอกเลิก หรือเพิกถอนโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการ

	บางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) ดังกล่าว และผู้ให้เช่าช่วงจะบอกกล่าวให้ผู้เช่าช่วงทราบเป็นหนังสือโดยไม่ชักช้า กรณีมีเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นการผิดนัด หรือผิดสัญญา หรือเงื่อนไขใด ๆ หรือการกระทำการใด ๆ อันทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)ดังกล่าวถูกบอกเลิก หรือเพิกถอนโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) ดังกล่าว • ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่าผู้ให้เช่าช่วงจะต้องนำส่งหลักฐานการชำระเงินค่าเช่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) ตามแต่ละรอบการชำระตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงรับทราบ โดยหากในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ชำระค่าเช่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดที่ถึงกำหนดให้แก่บริษัทเชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัดภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) ผู้เช่าช่วงมีสิทธิชำระเงินค่าเช่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดที่ถึงกำหนดแทนผู้ให้เช่าช่วง เพื่อไม่ให้ผู้ให้เช่าช่วงผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) อันจะส่งผลกระทบต่อสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่เช่าช่วงทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระเงินค่าเช่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระแทนหรือออกไปก่อนตามวรรคแรกพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปีนับจากวันที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระแทนและ/หรือผู้ให้เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากผู้เช่าช่วง หรือให้ผู้เช่าช่วงมีสิทธิที่จะหักกลบกับค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตามสัญญาฉบับนี้และค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการตามที่ระบุในสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการได้ (พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และกองทรัสต์)
การดำเนินการเกี่ยวกับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยและข้อตกลงในการได้รับผลประโยชน์	• เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการให้เช่าช่วงที่ดิน อาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงานบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ผู้ให้เช่าช่วงตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ในการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย และตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ในการให้บริการ ในฐานะผู้ให้บริการภายใต้สัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคกับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยให้แก่ผู้เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าว • ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งหนังสือบอกกล่าวแจ้งให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยทราบถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วงเดิมและผู้ให้บริการเดิมภายใต้สัญญาเช่าช่วงพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยให้มีผลในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วงของผู้เช่าช่วง • นับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ หากผู้ให้เช่าช่วงได้รับค่าเช่าช่วง ค่าบริการ เงินจำนวนใด ๆ หรือสิทธิประโยชน์อื่น ๆ ไม่ว่าในรูปแบบใด อันเกิดจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงของผู้เช่าช่วง ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้ให้เช่าช่วงจะดำเนินการส่งมอบเงิน และ/หรือสิทธิประโยชน์ทั้งหมดที่ได้รับให้แก่ผู้เช่าช่วงทั้งหมด
ทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมและสาธารณูปโภคส่วนกลาง	• คู่สัญญารับทราบว่าโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ประกอบไปด้วยส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่ผู้เช่าช่วงเช่าช่วง และส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่ผู้เช่าช่วงไม่ได้เช่าช่วง และเนื่องจากผู้ประกอบการและลูกค้าของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินบางประการร่วมกัน เช่น ถนน เป็นต้น ผู้ให้เช่าช่วงจึงตกลงจะดำเนินการให้ผู้เช่าช่วงได้ใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการที่อยู่ในการดูแลของผู้เช่าช่วงรายอื่น (“**ที่ดินถนนในโครงการ**”) ร่วมกับผู้อื่นในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ได้อย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ ที่มี

	ผลหรือมีผลทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน • ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้บริการที่ดินถนนในโครงการโดยให้สิทธิผู้เช่าช่วงตามข้อนี้และดำเนินการให้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วง เพื่อให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือบริวารของผู้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยภายในทรัพย์สินที่เช่าช่วง ของผู้เช่าช่วงให้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินถนนในโครงการได้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยคู่สัญญาตกลงกันไปจดทะเบียนเช่าช่วงดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง โดยให้มีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าช่วง โดยที่ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางแก่ผู้เช่าช่วง สำหรับบริการบางส่วนที่ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องจัดหาให้แก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในทรัพย์สินที่เช่าช่วง ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงและ/หรือค่าบริการดังกล่าวเป็นไปตามที่ผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ และผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการและสัญญาบริการให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ (พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และกองทรัสต์)
การโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญา	ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ 1. ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้กับบุคคลอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือให้บุคคลใด ๆ เข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใด ๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ไม่ว่าจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าช่วง (ในกรณีที่จำเป็นภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)) ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องมีการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงใหม่ให้แก่ผู้เช่าช่วงจากการโอนสิทธิภายใต้ข้อ 1. นี้ คู่สัญญาจะร่วมมือ ประสานงาน และดำเนินการให้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวโดยไม่ชักช้า โดยที่ผู้เช่าช่วงไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ เพิ่มเติมอันเกิดจากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงใหม่ดังกล่าว เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 2. ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าที่ดินที่เช่าช่วง และโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ โดยจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วง อย่างไรก็ดี ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงสามารถนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงนี้และ/หรืออาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ โดยผู้เช่าช่วงจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าช่วง
การให้เช่าช่วง	เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สินที่เช่าช่วงออกให้บุคคลภายนอกเช่าอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงและ/หรือเช่าช่วงที่ดินอันเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าช่วงก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยที่ประกอบธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
ภาษีอากรที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง	• ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง

	• ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวเนื่องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงนับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง • ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีอื่นใดแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายไปก่อน คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือภาษีอื่นใดดังกล่าวตกลงชำระคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 30 วันทำการนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากคู่สัญญาฝ่ายนั้น • ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้
เหตุผิดนัด	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว 1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง 1.1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืน หรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน หรือกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงในวันที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ 1.2. ในกรณีใด ๆ ก็ตามที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ 1.3. ในกรณีผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หรือภาระผูกพัน หรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ ก็ตาม หรือถูกดำเนินคดีทางศาล อันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขดังกล่าว ซึ่งนำผู้ให้เช่าช่วงไปสู่สภาวะล้มละลาย หรือฟื้นฟูกิจการ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 120 วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่ผู้ให้เช่าช่วงสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่ผู้เช่าช่วงว่าการผิดเงื่อนไข หรือถูกดำเนินคดีดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งจะนำผู้ให้เช่าช่วงไปสู่สภาวะล้มละลาย และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของผู้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ และ สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) 1.4. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งผู้เช่าช่วงเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้หรือสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องนั้น ๆ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าช่วงในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องข้างต้น หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ 2. เหตุผิดนัดโดยผู้เช่าช่วง

	ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องนั้น ๆ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือ ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าช่วงจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด	● สิทธิของผู้เช่าช่วงเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง 1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 ของหัวข้อเหตุผิดนัด ผู้เช่าช่วงจะเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ และเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าว และ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้องภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิใช้เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน โดยผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะชำระคืนค่าเช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามของผู้เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุใน ข้อ 1.2 ข้อ 1.3 และข้อ 1.4 ของหัวข้อเหตุผิดนัด โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับไว้ในนามผู้เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ตามสูตรคำนวณดังต่อไปนี้ *ค่าเช่าช่วงที่ผู้ให้เช่าช่วงจะคืนผู้เช่าช่วง =* *(ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ยังคงเหลืออยู่ / ระยะเวลาการเช่าช่วง) x* *ค่าเช่าช่วง ณ วันที่ผู้เช่าช่วงเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าช่วง x* *(1.075 ยกกำลังด้วย ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ผ่านมาแล้ว*)* *ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ผ่านมาแล้ว ที่ใช้ในการคำนวณข้างต้นจะต้องมีหน่วยเป็นจำนวนปีโดยมีทศนิยม 2 ตำแหน่ง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

	3. การใช้สิทธิของผู้เช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ ผู้เช่าช่วงมีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะทรัพย์สินที่เช่าช่วงบางส่วนที่ได้รับผลกระทบจากเหตุผิดนัดนั้นหรือไม่ก็ได้ • สิทธิของผู้ให้เช่าช่วงเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้เช่าช่วง 1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 ของหัวข้อเหตุผิดนัด ผู้ให้เช่าช่วงจะเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงคงเหลือให้แก่ผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 2. การใช้สิทธิของผู้ให้เช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะทรัพย์สินที่เช่าช่วงบางส่วนที่ได้รับผลกระทบจากเหตุผิดนัดนั้นหรือไม่ก็ได้
การสิ้นสุดของสัญญา	สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อ 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าช่วงหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงคงเหลือให้แก่ผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 3. เนื่องจากมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าช่วงหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงคงเหลือให้แก่ผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญของที่ดินที่เช่าช่วงแต่ละแปลงตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงบางแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ โดยที่ผู้เช่าช่วงมีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่ได้รับผลกระทบหรือไม่ก็ได้ และผู้เช่าช่วงจะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่ผู้เช่าช่วงเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่ได้รับผลกระทบ คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้เป็นไปตามที่ได้รับจากหน่วยงานราชการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 5. เมื่อเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 ของหัวข้อทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกทำลาย ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าช่วงได้ชำระเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงครบตามจำนวนที่ระบุไว้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าช่วงหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงคงเหลือให้แก่ผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

