

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เกี่ยวกับ

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และ

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล



จัดทำโดย



บริษัทหลักทรัพย์ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน)

14 สิงหาคม 2568

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	15
1.1.3 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	17
1.1.4 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน	17
1.1.5 รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4	19
1.1.6 มูลค่าสิ่งตอบแทน / มูลค่าเงินลงทุน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	21
1.1.7 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ	23
1.1.8 สัญญาที่เกี่ยวข้อง	23
1.2 ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิติกส์ และอินดัสเทรียล	24
1.3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง	24
1.4 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4	24
1.5 ภาวะอุตสาหกรรม และงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า	24
ส่วนที่ 2 ความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	25
2.1 วัตถุประสงค์ ที่มา และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	25
2.2 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	26
2.3 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	40
2.4 ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เดิม	43
ส่วนที่ 3 ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	
3.1 การประเมินมูลค่าโครงการสำหรับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4	45
3.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	67
3.3 ความเหมาะสมของการแต่งตั้งบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4	68
ส่วนที่ 4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	73

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โฉฉิสดิกส์และอินดัสเทรียล
- เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- เอกสารแนบ 3 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
- เอกสารแนบ 4 ภาวะอุตสาหกรรม และงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

คำนิยาม (GLOSSARY)

คำนิยามศัพท์สำหรับใช้ในรายงานฉบับนี้ไม่ได้เรียงคำศัพท์ตามตัวอักษร แต่เรียงตามหมวดหมู่เพื่อสะดวกในการอ่านรายงาน

คำย่อ

สำนักงาน ก.ล.ด.

ตลาดหลักทรัพย์ฯ

แบบ 56-1 One Report

หมายถึง

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (56-1 One Report)

“กองทรัสต์” หรือ

“กองทรัสต์ PROSPECT”

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพคต์ โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล (Prospect Logistic and Industrial Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)

“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ

“พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์” หรือ

“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หรือ

“PD”

บริษัท พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (Prospect Development Company Limited)

“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”

หรือ PRM หรือ PROSPECT-RM

บริษัท พรอสเพคต์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (Prospect REIT Management Company Limited)

BFTZ 1

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (Bangkok Free Trade Zone 1) ที่ตั้งบริเวณถนนบางนา-ตราด กม.23

BFTZ 2

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone 2) ที่ตั้งบริเวณถนนเทพารักษ์

BFTZ 3

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (Bangkok Free Trade Zone 3) ที่ตั้งบริเวณถนนบางนา-ตราด กม.19

BFTZ 6

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 (Bangkok Free Trade Zone 6) ที่ตั้งบริเวณถนนบางนา-ตราด กม.19

“SCBAM” หรือ “ทรัสต์”

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ 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)

X44

โครงการเอ็กซ์ 44 ที่ตั้งบริเวณ บางนา-ตราด กม. 18

“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ

“IFA”

บริษัทหลักทรัพย์ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) (I V Global Securities Public Company Limited)

ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย

บริษัท แชนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด (Chandler MHM Company Limited)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งในรายงานฉบับนี้ คือ Siam City และ/หรือ Sim

Siam City

บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

Sim

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

DCF

การคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

EBITDA

กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

Enterprise Value (EV)

มูลค่ากิจการ

Equity Value

มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

Free Cash Flow to Equity (FCFE)

กระแสเงินสดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

IRR

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return)

“Equity IRR” หรือ “EIRR”

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Equity Internal Rate of Return)

NPV

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)

Equity NPV

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Equity Net Present Value)

คำย่อ

OCC

Ke

Sensitivity Analysis

หมายถึง

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

ต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity)

การวิเคราะห์ความไว

ที่ วธ. 34/2568

วันที่ 14 สิงหาคม 2568

เรื่อง รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล

เรียน กรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้นหน่วย
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล

เอกสารแนบ: 1) ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล
2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง
3) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
4) ภาวะอุตสาหกรรม และงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

อ้างอิง: 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ครั้งที่ 6/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2568
2) สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2568
3) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
4) งบการเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล ที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 2567 และสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568
5) ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล
6) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
7) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
8) ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ ที่ปรึกษาทางด้านกฎหมาย และที่ปรึกษาทางด้านบัญชี ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ

ผลการศึกษาของบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลที่กองทรัสต์เปิดเผยแก่สาธารณะในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) และเว็บไซต์ของบริษัท ครีเดน เอเซีย จำกัด (www.creden.co.th)

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ต้องตามความเป็นจริงและสมบูรณ์ และการให้ความเห็นนี้เป็นการพิจารณาจากสถานะและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลง หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจและประมาณการทางการเงินของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าวให้เป็นปัจจุบัน หรือทบทวน หรือยืนยันความเห็นดังกล่าวแต่อย่างใด

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบ และสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพที่กระทำ

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นและเป็นข้อมูลที่คณะกรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นฉบับนี้ด้วย

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉสติกส์ และอินดัสเทรียล (PROSPECT) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ PROSPECT”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 6/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2568 และครั้งที่ 7/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ PROSPECT ดังนี้

