สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน
ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

1.1. วันที่ทำรายการ	:	ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT เรียบร้อยแล้ว
1.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์	:	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์**”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT
1.3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	:	พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ PROSPECT ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว รวมถึงเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
1.4. ลักษณะทั่วไปของรายการ	:	1. กองทรัสต์ PROSPECT จะนำเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT อันได้แก่เงินประกันการเช่า หรือ เงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงิน ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกัน ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดยการ 1.1 เช่าช่วงที่ดินบางส่วนและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 1 หลัง 6 ยูนิต (อาคาร 6-GA01) ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง 1.2 เช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต (อาคาร

6-GA03) ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 29 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง

1.3 ซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6

โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 970 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 259 ล้านบาท) ซึ่งทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 มีรายละเอียดปรากฏตาม ข้อ 1.5

2. กองทรัสต์ PROSPECT จะแต่งตั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
3. การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
   3.1 สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ
   3.2 สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและถนนในโครงการ
   3.3 สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์
   3.4 สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์
   3.5 สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ บันทึกข้อตกลงภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินถนนในโครงการ เป็นต้น

1.5. รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ประกอบไปด้วย

1. สิทธิการเช่าช่วงบางส่วนในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง 6 ยูนิต (อาคาร 6-GA01) ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ดังนี้
   1.1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและส่วนควบของที่ดินบางส่วน โดยมีเนื้อที่ที่ดินประมาณ 33 ไร่ 3 งาน 24.11 ตารางวา
   1.2 กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบอาคาร จำนวน 1 หลัง 6 ยูนิต

(อาคาร 6-GA01) โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 40,932 ตารางเมตร

1.3 กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับ 1.1 และ 1.2

2. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต (อาคาร 6-GA03) ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 29 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ดังนี้

2.1 สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและส่วนควบของที่ดิน โดยมีเนื้อที่ที่ดินประมาณ 11 ไร่ 1งาน 91.00 ตารางวา

2.2 กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบอาคาร จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต (อาคาร 6-GA03) โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 9,816 ตารางเมตร

2.3 กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับ 2.1 และ 2.2

1.6. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : 1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 970 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 18.22 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT ตามงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4) ซึ่งประกอบไปด้วย

(ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 (ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่พรอสเพคดีเวลลอปเมนท์ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับพรอสเพคดีเวลลอปเมนท์ซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 259 ล้านบาท)

(ข) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6

(ค) ค่าเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6

(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

2. กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ กับพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์จะเรียกเก็บค่าบริการเป็นอัตรามูลค่าเริ่มต้นรวม 3.18 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ต่อไป

3. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งจะประกอบไปด้วย
   (1) ค่าจ้างบริหารร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
   (2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ร้อยละ 4 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
   (3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่า)
      ก. ผู้เช่ารายใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือนคูณด้วยระยะเวลาการเช่าจริง 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 ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือนคูณด้วยระยะเวลาการเช่าจริง 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

1.7. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุน : มูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 970 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4) ซึ่งประกอบไปด้วย

(ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 (ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 259 ล้านบาท)

(ข) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6

(ค) ค่าเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6

(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดเกินร้อยละ 5 ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 0.73

1.8. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : 1. มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในครั้งนี้ที่จะชำระให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่

ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ จำนวน 2 ราย

2. อัตราค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าบริการดังที่จะกำหนดไว้ในสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ การคิดอัตราค่าบริการดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

3. อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีการระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่จะกำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม นอกจากนี้ อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่เปรียบเทียบได้กับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน

1.9. ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 : ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์ PROSPECT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นอีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ PROSPECT

1.10. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม : จากเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT อันได้แก่เงินประกันการเช่า หรือ การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 900 ล้านบาท ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกันก็ได้ โดยรายละเอียดในการกู้ยืม

เงิน เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

1.11. การขออนุมัติทำรายการ : รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.12. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบุคคลภายนอก : 1. กองทรัสต์ PROSPECT จะนำเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT อันได้แก่เงินประกันการเช่า หรือการกู้ยืม ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกันไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT บริษัทฯ จึงเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ PROSPECT เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์ PROSPECT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป โดยบริษัทฯ มี

ความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งกำหนดไว้รวมไม่เกิน 970 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4) ซึ่งประกอบไปด้วย

(ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 (ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 259 ล้านบาท)

(ข) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6

(ค) ค่าเช่าช่วงสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการสำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6