1.2 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน โครงการบางกอกฟรีเทรด โซน 2

ผู้จะขาย	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**ผู้จะขาย**”)
ผู้จะซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“**ผู้จะซื้อ**”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	อาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการจำนวน 7 หลัง อาคารดังกล่าวมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 20,996 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายและการชำระราคา	1. ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีมูลค่าประมาณ [•] ล้านบาท 2. ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง 3. ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ตามวิธีการที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	1. ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่มีอยู่หรือเกิดขึ้นจนถึงวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินที่ซื้อขาย เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม เป็นต้น และบรรดาความรับผิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการประเมินของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 2. ในกรณีที่ภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ครบกำหนดชำระหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงชำระภาระหนี้สินและความรับผิดดังกล่าว โดยหากผู้จะขายไม่ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ดังกล่าวภายในกำหนด และผู้จะซื้อได้ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดนั้นแทนผู้จะขายไปก่อน ผู้จะขายตกลงชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีให้แก่ผู้จะซื้อจนครบถ้วนภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวแทนผู้จะขายและแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 3. ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อภายใต้สัญญาฉบับนี้ (หากมี) ฝ่ายละกึ่งหนึ่งเท่ากัน และผู้จะขายตกลงรับผิดชอบในภาษีเงินได้นิติบุคคล และภาษีธุรกิจเฉพาะ 4. ผู้จะซื้อตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจากผู้จะขายให้แก่ผู้จะซื้อสำหรับทรัพย์สินที่ซื้อขาย
การโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งมอบทรัพย์สิน	1. ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งแรก ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันจดทะเบียนเช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“**วันโอนกรรมสิทธิ์**”) และผู้จะซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีหน้าที่ลงนาม และส่งมอบเอกสารสิทธิ รวมถึงเอกสารสำคัญอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เพื่อให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์ 2. ผู้จะขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีในวันโอนกรรมสิทธิ์ 3. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์) ผู้จะขายตกลงรับรองว่า ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิโดยชอบตามกฎหมายในการขายทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้

	และทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือการรอนสิทธิใด ๆ และ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิ หรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่การนำทรัพย์สินที่ซื้อขายออกให้เช่าและบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (รวมเรียกว่า "**สัญญาเช่าและสัญญาบริการ**") ที่ผู้จะขายได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ กับผู้เช่าและผู้รับบริการ (รวมเรียกว่า "**ผู้เช่าพื้นที่**") นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ซื้อขายจะต้องมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง มีทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่ซื้อขายสู่ทางสาธารณะได้โดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยผู้จะซื้อจะต้องได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ในกรณีที่ผู้จะซื้อเห็นว่า สภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขาย อยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ จนถึงขนาดที่ถ้าผู้จะซื้อได้รู้ล่วงหน้าแล้วผู้จะซื้อจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายจนกว่าผู้จะขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้จะขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ โดยค่าใช้จ่ายของผู้จะขาย
ข้อตกลงของผู้จะขาย	1. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงส่งมอบเงินประกันทั้งหมดที่ผู้จะขายได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้จะซื้อ 2. ในกรณีที่ผู้จะขายจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อขายไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงว่า ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายจะดำเนินการให้ผู้จะซื้อและ/หรือผู้ให้สินเชื่อของผู้จะซื้อเป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยมีผลนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป 3. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้จะขายจะลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) 4. ผู้จะขายตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้า ที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ (ถ้ามี) รวมถึงเงินประกันมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้า (ถ้ามี) และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใด ๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อได้โดยเร็ว
เหตุเลิกสัญญา	1. เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ 2. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และ/หรือสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) 3. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จะขาย

	4. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ 5. ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) (แล้วแต่กรณี) และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนเช่าช่วงที่ดินภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)
ผลของการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามข้อ 1. หรือข้อ 4. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาตามข้อ 2. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 3. หรือข้อ 4. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ผู้จะซื้ออาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อผู้จะขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้จะขาย

1.3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2

ผู้ขาย	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**ผู้ขาย**”)
ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“**ผู้ซื้อ**”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	งานระบบ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งติดตั้งตรึงตราอื่น ๆ ในอาคารโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีมูลค่าประมาณ [•] ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
การโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งมอบทรัพย์สิน	1. ผู้ขายตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายแต่ละรายการภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันจดทะเบียนเช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“**วันโอนกรรมสิทธิ์**”) 2. ผู้ขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญานี้ให้แก่ผู้ซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เป็นอยู่ในขณะนั้น โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนเช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ในกรณีที่ผู้ซื้อเห็นว่า สภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้ซื้อได้รู้ล่วงหน้าแล้วผู้ซื้อจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ซื้อมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย จนกว่าผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย

	หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ โดยค่าใช้จ่ายของผู้ขาย
เหตุเลิกสัญญา	1. เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ/หรือ สัญญาจะซื้อจะขายคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) หรือผิดข้อรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ/หรือ สัญญาจะซื้อจะขายคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ 2. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ/หรือ สัญญาจะซื้อจะขายคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) 3. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขาย 4. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ 5. ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาจะซื้อจะขายคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนเช่าช่วงที่ดินภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2
ผลของการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามข้อ 1. หรือข้อ 4 ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาตามข้อ 2. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 3. หรือข้อ 4. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ผู้ซื้ออาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อผู้ขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ขาย

1.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ (พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และกองทรัสต์) (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23428, 23425) สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**ผู้ให้เช่าช่วง**”)
ผู้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“**ผู้เช่าช่วง**”)
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23428 และ 23425 โดยมีเนื้อที่เช่าช่วงประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 19.43 ตารางวา (4,877.70 ตารางเมตร) ซึ่งเป็นที่ตั้งของที่ดินถนนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)
ค่าเช่าช่วง	ในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าช่วงสำหรับที่ดินถนนในโครงการ ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น [•] ล้านบาท ("**ค่าเช่าช่วง**")
วัตถุประสงค์ในการเช่าช่วง	ผู้เช่าช่วงตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ที่ดินถนนในโครงการร่วมกับผู้เช่ารายย่อยอื่นในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) เพื่อใช้เป็นถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทางผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)
ระยะเวลาการเช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการมีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่คู่สัญญาตกลงกันในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)
การจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง	คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการให้แก่ผู้เช่าช่วง ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องต่อเมื่อเงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าจะดำเนินการจดทะเบียนในวันเดียวกันกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)
หน้าที่และข้อตกลงของ ผู้ให้เช่าช่วง	• คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าช่วงได้ส่งมอบการครอบครองในที่ดินถนนในโครงการให้แก่ผู้เช่าช่วงในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) แล้ว และผู้เช่าช่วงรับทราบว่า ผู้เช่ารายย่อยอื่นในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) ยังคงมีสิทธิครอบครองร่วมกันในที่ดินถนนในโครงการ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นตามวัตถุประสงค์การเช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ • ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะซ่อมแซม ดูแล และบำรุงรักษาที่ดินถนนในโครงการแก่ผู้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือ บริวารของผู้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยของผู้เช่าช่วงมีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินถนนในโครงการได้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ หากมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาที่ดินถนนในโครงการดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว • ผู้ให้เช่าช่วงรับรองว่าตลอดกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ ผู้ให้เช่าช่วงจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และผู้ให้เช่าช่วงจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดนัด หรือผิดสัญญาเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวหรือเงื่อนไขใด ๆ หรือกระทำการใด ๆ อันทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) ดังกล่าวถูกบอกเลิก หรือเพิกถอนโดยบริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด • ผู้ให้เช่าช่วง รับรองว่า ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ ผู้ให้เช่าช่วงจะปฏิบัติตามและดำเนินการให้ผู้เช่าช่วงรายอื่น ๆ ภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงอย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ให้ ผู้ให้เช่าช่วงผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) อันส่งผลกระทบต่อสิทธิการเช่าช่วงของที่ดินถนนในโครงการของผู้เช่าช่วงได้
การประกันภัย	เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วง ตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยและการใช้เงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย โดยที่ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาเพื่อใช้ใน