- (1) เช่าช่วงที่ดินบางส่วนและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 1 หลัง 6 ยูนิต (อาคาร 6-GA01) ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
- (2) เช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต (อาคาร 6-GA03) ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 29 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
- (3) ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6

(รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4”) จากบริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์” หรือ “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”)

โดยกองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคารวมไม่เกิน 970.00 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 259 ล้านบาท) (“มูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4”)

นอกจากนั้น การเข้าทำรายการกับบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์” หรือ “PD”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT ดังนั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ดังกล่าวข้างต้น คิดเป็นร้อยละ 28.14¹ ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

¹ การคำนวณขนาดรายการอ้างอิงจากงบการเงินล่าสุดก่อนวันที่ประชุมคณะกรรมการซึ่งอ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ทั้งนี้ หากอ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 จะมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 18.22

อนึ่ง แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ PROSPECT จะมาจาก 2 ส่วน ประกอบด้วย

- (1) เงินทุนหมุนเวียน ซึ่งมาจากกระแสเงินสดจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ PROSPECT และ
- (2) เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน

โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ PROSPECT สภาพะของตลาดทุน และตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เกี่ยวกับ ความสมเหตุสมผล ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ อันได้แก่ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาทิ วัตถุประสงค์ ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงความเหมาะสมด้านราคาและเงื่อนไขในการทำธุรกรรมในครั้งนี้ จึงสามารถสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ดังนี้

1. ความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

(ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.2 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของรายงานฉบับนี้)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
(1) เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ และสามารถสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีในอนาคต	(7) ขยายพื้นที่ให้บริการพร้อมกับการขยายฐานลูกค้า
(2) สามารถเพิ่มอายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน	(8) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีผลตอบแทนที่ดีและเพิ่มขนาดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน และช่วยสนับสนุนสภาพคล่องของการซื้อขายของหน่วยทรัสต์
(3) เป็นการใช้ออกาสในเชิงเศรษฐกิจ เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน	(9) สินทรัพย์ที่เข้าลงทุนอยู่ในสภาพดี พร้อมใช้งาน และสร้างประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต
(4) ทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale)	(10) รายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์มีความต่อเนื่องมากขึ้น
(5) เป็นการลงทุนที่จะช่วยสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นทรัสต์	(11) เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์
(6) เพิ่มช่องทางในการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	(12) เป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
(1) กองทรัสต์อาจมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Debt Ratio) ที่เพิ่มสูงขึ้น
(2) กองทรัสต์มีการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น
(3) ขนาดพื้นที่เช่าต่อยูนิตของคลังสินค้าภายในโครงการ BFTZ 6 มีขนาดใหญ่
(4) เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

1.2 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

- (1) ความเสี่ยงจากกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างคุ้มค่า
- (2) ความเสี่ยงจากการได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีศุลกากรจากต่างประเทศ
- (3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงต้นทุนของลูกค้า

- (4) ความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการ BFTZ 6 อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา
- (5) ความเสี่ยงที่ไม่สามารถต่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินโครงการ BFTZ 6 ได้ภายหลังจากหมดสัญญาเช่าช่วง
- (6) ความเสี่ยงจากการทำสัญญาระยะสั้นของผู้เช่า
- (7) ความเสี่ยงจากการเกิดภัยธรรมชาติหรือเหตุการณ์อื่นใดที่อาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (8) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
- (9) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือนโยบายรัฐ
- (10) ความเสี่ยงจากการแข่งขันในตลาด
- (11) ความเสี่ยงที่อาจไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1.3 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.3 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ของรายงานฉบับนี้)

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
(1) เป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ และมีมาตรฐานสูง	(1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
(2) ผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า	(2) ต้องดำเนินการตามขั้นตอนการขออนุญาตเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และความโปร่งใส
(3) เกิดความคล่องตัวในการการบริหารจัดการร่วมกันระหว่างผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์	
(4) ผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารจัดการ และดูแลทรัพย์สินที่มีคุณภาพอย่างสม่ำเสมอ	

1.4 การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน

(ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 3 หัวข้อ 3.1 การประเมินมูลค่าโครงการสำหรับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของรายงานฉบับนี้)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ โดยการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนด้วยวิธีการต่าง ๆ ภายใต้อัสมมติฐานว่ากองทรัสต์ PROSPECT จะสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 กลับมาในรูปแบบของรายได้ค่าเช่า และรายได้ค่าบริการ รวมถึงสามารถบริหารจัดการความเสี่ยง ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และสถานะเศรษฐกิจโดยรวมของธุรกิจให้เข้าคลังสินค้าและบริการ เพื่อสร้างผลประโยชน์อย่างเหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยรวบรวม วิเคราะห์ และ

จัดทำประมาณการทางการเงิน โดยอาศัยข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต ข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลสถิติต่างๆ ที่เก็บรวบรวมโดยหน่วยงานหรือองค์กรที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ ประกอบการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนและการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ได้ดังนี้