(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีที่กองทรัสต์ PROSPECT จะต้องชำระให้แก่พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จะไม่เกินอัตราค่าเช่าที่ดินรายปีที่พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ มีหน้าที่จะต้องชำระให้แก่เจ้าของที่ดิน ตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินระหว่างพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และเจ้าของที่ดิน ซึ่งไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ และกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

2. สำหรับอัตราค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าบริการดังที่กำหนดไว้ในสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 การคิดอัตราค่าบริการดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

3. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT

บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ PROSPECT กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน

บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจากพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เป็นผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนเพิ่มมาตั้งแต่เริ่มต้นและเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานอาคารโรงงานและคลังสินค้า อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการและมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเป็นอย่างดี ซึ่งจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

1.13. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ : ไม่มี

2. ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

2.1. รายการระหว่างกัน (ในปีที่ผ่านมา และปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด)	:	1. พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ เป็นเจ้าของทรัพย์สินในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ซึ่งเป็นโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน 2. กองทรัสต์ PROSPECT ว่าจ้างพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนในปัจจุบัน โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมในการบริหาร ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) เว้นแต่ ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า เป็นไปตามที่จ่ายจริง 3. กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง กับพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ เพื่อใช้เป็นถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทางผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โดยค่าตอบแทนประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินจ่าย ณ วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง และค่าบริการรายเดือน 4. กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ และสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนโครงการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน กับพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ เพื่อใช้เป็นถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทางผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 โดยค่าตอบแทนประกอบไปด้วย (1) ค่าเช่าช่วงที่ดินจ่าย ณ วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง (2) ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 และ (3) ค่าบริการรายเดือน 5. กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน กับพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 โดยกองทรัสต์จ่ายค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นรายเดือนให้แก่พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์

2.2. รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด	รายชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ประกอบด้วย 1. นางสาวอรอนงค์ ชัยธง ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรักษาการหัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

		และฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง
	2. นายพงษ์พันธุ์ กรรณสูต	หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์
	3. นางสาวสุนิสา สำเภา	หัวหน้าฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 22 สิงหาคม 2568) ปรากฏตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11

2.3. ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน	โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 1 ด้านล่าง
2.4. รายการประเมินสินทรัพย์โดยย่อ	โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 2 ด้านล่าง

เอกสารแนบท้าย 1
สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธ.ค.			ณ วันที่ 30 มิ.ย.
	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (ตรวจสอบ)	2568 (สอบทาน)
สินทรัพย์				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	130.1	200.5	207.8	101.8
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,348.7	5,119.6	5,064.3	8,373.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21.7	43.1	23.9	262.7
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.0	0.0	0.0	0.0
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	27.7	39.0	26.6	53.2]
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	8.5	14.5	34.4	35.1
สินทรัพย์อื่น	1.7	2.4	2.3	15.2
รวมสินทรัพย์	**3,538.4**	**5,419.1**	**5,359.3**	**8,841.3**
หนี้สิน				
เจ้าหนี้อื่น	1.7	6.1	1.4	3.8
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14.3	21.5	19.1	29.0
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1.1	4.4	2.8	7.7
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	166.7	191.5	203.9	350.8
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	3.7	5.9	7.9	0.1
เงินกู้ยืม	972.7	1,646.2	1,617.9	3,030.8
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	54.2	53.9	91.8
หนี้สินอื่น	5.0	3.4	2.6	3.5
รวมหนี้สิน	**1,165.3**	**1,933.2**	**1,909.5**	**3,517.4**
สินทรัพย์สุทธิ	**2,373.1**	**3,485.8**	**3,449.8**	**5,323,9**
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	2,264.8	3,404.1	3,396.5	5,261.3
กำไรสะสม	108.3	81.8	53.3	62.5
สินทรัพย์สุทธิ	**2,373.1**	**3,485.8**	**3,449.8**	**5,323.9**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.6861	9.2955	9.1995	8.2668
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (ล้านหน่วย)	245.0	375.0	375.0	644.0