	การก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมที่ดินถนนในโครงการตามสัญญาฉบับนี้ให้คงเดิมในทุกกรณีดังต่อไปนี้ 1. ผู้ให้เช่าช่วงจะจัดให้มีประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) โดย ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะรับผิดชอบ ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว 2. ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้จัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินถนนในโครงการ โดยกรมธรรม์ประกันภัยทั้งหมดดังกล่าวจะมีวงเงินเอาประกันตามที่ ผู้ให้เช่าช่วง เห็นว่าเหมาะสม
การโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญา	• ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ ผู้ให้เช่าช่วง ตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้กับบุคคลอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือให้บุคคลใด ๆ เข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใด ๆ ที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินถนนในโครงการได้ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงโอนสิทธิการให้เช่าช่วงให้แก่ผู้รับโอนภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) คู่สัญญาตกลงให้ ผู้ให้เช่าช่วงสามารถโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้โดยจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องมีการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงใหม่ให้แก่ผู้เช่าช่วงจากการโอนสิทธิข้างต้นนี้ คู่สัญญาจะร่วมมือ ประสานงาน และดำเนินการให้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวโดยไม่ชักช้า โดยที่ผู้เช่าช่วงไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ เพิ่มเติมอันเกิดจากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงใหม่ดังกล่าว เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น • ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการภายใต้สัญญาเช่าช่วงนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของที่ดินถนนในโครงการให้แก่บุคคลใด ๆ ได้โดยจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วง
ภาษีอากรที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง	• ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้ายและค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวเนื่องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและ/หรือ รายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากที่ดินถนนในโครงการที่เกิดขึ้นก่อนและตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ • ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและ/หรือภาษีอื่นใดแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายไปก่อน คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและ/หรือภาษีอื่นใดดังกล่าวตกลงชำระคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 30 วันทำการนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากคู่สัญญาฝ่ายนั้น • ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้
เหตุผิดนัด	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว 1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง 1.1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญที่ระบุไว้ในในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าช่วงหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องผู้ให้เช่าช่วง และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายใน ระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาหรือวันที่ผู้ให้เช่าช่วงทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน หรือกรณีที่ผู้ให้

	เช่าช่วงไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการให้แก่กองทรัสต์ในวันที่กำหนดภายใต้สัญญาฉบับนี้ 1.2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจำหน่าย จ่าย โอนที่ดินถนนในโครงการภายในระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าช่วง 1.3. ในกรณีใด ๆ ก็ตามที่ที่ดินถนนในโครงการตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินถนนในโครงการอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ 1.4. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าช่วงซึ่งผู้เช่าช่วงเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าช่วงนั้น ๆ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าช่วงในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าช่วงข้างต้น หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ 2. เหตุผิดนัดโดยผู้เช่าช่วง หากผู้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้เช่าช่วง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาหรือวันที่ผู้เช่าช่วงทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้เช่าช่วงนั้น ๆ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้เช่าช่วง หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด	● สิทธิของผู้เช่าช่วงเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง 1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ข้อ 1.1 ของหัวข้อเหตุผิดนัด กองทรัสต์จะเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้ให้เช่าช่วงและมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงและ/หรือที่ดินถนนในโครงการ และเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงและ/หรือที่ดินถนนในโครงการตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 1.2 ข้อ 1.3 และ ข้อ 1.4 ของหัวข้อเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ผู้เช่า

	ช่วงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าว และ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที 3. การใช้สิทธิของผู้เช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ ผู้เช่าช่วงมีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะพื้นที่ที่ดินถนนในโครงการที่ได้รับผลกระทบจากเหตุผิดนัดนั้นหรือไม่ก็ได้ • สิทธิของผู้ให้เช่าช่วงเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้เช่าช่วง 1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของหัวข้อเหตุผิดนัด ผู้ให้เช่าช่วงสามารถเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อที่ดินถนนในโครงการภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงคงเหลือให้แก่ผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 2. การใช้สิทธิของผู้ให้เช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะส่วนที่ดินถนนในโครงการที่ได้รับผลกระทบจากเหตุผิดนัดนั้นหรือไม่ก็ได้ • ในกรณีที่สัญญาที่เกี่ยวข้องสิ้นสุดลงทั้งหมดโดยไม่ได้เกิดจากเหตุผิดนัดจากคู่สัญญาฝ่ายใดภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเช่นกัน
การสิ้นสุดของสัญญา	สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อ 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าช่วงหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงคงเหลือให้แก่ผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 3. เนื่องจากมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าช่วงหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงคงเหลือให้แก่ผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญของที่ดินถนนในโครงการแต่ละแปลงตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินถนนในโครงการบางแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ โดยที่กองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะส่วนที่ดินถนนในโครงการที่ได้รับผลกระทบหรือไม่ โดยผู้เช่าช่วงจะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่ผู้เช่าช่วงเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงที่ดินถนนในโครงการที่ได้รับผลกระทบ คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนของที่ดินถนนในโครงการให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงตามสัดส่วน โดยคำนวณส่วนของเช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ การใช้สิทธิของคู่สัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ คู่สัญญามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะส่วนที่ดินถนนในโครงการที่ได้รับผลกระทบนั้นหรือไม่ก็ได้

1.5 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2

ผู้ให้บริการ	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**ผู้ให้บริการ**”)
ผู้รับบริการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“**ผู้รับบริการ**”)
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
วัตถุประสงค์และข้อตกลงการให้บริการ	ตลอดระยะเวลาการให้บริการผู้ให้บริการตกลง 1. ดูแล รักษา ซ่อมแซม และให้บริการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินถนนในโครงการเพื่อให้ผู้รับบริการและ/หรือ บริวารของผู้รับบริการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยของผู้รับบริการ สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินถนนในโครงการเป็นถนนหลักภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) ได้ 2. ให้บริการในสาธารณูปโภคส่วนกลางแก่ผู้รับบริการ สำหรับบริการบางส่วนที่ผู้รับบริการมีหน้าที่ต้องจัดหาให้แก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยของผู้รับบริการ
ระยะเวลาการให้บริการ	สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง และมีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการที่คู่สัญญาตกลงกันในสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ (ผู้ให้บริการและผู้รับบริการ) และสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ (ผู้ให้บริการและผู้รับบริการ) ฉบับดังกล่าวครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่อระยะเวลาการเช่าช่วงออกไป
ค่าบริการ	ตลอดระยะเวลาการให้บริการ ผู้รับบริการตกลงจะชำระค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการให้แก่ผู้ให้บริการโดยคิดคำนวณตามพื้นที่อาคารของผู้รับบริการ โดยจะชำระล่วงหน้าในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง และในวันที่ 5 ของทุกเดือน
การโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญา	• ภายในระยะเวลาการให้บริการผู้ให้บริการตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้กับบุคคลอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ไม่ว่าจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้รับบริการเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้บริการโอนสิทธิการให้เช่าช่วงให้แก่ผู้รับโอนภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และ/หรือกรณีที่ ผู้ให้บริการโอนสิทธิการให้เช่าช่วงให้แก่ผู้รับโอนภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ (ผู้ให้บริการและผู้รับบริการ) คู่สัญญาตกลงให้ ผู้ให้บริการสามารถโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้โดยจะต้องแจ้งให้ผู้รับบริการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของผู้รับบริการภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการให้บริการ • ผู้ให้บริการยินยอมให้ผู้รับบริการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้โดยจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้บริการเว้นแต่ในกรณีที่ผู้รับบริการโอนสิทธิการเช่าช่วงให้แก่ผู้รับโอนภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และ/หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ (ผู้ให้บริการและผู้รับบริการ) คู่สัญญาตกลงให้ผู้รับบริการสามารถโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้โดยจะต้องแจ้งให้ผู้ให้บริการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร นอกจากนี้ ผู้ให้บริการยินยอมให้ผู้รับบริการสามารถนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยผู้รับบริการจะต้องแจ้งให้ผู้ให้บริการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้

	จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของ ผู้ให้บริการภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการให้บริการ
ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	• ตลอดระยะเวลาการให้บริการ ผู้รับบริการตกลงรับผิดชอบภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษี อากร อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมทั้งเงินอื่นใด ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการและรับบริการตามสัญญาฉบับนี้ และที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาฉบับนี้แต่เพียงผู้เดียว • ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษี อากร อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมทั้งเงินอื่นใด แทนคู่สัญญาอีกฝ่ายไปก่อน คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระค่าภาษีดังกล่าวตกลงชำระคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 30 วันทำการนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากคู่สัญญาฝ่ายนั้น
เหตุผิดนัด	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว 1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้บริการ 1.1. ในกรณีที่ผู้ให้บริการจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้ให้บริการหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้ให้บริการและผู้ให้บริการไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายใน ระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาหรือผู้ให้บริการทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน หรือกรณีที่ผู้ให้บริการไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการให้แก่ผู้รับบริการในวันที่กำหนดภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ (ผู้ให้บริการและผู้รับบริการ) 1.2. ในกรณีที่ผู้ให้บริการจำหน่าย จ่าย โอนสาธารณูปโภคส่วนกลาง และ/หรือที่ดินถนนในโครงการภายในระยะเวลาการให้บริการ โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้รับบริการ 1.3. ในกรณีใด ๆ ก็ตามที่สาธารณูปโภคส่วนกลางและ/หรือที่ดินถนนในโครงการตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้บริการซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ผู้รับบริการไม่สามารถใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคส่วนกลางและ/หรือที่ดินถนนในโครงการและ/หรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง อย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ 1.4. ในกรณีที่ผู้ให้บริการถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้บริการซึ่งผู้รับบริการเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้บริการในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ และ/หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และ/หรือสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้ให้บริการนั้น ๆ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้รับบริการในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องของ ผู้ให้บริการข้างต้น หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ 2. เหตุผิดนัดโดยผู้รับบริการ หากผู้รับบริการจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้รับบริการ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้รับบริการ และผู้รับบริการไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาหรือวันที่

	ผู้รับบริการทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้รับบริการนั้นๆ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้ให้บริการในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้รับบริการ หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	• สิทธิของผู้รับบริการเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้บริการ 1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 ของหัวข้อเหตุผิดนัด ผู้รับบริการจะเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้บริการจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้บริการจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้ให้บริการและมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงและ/หรือสาธารณูปโภคส่วนกลาง และ/หรือที่ดินถนนในโครงการ และเป็นเหตุให้ผู้รับบริการไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงและ/หรือสาธารณูปโภคส่วนกลาง และ/หรือที่ดินถนนในโครงการตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้รับบริการมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้บริการจากเหตุดังกล่าวและ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และ ผู้ให้บริการจะต้องชำระคืนค่าบริการคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้บริการได้รับไว้ในนามผู้รับบริการให้แก่ผู้รับบริการตามสัดส่วนของระยะเวลาการให้บริการที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้รับบริการในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.2 ข้อ 1.3 และ ข้อ 1.4 ของหัวข้อเหตุผิดนัดโดยผู้ให้บริการไม่สามารถดำเนินการแก้ไข ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ผู้รับบริการมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้บริการจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้บริการจะต้องชำระคืนค่าบริการคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้บริการได้รับไว้ในนามผู้รับบริการให้แก่ผู้รับบริการตามสัดส่วนของระยะเวลาการให้บริการที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ผู้ให้บริการตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้รับบริการไม่สามารถใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคส่วนกลาง และ/หรือที่ดินถนนในโครงการได้ตามระยะเวลาการให้บริการที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้รับบริการในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 3. การใช้สิทธิของผู้รับบริการตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ ผู้รับบริการมีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะส่วนของสาธารณูปโภคส่วนกลาง และ/หรืออาคาร/ยูนิตภายในทรัพย์สินที่เช่าช่วง และ/หรือ พื้นที่ที่ดินถนนในโครงการที่ได้รับผลกระทบจากเหตุผิดนัดนั้นหรือไม่ก็ได้ • สิทธิของผู้ให้บริการเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้รับบริการ 1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของหัวข้อเหตุผิดนัด ผู้ให้บริการจะเรียกค่าเสียหายจากผู้รับบริการจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้รับบริการจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อสาธารณูปโภคส่วนกลาง และ/หรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง และ/หรือที่ดินถนนในโครงการภายใต้สัญญาฉบับผู้ให้บริการมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้บริการไม่ต้องชำระคืนค่าบริการคงเหลือให้แก่

	ผู้รับบริการ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้บริการในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 2. การใช้สิทธิของผู้ให้บริการตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ ผู้ให้บริการมีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะส่วนอาคาร/ยูนิตภายในทรัพย์สินที่เช่าช่วง และ/หรือ พื้นที่ที่ดินถนนในโครงการที่ได้รับผลกระทบจากเหตุผิดนัดนั้นหรือไม่ก็ได้ • ในกรณีที่สัญญาที่เกี่ยวข้องสิ้นสุดลงทั้งหมดโดยไม่ได้เกิดจากเหตุผิดนัดจากคู่สัญญาฝ่ายใดภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเช่นกัน • ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือ หากมีการเพิกถอนหรือยกเลิกสถานะของผู้รับบริการโดยผลของกฎหมายและ/หรือคำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกผู้รับบริการให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน คู่สัญญารับทราบและตกลงว่าการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนมีคำสั่งเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของผู้รับบริการ ไม่ถือเป็นเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
การสิ้นสุดของสัญญา	สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อ 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้บริการ 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 3. เนื่องจากมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของผู้รับบริการโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด
ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	การสิ้นสุดสัญญา หรือการเลิกสัญญาตามสัญญาฉบับนี้จะไม่เป็นผลทำให้ผู้รับบริการหรือผู้ให้บริการหลุดพ้นจากหน้าที่ และความรับผิดชอบต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายในการชำระเงินจำนวนต่าง ๆ ที่ถึงกำหนดชำระ หรือค้างชำระ หรือการกระทำ หรืองดเว้นกระทำใด ๆ ณ เวลา หรือก่อนวันสิ้นสุดสัญญา หรือวันที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้

2. สรุปสาระสำคัญของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3

2.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3

ผู้จะขาย	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**ผู้จะขาย**”)
ผู้จะซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“**ผู้จะซื้อ**”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 1. ที่ดินโฉนดเลขที่ 191635, 191632 และ 191364 รวม 3 โฉนด เนื้อที่ตามโฉนดรวม 53 ไร่ 3 งาน 91.2 ตารางวา

	2. อาคารคลังสินค้าและโรงงานโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) จำนวน 6 หลัง ขนาดพื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 49,133 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายและการชำระราคา	1. ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีมูลค่าประมาณ [•] ล้านบาท ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง 2. ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ตามวิธีการที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	1. ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่มีอยู่หรือเกิดขึ้นจนถึงวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินที่ซื้อขาย เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีป้าย เป็นต้น และบรรดาความรับผิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการประเมินของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 2. ในกรณีที่ภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ครบกำหนดชำระหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงชำระภาระหนี้สินและความรับผิดดังกล่าว 3. ผู้จะขายและผู้จะซื้อตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อภายใต้สัญญาฉบับนี้ (หากมี) ฝ่ายละกึ่งหนึ่งเท่ากัน และผู้จะขายตกลงรับผิดชอบในภาษีเงินได้นิติบุคคล และภาษีธุรกิจเฉพาะ 4. ผู้จะซื้อตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าจากผู้จะขายให้แก่ผู้จะซื้อสำหรับทรัพย์สินที่ซื้อขาย
การโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งมอบทรัพย์สิน	1. ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งแรก (“**วันโอนกรรมสิทธิ์**”) และผู้จะซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายนี้ในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีหน้าที่ลงนาม และส่งมอบเอกสารสิทธิ รวมถึงเอกสารสำคัญอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เพื่อให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์ 2. ผู้จะขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีในวันโอนกรรมสิทธิ์ 3. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์) ผู้จะขายตกลงรับรองว่า ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิโดยชอบตามกฎหมายในการขายทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้ และทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือการรอนสิทธิใด ๆ และ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิ หรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่การนำทรัพย์สินที่ซื้อขายออกให้เช่าตามสัญญาเช่า (“**สัญญาเช่า**”) ที่ผู้จะขายได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่ากับผู้เช่า (“**ผู้เช่าพื้นที่**”) นอกจากนี้ทรัพย์สินที่ซื้อขายจะต้องมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง มีทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่ซื้อขายสู่ทางสาธารณะได้โดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยผู้จะซื้อจะต้องได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ในกรณีที่ผู้จะซื้อเห็นว่า สภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขาย อยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ จนถึงขนาดที่ถ้าผู้จะซื้อได้รู้ล่วงหน้าแล้วผู้จะซื้อจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย จนกว่าผู้จะขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้จะขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการ

	ดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ โดยค่าใช้จ่ายของผู้จะขาย
การดำเนินการเกี่ยวกับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยและข้อตกลงในการได้รับผลประโยชน์	• เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงานบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ผู้จะขายตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ในการให้เช่าทรัพย์สินที่ซื้อขายในฐานะผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าพื้นที่รายย่อย และตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ในการให้บริการ ในฐานะผู้ให้บริการภายใต้สัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคกับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยให้แก่ผู้จะซื้อ และผู้จะซื้อตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าว • ผู้จะขายจะส่งหนังสือบอกกล่าวแจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยทราบถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าเดิมและผู้ให้บริการเดิมภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยให้แก่ผู้จะซื้อ โดยให้มีผลในวันโอนกรรมสิทธิ์ • นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ หากผู้จะขายได้รับค่าเช่า ค่าบริการ เงินจำนวนใด ๆ หรือสิทธิประโยชน์อื่น ๆ ไม่ว่าในรูปแบบใด อันเกิดจากทรัพย์สินที่ซื้อขาย ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้จะขายจะดำเนินการส่งมอบเงินและ/หรือสิทธิประโยชน์ทั้งหมดที่ได้รับให้แก่ผู้จะซื้อทั้งหมด
ข้อตกลงของผู้จะขาย	1. จะขายตกลงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 45969 และ 19163 ซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนในโครงการและทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ("**ที่ดินแปลงภารยทรัพย์**") ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 191635, 191632 และ 191364 ("**ที่ดินแปลงสามยทรัพย์**") เพื่อให้ผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงสามยทรัพย์ (ไม่ว่าจะในฐานะเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์ หรือบริวารของเจ้าของที่ดินแปลงสามยทรัพย์) มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงภารยทรัพย์ เพื่อเป็นทางสัญจรภายในโครงการและทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ โดยไม่มีค่าตอบแทน 2. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงส่งมอบเงินประกันทั้งหมด ที่ผู้จะขายได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้จะซื้อ 3. ในกรณีที่ผู้จะขายจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อขายไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงว่า ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายจะดำเนินการให้ผู้จะซื้อเป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับประโยชน์และผู้ให้สินเชื่อของผู้จะซื้อ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันภัยและ/หรือผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยมีผลนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป 4. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้จะขายจะลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) 5. ผู้จะขายตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายน้ำประปาและไฟฟ้าในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ (ถ้ามี) รวมถึงเงินประกันมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้า (ถ้ามี) และให้ความยินยอมที่จำเป็น รวมถึงดำเนินการใด ๆ เพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อได้โดยเร็ว
เหตุเลิกสัญญา	1. เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้