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.			สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย.	
	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (ตรวจสอบ)	2567 (สอบทาน)	2568 (สอบทาน)
รายได้					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	432.6	508.7	578.1	286.5	307.2
รายได้ดอกเบี้ย	0.1	0.3	0.3	0.2	0.1
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	-	26.5	1.0	0.6	0.0
รายได้อื่น	12.6	32.1	19.9	9.5	15.9
รวมรายได้	**445.2**	**567.6**	**599.4**	**296.9**	**323.2**
ค่าใช้จ่าย					
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	44.3	55.2	60.4	31.9	32.5
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11.3	16.0	17.5	8.7	9.4
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	7.6	9.8	10.4	5.2	5.4
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.1	1.1	1.6	0.9	1.0
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	48.4	63.2	64.9	31.3	39.6
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	1.8	4.7	3.7	1.7	4.3
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2.8	3.1	4.2	2.2	2.9
ต้นทุนทางการเงิน	43.0	86.7	100.2	50.3	553.2
รวมค่าใช้จ่าย	**160.4**	**239.8**	**262.9**	**132.2**	**148.2**
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**284.8**	**327.8**	**336.5**	**164.6**	**175.0**
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน					
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	1.0	0.9	2.3	1.4	3.2
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(0.6)	1.9	2.4	0.9	(1.4)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(76.6)	(88.7)	(55.3)	(11.4)	0.0
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	**(76.2)**	**(85.9)**	**(50.6)**	**(9.1)**	**1.8**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**208.6**	**241.9**	**285.9**	**155.5**	**176.8**

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.			สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย.	
	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (ตรวจสอบ)	2567 (สอบทาน)	2568 (สอบทาน)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	208.6	241.9	285.9	155.5	176.8
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน				-	
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(1.0)	(0.9)	(2.3)	(1.4)	(3.2)
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	0.6	(1.9)	(2.4)	(0.9)	1.3
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	76.6	88.7	55.3	11.4	0.0
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	1.3	1.5	1.6	0.8	0.9
ต้นทุนทางการเงิน	41.7	85.2	98.6	49.5	52.2
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(81.8)	(1,803.8)	-	-	(3,267.0)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(292.9)	(245.7)	(250.4)	(130.4)	(25.0)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	395.6	178.1	247.9	152.7	132.8
รายได้ดอกเบี้ย	(0.1)	(0.3)	(0.3)	(0.2)	(0.1)
ดอกเบี้ยรับ	0.1	0.3	0.3	0.2	0.1
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการลดลง (เพิ่มขึ้น)	(9.6)	(11.3)	12.4	6.4	(26.6)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	(3.2)	(5.9)	(19.9)	(12.3)	(0.7)
สินทรัพย์อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(0.1)	(0.7)	0.1	0.2	(12.9)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(0.4)	4.5	(4.7)	(1.5)	2.4
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1.6)	(1.7)	(0.8)	0.0	0.9
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(0.6)	2.1	2.0	1.6	(7.8)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(6.8)	7.2	(2.4)	(4.3)	9.9
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	0.2	3.3	(1.6)	(1.6)	4.8

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.			สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย.	
	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (ตรวจสอบ)	2567 (สอบทาน)	2568 (สอบทาน)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น	1.1	24.8	12.4	6.8	147.0
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	**327.7**	**(1,434.5)**	**431.5**	**232.4**	**(2,814.0)**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
จ่ายดอกเบี้ย	(41.7)	(83.5)	(95.9)	(48.1)	(50.8)
เงินสดรับจากการกู้ยืม	-	692.0	-	-	1,435.5
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(56.4)	(20.0)	(30.0)	(15.0)	(23.5)
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	1,139.3	-	-	1,892.2
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(182.5)	(268.4)	(361.4)	(152.7)	(167.6)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(48.4)	-	(7.6)	(7.6)	(27.4)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	(3.4)	(2.9)	(2.9)	(5.6)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	**(329.1)**	**1,456.0**	**(450.8)**	**(226.4)**	**3,052.8**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**(1.3)**	**21.5**	**(19.3)**	**6.1**	**238.8**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด	23.0	21.7	43.1	43.1	23.9
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ปลายงวด	**21.7**	**43.1**	**23.9**	**49.2**	**262.7**
รายการที่ไม่ใช่เงินสด					
ทรัพย์สินที่เพิ่มมาจากการทำสัญญาเช่า	-	55.8	-	-	42.0

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.			สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย.
	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (ตรวจสอบ)	2568 (สอบทาน)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.6861	9.2955	9.1955	8.2668
อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	73.6	73.0	72.9	70.59
อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	64.0	57.7	56.1	54.14

เอกสารแนบท้าย 2

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 จำนวน 2 หลัง 10 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 50,748 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 45 ไร่ 1 งาน 15.11 ตารางวา

โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	**อาคาร**	**พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)**	**พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)**	**ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (ล้านบาท)**	
				บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด[/1]	**บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด[/2]**
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6	6-GA01	33-3-24.11	40,932	773.94	769.10
	6-GA03	11-1-91.00	9,816	193.94	193.90
รวม		**45-1-15.11**	**50,748**	**967.88**	**963.00**

[/1]ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 14 กรกฎาคม 2568 (ราคา ณ วันที่ 1 กันยายน 2568)

[/2]ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 23 มิถุนายน 2568 (ราคา ณ วันที่ 1 กันยายน 2568)