	2. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) 3. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จะขาย 4. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ 5. ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้
ผลของการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามข้อ 1. หรือข้อ 5. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และเรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาตามข้อ 2. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 3. หรือข้อ 4. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ผู้จะซื้ออาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อผู้จะขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้จะขาย

2.2 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อสังหาริมทรัพย์ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3

ผู้ขาย	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**ผู้ขาย**”)
ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“**ผู้ซื้อ**”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	งานระบบ อุปกรณ์ สาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งติดตั้งตรึงตราอื่น ๆ ในอาคารโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ถนนบางนา-ตราด กม. 19)
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีมูลค่าประมาณ [•] ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้ (ถ้ามี) และผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้
การโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งมอบทรัพย์สิน	1. ผู้ขายตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายแต่ละรายการภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“**วันโอนกรรมสิทธิ์**”) 2. ผู้ขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญานี้ให้แก่ผู้ซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เป็นอยู่ในขณะนั้น โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ในกรณีที่ผู้ซื้อเห็นว่า สภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้ซื้อได้รู้ล่วงหน้าแล้วผู้ซื้อจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ซื้อมีสิทธิที่จะ

	ปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย จนกว่าผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ โดยค่าใช้จ่ายของผู้ขาย
เหตุเลิกสัญญา	1. เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาอีกฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายโดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) 3. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขาย ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 4. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 5. ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายโดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

2.3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3

ผู้ให้บริการ	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**ผู้ให้บริการ**”)
ผู้รับบริการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“**ผู้รับบริการ**”)
วัตถุประสงค์และข้อตกลงการให้บริการ	ตลอดระยะเวลาการให้บริการผู้ให้บริการตกลง 1. ดูแล รักษา ซ่อมแซม และให้บริการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินถนนในโครงการเพื่อให้ผู้รับบริการและ/หรือ บริวารของผู้รับบริการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยของผู้รับบริการ สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินถนนในโครงการเป็นถนนหลักภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) ได้ 2. ให้บริการในสาธารณูปโภคส่วนกลางแก่ผู้รับบริการ สำหรับบริการบางส่วนที่ผู้รับบริการมีหน้าที่ต้องจัดหาให้แก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยของผู้รับบริการ
ระยะเวลาการให้บริการ	สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปจนถึงระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

ค่าบริการ	ตลอดระยะเวลาการให้บริการ ผู้รับบริการตกลงจะชำระค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการให้แก่ผู้ให้บริการโดยคิดคำนวณตามพื้นที่อาคารของผู้รับบริการ โดยจะชำระล่วงหน้าในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และในวันที่ 5 ของทุกเดือน
การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา	• ภายในระยะเวลาการให้บริการผู้ให้บริการตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้กับบุคคลอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ไม่ว่าจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้รับบริการเป็นลายลักษณ์อักษร • ผู้ให้บริการยินยอมให้ผู้รับบริการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้โดยจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้บริการ
ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	• ตลอดระยะเวลาการให้บริการ ผู้รับบริการตกลงรับผิดชอบภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษี อากร อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมทั้งเงินอื่นใด ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการและรับบริการตามสัญญาฉบับนี้ และที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาฉบับนี้แต่เพียงผู้เดียว • ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษี อากร อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมทั้งเงินอื่นใด แทนคู่สัญญาอีกฝ่ายไปก่อน คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระค่าภาษีดังกล่าวตกลงชำระคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 30 วันทำการนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากคู่สัญญาฝ่ายนั้น
เหตุผิดนัด	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว 1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้บริการ 1.1. ในกรณีที่ผู้ให้บริการจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้ให้บริการหรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้ให้บริการและผู้ให้บริการไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายใน ระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาหรือผู้ให้บริการทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน หรือกรณีที่ผู้ให้บริการไม่ทำการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินถนนในโครงการให้แก่ผู้รับบริการในวันที่กำหนดภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1.2. ในกรณีที่ผู้ให้บริการจำหน่าย จ่าย โอนสาธารณูปโภคส่วนกลาง และ/หรือที่ดินถนนในโครงการภายในระยะเวลาการให้บริการ โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้รับบริการ 1.3. ในกรณีใด ๆ ก็ตามที่สาธารณูปโภคส่วนกลางและ/หรือที่ดินถนนในโครงการตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้บริการซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ผู้รับบริการไม่สามารถใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคส่วนกลางและ/หรือที่ดินถนนในโครงการ อย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ 1.4. ในกรณีที่ผู้ให้บริการถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้บริการซึ่งผู้รับบริการเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้บริการในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้ให้บริการนั้น ๆ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้รับบริการในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องของ ผู้ให้บริการข้างต้น หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้

	2. เหตุผิดนัดโดยผู้รับบริการ หากผู้รับบริการจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้รับบริการ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้รับบริการ และผู้รับบริการไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาหรือวันที่ผู้รับบริการทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้รับบริการนั้น ๆ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้ให้บริการในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้รับบริการ หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	• สิทธิของผู้รับบริการเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้บริการ 1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 ของหัวข้อเหตุผิดนัด ผู้รับบริการจะเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้บริการจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้บริการจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้ให้บริการและมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อสาธารณูปโภคส่วนกลาง และ/หรือที่ดินถนนในโครงการ และเป็นเหตุให้ผู้รับบริการไม่สามารถใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคส่วนกลาง และ/หรือที่ดินถนนในโครงการตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้รับบริการมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้บริการจากเหตุดังกล่าวและ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และ ผู้ให้บริการจะต้องชำระคืนค่าบริการคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้บริการได้รับไว้ในนามผู้รับบริการให้แก่ผู้รับบริการตามสัดส่วนของระยะเวลาการให้บริการที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้รับบริการในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.2 ข้อ 1.3 และ ข้อ 1.4 ของหัวข้อเหตุผิดนัดโดยผู้ให้บริการไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ผู้รับบริการมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้บริการจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้บริการจะต้องชำระคืนค่าบริการคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้บริการได้รับไว้ในนามผู้รับบริการให้แก่ผู้รับบริการตามสัดส่วนของระยะเวลาการให้บริการที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ผู้ให้บริการตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้รับบริการไม่สามารถใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคส่วนกลาง และ/หรือที่ดินถนนในโครงการได้ตามระยะเวลาการให้บริการที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้รับบริการในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 3. การใช้สิทธิของผู้รับบริการตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ ผู้รับบริการมีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะส่วนของสาธารณูปโภคส่วนกลางและ/หรือ พื้นที่ที่ดินถนนในโครงการที่ได้รับผลกระทบจากเหตุผิดนัดนั้นหรือไม่ก็ได้ • สิทธิของผู้ให้บริการเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้รับบริการ

	1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 ของหัวข้อเหตุผิดนัด ผู้ให้บริการจะเรียกค่าเสียหายจากผู้รับบริการจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้รับบริการจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อสาธารณูปโภคส่วนกลาง และ/หรือที่ดินถนนในโครงการภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้บริการมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้บริการไม่ต้องชำระคืนค่าบริการคงเหลือให้แก่ผู้รับบริการ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้บริการในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 2. การใช้สิทธิของผู้ให้บริการตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ ผู้ให้บริการมีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะส่วนพื้นที่ที่ดินถนนในโครงการที่ได้รับผลกระทบจากเหตุผิดนัดนั้นหรือไม่ก็ได้ • ในกรณีที่สัญญาที่เกี่ยวข้องสิ้นสุดลงทั้งหมดโดยไม่ได้เกิดจากเหตุผิดนัดจากคู่สัญญาฝ่ายใดภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเช่นกัน • ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือ หากมีการเพิกถอนหรือยกเลิกสถานะของผู้รับบริการโดยผลของกฎหมายและ/หรือคำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกผู้รับบริการให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน คู่สัญญารับทราบและตกลงว่าการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนมีคำสั่งเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของผู้รับบริการ ไม่ถือเป็นเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
การสิ้นสุดของสัญญา	สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อ 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้บริการ 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 3. เนื่องจากมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของผู้รับบริการโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด
ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	การสิ้นสุดสัญญา หรือการเลิกสัญญาตามสัญญาฉบับนี้จะไม่เป็นผลทำให้ผู้รับบริการหรือผู้ให้บริการหลุดพ้นจากหน้าที่ และความรับผิดชอบต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายในการชำระเงินจำนวนต่าง ๆ ที่ถึงกำหนดชำระ หรือค้างชำระ หรือการกระทำ หรืองดเว้นกระทำใด ๆ ณ เวลา หรือก่อนวันสิ้นสุดสัญญา หรือวันที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้

3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3

ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 มีข้อสัญญาหลักที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

คู่สัญญา	• บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) • บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“**กองทรัสต์**”) • บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์**”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์
วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ	ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับนับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (“**วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ**”)
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	• คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นระยะเวลา 10 ปีนับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ (“**ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก**”) • เมื่อครบระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกหรือระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อๆ ไป (แล้วแต่กรณี) โดยในช่วงระยะเวลาการจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีมิได้แจ้งเหตุผิดสัญญาต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คู่สัญญาตกลงให้ต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 ปี โดยอัตโนมัติ โดยเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปให้เป็นตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการจ้างบริหารจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงภายใต้สัญญาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	• หน้าที่ทั่วไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือหน้าที่ใด ๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ • หน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติม นอกเหนือจากหน้าที่ที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ที่เกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี หากหน้าที่นั้นมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากกองทรัสต์ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าวทรัสตีมีสิทธิที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าว จะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้เกินสมควร • หน้าที่ในการจัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอและเหมาะสม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแลจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลา และจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • หน้าที่ในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี

	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสตีเพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการดำเนินงานประจำปีล่วงหน้า 5 ปี เฉพาะที่เกี่ยวกับการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (Major Renovation) ยกเว้นแผนการดำเนินงานประจำปี 2566 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจะพิจารณาและตกลงร่วมกันถึงแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ และคู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีที่เสนอสำหรับการดำเนินงานในรอบปี 2566 อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากประโยชน์สูงสุดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนประกอบกับสภาวะธุรกิจการตลาดและอุตสาหกรรม • หน้าที่ในการเก็บรักษาสำเนาเอกสาร ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่างๆ (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึง ไฟล์สแกนสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ หรือติดต่อประสานงาน เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด
ค่าตอบแทน และ ค่าใช้จ่าย	• ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการจากสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ทำกับลูกค้า ซึ่งกองทรัสต์ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะชำระในร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ • ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณจากผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะชำระในอัตราร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (โดยไม่รวมรายการชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จ่ายให้แก่กองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่รับประกัน ตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ (ในส่วนที่เกี่ยวกับการรับชดเชยรายได้ค่าเช่าของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์)) กองทรัสต์ตกลงที่จะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนโดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำใบแจ้งหนี้ (Invoice) โดยเป็นยอด ณ วันสิ้นเดือนที่คำนวณจากรายงานผู้เช่า (Rent Roll) และส่งมอบให้กับกองทรัสต์ และกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนตามที่กำหนดในใบแจ้งหนี้ภายใน 15 วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับใบแจ้งหนี้ดังกล่าว ในการนี้ โดยคู่สัญญาตกลงให้มีการปรับปรุงค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดือนดังกล่าวเมื่อได้รับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (Net Asset Value) ที่ได้รับการยืนยันจากผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีแล้ว และจะมีการจ่ายเพิ่มหรือชำระคืนโดยเพิ่มหรือหักกลบกับค่าตอบแทนที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบถัดไป • ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่า) (1) ผู้เช่ารายใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ใน

	กรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1.5 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 2 เดือน (2) ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริงเทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ จะได้รับจำนวน 0.75 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ จะได้รับจำนวน 1 เดือน • ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้จะต้องเป็นไปตามประมาณการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทรัสต์ (ซึ่งอาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ) เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงเป็นอย่างอื่น
การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	• ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุก ๆ 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน (“**ระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน**”) การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากกำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ (EBITDA) โดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน โดยกำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ (EBITDA) โดยเฉลี่ยในแต่ละรอบระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 ของแผนการดำเนินงานประจำปี • ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานใดต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกครั้งในปีถัดไป โดยจะพิจารณารายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่ต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานรวมกับระยะเวลา 1 ปี นับจากวันครบกำหนดตามรอบนั้น (“**ระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงาน**”)
ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	• เว้นแต่จะเป็นการดำเนินการซึ่งเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ หรือบทบัญญัติใด ๆ ของสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำการใด ๆ รวมทั้งการลงนามในเอกสารใดๆ การให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เจ้าหน้าที่ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ เจ้าหน้าที่ของหน่วยราชการอื่นใดในนามกองทรัสต์ และจะไม่ก่อภาระหน้าที่ ความผูกพันใดๆ ในนามของกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ได้รับความยินยอมจากทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าว • หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการ และบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้โดยไม่ชักช้าเพื่อให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

	• ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่โดยซื่อสัตย์ สุจริต และใช้ความระมัดระวังโดยคำนึงถึงมาตรฐานการประกอบอาชีพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผลประโยชน์ของกองทรัสต์ • ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้เป็นเวลาอีก 3 ปีคู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูล ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับดังกล่าวให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่ 1. เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญาเพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน 2. เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ 3. เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่ก่อนแล้ว
การเลิกสัญญา	สัญญาฉบับนี้อาจถูกบอกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน 1. ทรัสตีมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ 1.1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการตามที่จะได้ลงนามกันต่อไประหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับทรัสตีในนามกองทรัสต์ 1.2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา 2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ 2.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี 2.2 ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ 2.3 กรณีตามที่กำหนดในเรื่องการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ 2.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทรัสต์โดยจงใจหรือโดยทุจริต 2.5 กรณีผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีดังต่อไปนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่บริหารจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อันเป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญจนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 4. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ 4.1 กองทรัสต์เลิกกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกสัญญาก่อตั้งทรัสต์” ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ 4.2 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและกองทรัสต์ไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าว

	อีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้อีกต่อไป 4.3 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ 4.4 คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ หรือคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ ซึ่งการไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือผิดคำรับรองดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร เมื่อสัญญาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ระงับลงทั้งหมดโดยเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาตกลงจะชดเชยค่าเสียหายจากการเลิกสัญญาให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อีกต่อไปไม่ว่ากรณีใด ๆ เหตุดังกล่าวไม่เป็นเหตุให้สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ และทรัสตีมีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม ระหว่างที่ทรัสตียังมิได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะตกเป็นของทรัสตีจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง
ผลของการเลิกสัญญา	• นับแต่วันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาให้ถือว่าคู่สัญญาปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนตามส่วนของระยะเวลาที่ได้มีการปฏิบัติหน้าที่จริงสำหรับหน้าที่ที่ได้ดำเนินการไปแล้วจนถึงวันสิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนดังกล่าวภายใน 30 วัน นับจากวันบอกเลิกสัญญา และไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ปฏิบัติผิดสัญญา ในการเรียกร้องค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญานี้ • ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานสรุปการจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนจนถึงงวดที่ครบกำหนดการเลิกสัญญา และส่งมอบเอกสารข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีโดยไม่ชักช้า แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 90 วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา
การชดใช้ความรับผิด	• ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือปฏิบัติหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่อ หรือจงใจกระทำผิดหน้าที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ • ในกรณีคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง (ก) ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/หรือคำรับประกันของคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิด หรือ (ข) ต้องชำระค่าเสียหายใดๆ แทนคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดไปก่อนโดยสุจริต และข้อพิพาทหรือความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/หรือคำรับประกันของคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดตามที่กำหนดในสัญญานี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดตกลงยินยอมรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนพิจารณาตามกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายจนครบถ้วน และจะชำระค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหาย

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์	• ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้าในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากทรัสตีพิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี • ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้บริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานให้แก่ผู้อื่นอยู่และได้แจ้งให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมด ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าช่วงสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ
การโอนสิทธิ	คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายตกลงจะไม่โอนสิทธิ หรือหน้าที่ใด ๆ ของตนภายใต้สัญญานี้ฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาฝ่ายอื่น

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 มีรายละเอียดที่แตกต่างกัน ดังนี้

หน้าที่เพิ่มเติมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	• ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับรองว่า ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงที่ได้ต่ออายุ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเป็นผู้ได้รับอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากรอย่างเคร่งครัด และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดเงื่อนไขใดๆ หรือกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับเขตปลอดอากรดังกล่าวถูกยกเลิกหรือเพิกถอนโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตดังกล่าว และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบอกกล่าวให้กองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือโดยไม่ชักช้า กรณีมีเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นการผิดเงื่อนไขใด ๆ หรือการกระทำการใด ๆ อันทำให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับเขตปลอดอากรถูกยกเลิก หรือเพิกถอนโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันทำให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับเขตปลอดอากรถูกยกเลิก หรือเพิกถอนโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะให้ความร่วมมือในการดำเนินการเพื่อให้บุคคลใด ๆ ที่กองทรัสต์แต่งตั้งตามที่เห็นสมควร (“**บุคคลที่กองทรัสต์แต่งตั้ง**”) เข้าดำเนินการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งเขตปลอดอากร รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงให้บุคคลที่กองทรัสต์แต่งตั้งมีสิทธิบริหารจัดการในพื้นที่โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน เพื่อให้โครงการบางกอกฟรีเทรดโซนดำเนินกิจการต่อไปได้โดยไม่มีผลกระทบ และให้บุคคลที่กองทรัสต์แต่งตั้งสามารถปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเป็นผู้ได้รับอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากรเพื่อประโยชน์ของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ถนนบางนา-ตราด กม. 19) โดยรวม ทั้งนี้ โดยจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมจากกองทรัสต์

4. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์

คู่สัญญา	• บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“**กองทรัสต์**”)

<table>
<tr><td></td><td>

- บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์**”)

</td></tr>
<tr><td>หน้าที่เกี่ยวกับการรับชดเชยรายได้ค่าเช่าของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์</td><td>

1. พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์จะรับชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (รวมเรียกเป็น “**ค่าเช่า**”) ให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“**ทรัพย์สินที่รับประกัน**”) เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (“**ระยะเวลารับประกัน**”) โดยกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ ดังนี้

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

(“**ค่าเช่าขั้นต่ำ**”)

2. คู่สัญญาจะคำนวณค่าเช่าที่รับประกันสำหรับทรัพย์สินที่รับประกันตามข้อ 1 โดยจะคำนวณจากพื้นที่ของทรัพย์สินที่รับประกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน คูณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำจนถึงวันสิ้นสุด**ระยะเวลารับประกัน** (“**ค่าเช่ารับประกัน**”)
   ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ชำระจำนวนเงินชดเชยรายได้ค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลารับประกันเป็นรายเดือนโดยมีเงื่อนไขตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 3 และ 4
3. ภายในระยะเวลารับประกัน หากเกิดกรณีมีผู้เช่าพื้นที่เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเพื่อเช่าทรัพย์สินที่รับประกัน แต่กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินที่รับประกันต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์จะชดเชยรายได้ค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลารับประกัน
4. ภายในระยะเวลารับประกัน หากเกิดกรณีมีผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่รับประกันรายใดผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้ ให้ถือว่ากองทรัสต์มีรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้น และจะนำไปคำนวณรวมในรายได้ค่าเช่ารวมที่กองทรัสต์ได้รับจากทรัพย์สินที่รับประกัน อย่างไรก็ดี หากมีการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่รับประกันรายใดก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายนั้น เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ผิดสัญญา (ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ตาม) พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์จะรับชดเชยรายได้ค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันให้แก่กองทรัสต์

</td></tr>
<tr><td>การประกอบกิจการอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าช่วงของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์</td><td>

ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ตกลงและจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าช่วงและค่าบริการของพื้นที่ให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้ข้อจำกัดสิทธิ ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับการให้เช่าช่วงพื้นที่แก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหม่ของทรัพย์สินที่เช่าช่วง รวมถึงการไม่ให้การสนับสนุนหรือประโยชน์ตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ซึ่งไม่เป็นไปตามปกติทางการค้า เพื่อจูงใจให้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และจะเสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ (พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และกองทรัสต์)

</td></tr>
<tr><td>สิทธิในการปฏิเสธก่อน</td><td>

ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หากพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์มีความประสงค์จะขายให้เช่า จำหน่าย จ่าย โอน ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนทรัพย์สินภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) ที่มิใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ตกลงให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนั้น เว้นแต่เป็นการขาย ให้เช่า จำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อนให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน

</td></tr>
</table>

	หรือผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย หรือผู้ที่มีความประสงค์จะซื้อ รับโอน หรือเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของตนที่ไม่ใช่การให้เช่าช่วงที่ดิน อาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงานเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม หรือเป็นการปรับโครงสร้างธุรกิจภายในของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ (พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และกองทรัสต์)

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

เอกสารแนบ 3

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ในครั้งนี้ ได้รับการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณารายละเอียดอื่นๆ เพิ่มเติมได้ที่ส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.5 และส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.1 ของรายงานฉบับนี้

1. สรุปร่างรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

1.1 สรุปร่างรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 2 (BFTZ 2)

ผู้ประเมิน	**บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด**
ชื่อลูกค้า	**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล**
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 2 (BFTZ 2) เลขที่ 98/17-98/28 ซอยจงเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล. 3268) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 23425 และ 23427-23428 จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 30-1-94.9 ไร่ หรือ 12,194.9 ตารางวา ประเมินเนื้อที่ดินเพียง 23-0-95.25 ไร่ หรือ 9,295.25 ตารางวา ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และคลังสินค้า จำนวนรวม 7 หลัง (12 ยูนิต)
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ใบอนุญาตสำหรับการก่อสร้างอาคารจำนวน 12 รายการ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร อนุญาตให้: • บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด • บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด
ภาระผูกพัน	ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน: เช่ามีกำหนด สามสิบปี รวมสี่โฉนด ผู้รับสัญญา บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
สิทธิการใช้ทางเข้า – ออก	ทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ

หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมิน	วันที่สำรวจ 22 เมษายน 2565 และ วันที่ประเมิน 1 ธันวาคม 2565
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	<u>วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)</u> • มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 • เป็นเงิน 284,000,000.00 บาท <u>วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)</u> • มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 อายุสัญญาคงเหลือ 27 ปี 5 เดือน 15 วัน • เป็นเงิน 399,200,000.00 บาท

หมายเหตุ:
1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยมีเงื่อนไขการประเมินมูลค่าเป็นลักษณะสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง กำหนดระยะเวลาเช่า ประมาณ 27 ปี 5 เดือน 15 วัน ตามความประสงค์จากทางผู้ว่าจ้างฯ เท่านั้น โดยกำหนดให้ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึง 15 พฤษภาคม 2593 เป็นวันเริ่มและสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่ทำการประเมิน
2. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดินรวมทั้ง โครงการ 30-1-94.9 ไร่ หรือ 12,194.9 ตาราง ประเมินเนื้อ ที่ดินเพียง 23-0-95.25 ไร่ หรือ 9,295.25 ตารางวา
3. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารครั้งนี้ ทางบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด อ้างอิงเนื้อที่ดินที่เช่า, พื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจาณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น
4. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด พิจาณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด

1.2 สรุปร่างรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 3 (BFTZ 3)

ผู้ประเมิน	**บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด**
ชื่อลูกค้า	**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล**
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ไม่ติดเลขที่ โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 3 (BFTZ 3) ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ จำนวน 35 แปลง เนื้อที่รวม 95-2-07.2 ไร่ หรือ 38,207.2 ตารางวา ประเมินเนื้อที่ดินเพียง 3 แปลง เนื้อที่ 53-3-91.2 ไร่ หรือ 21,591.2 ตารางวา ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวนรวม 6 หลัง (23 ยูนิต)
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ใบอนุญาตสำหรับการก่อสร้างอาคารจำนวน 23 รายการ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร อนุญาตให้: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
ภาระผูกพัน	ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน: โฉนดที่ดินลำดับที่ 1-35 จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำเนาโฉนดเลขที่ 26140 – 26143 ไม่สามารถตรวจสอบได้
สิทธิการใช้ทางเข้า – ออก	เป็นถนนภายในโครงการ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมิน	วันที่สารวจ 22 เมษายน 2565 และ วันที่ประเมิน 1 ธันวาคม 2565
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	<u>วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)</u> • มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 • เป็นเงิน 1,139,650,000.00 บาท <u>วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)</u> • มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 • เป็นเงิน 1,369,350,000.00 บาท

หมายเหตุ:

1. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินสิทธิการช่วงที่ดินและอาคารครั้งนี้ ทางบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด อ้างอิงเนื้อที่ดินที่เช่า, พื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจาณามูลค่าโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เท่านั้น
2. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด พิจาณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด
3. ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานเท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป
4. ปัจจุบันอาคารอยู่ระหว่างการก่อสร้างมูลค่าทรัพย์สินข้างต้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ และสามารถใช้งานได้เท่านั้น
5. ปัจจุบันโครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 3 (BFTZ 3) อยู่ระว่างการรวมโฉนดและแบ่งโฉนดใหม่ ดังนั้น การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ โดยทางบริษัทฯ พิจารณาเนื้อที่ดิน ตามรายละเอียดการแบ่งแปลง ตามผังที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นหลัก โดยมี เนื้อที่ดินที่

ประเมินรวม 53-3-91.2 ไร่ หรือ 21,591.2 ตารางวา หากภายหลังทำการแบ่งแยกแล้วมีรายละเอียดเปลี่ยนแปลง อาจทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงได้

2. สรุปร่างรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

2.1 สรุปร่างรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 2 (BFTZ 2)

ผู้ประเมิน	**บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด**
ประเภทของทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมอาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 7 อาคาร รวม 12 ยูนิต
ชื่อลูกค้า	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
วัตถุประสงค์	เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สิน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมอาคารโรงงานและคลังสินค้า ประมาณ 27 ปี 5 เดือน 15 วัน ประกอบด้วย • ที่ดิน เนื้อที่ตามสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่า ประมาณ 23-0-95.25 ไร่ (9,295.25 ตารางวา) • อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 7 อาคาร รวม 12 ยูนิต มีพื้นที่เช่ารวม ประมาณ 20,996 ตารางเมตร
สรุปรายละเอียดสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน	
ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
ผู้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
เนื้อที่ดินเช่า	ประมาณ 23 ไร่ 95.25 ตารางวา
อายุสัญญาเช่า	นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง จนถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้รับแจ้งจากบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ว่าระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 1 ธันวาคม 2565 - สิ้นสุดวันที่ 30 พฤษภาคม 2593 รวมอายุสัญญาเช่า ประมาณ 27 ปี 5 เดือน 15 วัน
ค่าเช่าช่วงตามสัญญา	

ระยะเวลาเช่าช่วง	อัตราค่าเช่าช่วง (บาท/ไร่/เดือน)
วันที่เข้าทำสัญญา (1 ธ.ค. 65) – 15 พฤษภาคม 2568	10,500.000
16 พฤษภาคม 2568 – 15 พฤษภาคม 2573	11,550.000
16 พฤษภาคม 2573 – 15 พฤษภาคม 2578	12,705.000
16 พฤษภาคม 2578 – 15 พฤษภาคม 2583	13,975.500
16 พฤษภาคม 2583 – 15 พฤษภาคม 2588	15,373.050
16 พฤษภาคม 2588 – 15 พฤษภาคม 2593	16,910.355

<table>
<tr><td>เงื่อนไข และข้อตกลงอื่น ๆ</td><td>• ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สินที่เช่าช่วงออกให้บุคคลภายนอกเช่าอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงและ/หรือเช่าช่วงที่ดินอันเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าช่วงก่อน
• ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง</td></tr>
<tr><td>ทำเลที่ตั้ง</td><td>ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ซอยจงเจริญ แยกจากถนนเทพารักษ์ บริเวณกิโลเมตรที่ 22 - 23 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ</td></tr>
<tr><td>ค่าพิกัด GPS</td><td>LAT 13°35’15” N, LONG 100°47’45” E</td></tr>
<tr><td>ทางเข้า - ออก</td><td>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถเข้า - ออก ได้โดยมีรายละเอียดดังนี้
• ซอยจงเจริญ แยกจากถนนเทพารักษ์ ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการบางกอกฟรีเทรด โซน 2 เป็นทางสาธารณประโยชน์
• ถนนภายในโครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน 2 เป็นถนนส่วนบุคคล เพื่อใช้เป็นทางเข้า - ออกที่ดินแปลงย่อยภายในโครงการ</td></tr>
<tr><td>สาธารณูปโภค</td><td>ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ</td></tr>
<tr><td>เอกสารสิทธิที่ดิน</td><td>โฉนดที่ดินเลขที่ 23425 23427 และ 23428</td></tr>
<tr><td>ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน</td><td>บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</td></tr>
<tr><td>ภาระผูกพันที่จดทะเบียน</td><td>มีภาระผูกพันสัญญาเช่ามีกำหนด 30 ปี รวม 4 โฉนด (มีเงื่อนเวลา)</td></tr>
<tr><td colspan="2">รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน</td></tr>
<tr><td>ผู้ให้เช่า</td><td>บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</td></tr>
<tr><td>ผู้เช่า</td><td>บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด</td></tr>
<tr><td>เนื้อที่ดินที่เช่า</td><td>ประมาณ 41-2-28.9 ไร่</td></tr>
<tr><td>อายุสัญญาเช่า</td><td>30 ปี (เริ่มต้นวันที่ 16 พฤษภาคม 2563 - สิ้นสุดวันที่ 15 พฤษภาคม 2593)</td></tr>
<tr><td>ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ</td><td>ประมาณ 25 ปี 5 เดือน 15 วัน</td></tr>
<tr><td>ค่าเช่าตามสัญญา</td><td>
<table>
<tr><th>ระยะเวลาเช่า</th><th>อัตราค่าเช่า (บาท/ปี)</th></tr>
<tr><td>16 พ.ค. 2563 - 15 พ.ค. 2568</td><td>5,238,103.50</td></tr>
<tr><td>16 พ.ค. 2568 - 15 พ.ค. 2573</td><td>5,761,913.85</td></tr>
<tr><td>16 พ.ค. 2573 - 15 พ.ค. 2578</td><td>6,338,105.24</td></tr>
<tr><td>16 พ.ค. 2578 - 15 พ.ค. 2583</td><td>6,971,915.76</td></tr>
<tr><td>16 พ.ค. 2583 - 15 พ.ค. 2588</td><td>7,669,107.33</td></tr>
<tr><td>16 พ.ค. 2588 - 15 พ.ค. 2593</td><td>8,436,018.07</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>เงื่อนไข และข้อตกลงอื่น ๆ</td><td>• ค่าตอบแทนการเช่าที่ดิน 49,886,700 บาท</td></tr>
</table>

	• ชำระค่าเช่ารายปีภายในวันที่ 31 พฤษภาคม ของทุกปีปฏิทิน จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า • ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าทั้งหมด หรือบางส่วนได้ แต่ต้องไม่เกินระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ • ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าภาษีที่ดิน และสิ่งก่อสร้างอื่นใดบนที่ดินที่เช่าทั้งหมด • ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ แต่ต้องไม่เกินระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดิน • เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่านี้แล้ว กรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้างต่างๆ บนที่ดินที่เช่าให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าโดยทันที
ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<u>ข้อกำหนดของผังเมือง</u> ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง / บริเวณหมายเลข อ. 1 - 7) <u>กฎหมายควบคุมอาคาร</u> ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเทศบาล ตำบลบางเสาธง ซึ่งการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคารจะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง <u>กฎหมายอื่นๆ</u> ไม่มี
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าให้เช่า
วันที่ประเมินมูลค่า	1 ธันวาคม 2565
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	390,600,000 บาท (ระยะเวลาคงเหลือ 27 ปี 5 เดือน 15 วัน ชำระครั้งเดียว ณ วันจดทะเบียนการเช่า)

2.2 สรุปร่างรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 3 (BFTZ 3)

ผู้ประเมิน	**บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด**
ประเภทของทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมอาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 7 อาคาร รวม 12 ยูนิต
ชื่อลูกค้า	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
วัตถุประสงค์	เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินเพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานและคลังสินค้า ประกอบด้วย • ที่ดิน เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 95-2-07.2 ไร่ (95.518 ไร่) และมีเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่ารวมประมาณ 53-3-91.2 ไร่ (57.978 ไร่)

	• อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 6 อาคาร รวม 23 ยูนิต มีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 49,133 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ถนนเลียบคลองส่งน้ำ สุวรรณภูมิ แยกจากถนนเทพารักษ์ บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 19 ในตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ค่าพิกัด GPS	LAT 13°35'03"N, LONG 100°46'04"E
ทางเข้า - ออก	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถเข้า - ออก ได้โดยมีรายละเอียดดังนี้ • ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ แยกจากถนนเทพารักษ์ ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการบางกอกฟรีเทรด โซน 3 เป็นทางสาธารณประโยชน์ • ถนนภายในโครงการบางกอก ฟรีเทรด โซน 3 เป็นถนนส่วนบุคคล เพื่อใช้เป็นทางเข้า - ออกที่ดินแปลงย่อยภายในโครงการ
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิที่ดิน	ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 35 โฉนด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	จดจำนองเป็นประกันกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
สิทธิการครอบครอง	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<u>ข้อกำหนดของผังเมือง</u> ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง / บริเวณหมายเลข อ. 1 - 8) <u>กฎหมายควบคุมอาคาร</u> ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา ซึ่งการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีข้อกำหนด และกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ได้แก่ กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2547 <u>กฎหมายอื่นๆ</u> ไม่มี
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า
วันที่ประเมินมูลค่า	1 ธันวาคม 2565

มูลค่าตลาด (Market Value)	1,356,500,000 บาท