1.4.1 การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนในรูปแบบผลตอบแทนที่ระดับขั้นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนที่ระดับขั้น กองทรัสต์ PROSPECT โดยกำหนดข้อ สมมติฐานเพิ่มเติมเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในระดับกองทรัสต์ อาทิ ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดการของผู้จัดการ กองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องของทรัสต์ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นต้น รวมทั้งได้พิจารณาค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่น เกี่ยวกับการเตรียมการต่าง ๆ สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ อีกประมาณร้อยละ 3.67 ของมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 35.60 ล้านบาท ซึ่งจากการประมาณการ กระแสเงินสดสุทธิจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมที่ระดับขั้นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ PROSPECT ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้จัดทำประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะมีมูลค่าเท่ากับ 1,063.01 - 1,124.33 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วย (Equity NPV) จะมีมูลค่าเท่ากับ 57.40 - 118.73 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วย (Equity IRR) จะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 11.15 - 11.49 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในเกณฑ์ดี และสูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วย (Ke) ของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่ง เท่ากับร้อยละ 8.49

1.4.2 ความสมเหตุสมผลของราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในราคารวมไม่เกิน 970.00 ล้านบาท รวมทั้งได้พิจารณาค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการอีกประมาณ 35.60 ล้านบาท คิดเป็นราคาใน การเข้าลงทุนรวม 1,005.60 ล้านบาท นั้นมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่าช่วงของมูลค่าปัจจุบันของกระแส เงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ 1,063.01 - 1,124.33 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าจำนวน 57.40 - 118.73 ล้านบาท ดังนั้น การ เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในครั้งนี้ จึงมีราคาที่เหมาะสม

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ ข้อดี-ข้อด้อยของการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ข้อดี-ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคล เกี่ยวโยงกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ การวิเคราะห์ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม รวมถึงการ วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนตามที่ได้นำเสนอไว้ข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของ กองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม

1.5 ความเหมาะสมของการแต่งตั้งบริษัท พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

1.5.1 ความเหมาะสมของค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

จากการเปรียบเทียบค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นดังนี้

- (1) ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ เป็นค่าตอบแทนที่ใกล้เคียงกับข้อมูลเปรียบเทียบที่ประมาณร้อยละ 1.75 ถึงร้อยละ 5 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ
- (2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 4 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าตอบแทนที่ใกล้เคียงกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน และเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ถึงแม้จะมีวิธีการคิดค่าตอบแทนที่แตกต่างกัน แต่โดยส่วนใหญ่มีการคิดค่าตอบแทนที่ใกล้เคียงกัน หรือประมาณร้อยละ 4 ถึงร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงาน
- (3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า เป็นค่าธรรมเนียมที่ใกล้เคียงกับค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน และเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ถึงแม้จะมีวิธีการคิดค่าธรรมเนียมที่แตกต่างกัน แต่โดยส่วนใหญ่มีการคิดค่าธรรมเนียมที่ใกล้เคียงกัน หรือประมาณเท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 0.5 เดือนถึง 3 เดือน

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะจ่ายให้พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์นั้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากกองทรัสต์กำหนดอัตราค่าตอบแทนให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นธรรม และสมเหตุสมผล ซึ่งจากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดยเปรียบเทียบกับและเปรียบเทียบกับโครงสร้างอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ทั้งที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) และ/หรือ สิทธิการเช่า (Leasehold) ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และมีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกับขอบเขตการให้บริการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะจ่ายให้พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์นั้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากสามารถเทียบเคียงกันได้กับกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น นอกจากนี้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนเพิ่มมาตั้งแต่เริ่มต้น และมีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานอาคารโรงงานและคลังสินค้า อีกทั้งยังมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นอย่างดี

และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไข และข้อกำหนดต่างๆ ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการแต่งตั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นี้ เป็นเงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจเช่นเดียวกับการทำรายการทั่วไป มิได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์เสียประโยชน์

จากเหตุผลทั้งหมดข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรลงมติ **อนุมัติ** การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาถึงความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ควรมีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้กองทรัสต์ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาความสมเหตุสมผลและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล เอกสาร และร่างเอกสารที่ได้รับ การสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่และผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นความจริงสมบูรณ์และถูกต้อง

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตามการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

โดยรายละเอียดประกอบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ สามารถสรุปได้ดังนี้

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการ

1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ

ตามที่บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ PROSPECT”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 6/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2568 และครั้งที่ 7/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ PROSPECT ดังนี้

- (1) เช่าช่วงที่ดินบางส่วนและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 1 หลัง 6 ยูนิต (อาคาร 6-GA01) ในโครงการบางกอกฟริเทรตโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
 - (2) เช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต (อาคาร 6-GA03) ในโครงการบางกอกฟริเทรตโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 29 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
 - (3) ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟริเทรตโซน 6
- (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4”) จากบริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์” หรือ “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”)

โดยกองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคารวมไม่เกิน 970.00 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 259 ล้านบาท) (“มูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4”)

ทั้งนี้ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นไปตามตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ PROSPECT ในการระดมเงินทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ PROSPECT อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

อนึ่ง ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์ PROSPECT จะดำเนินการตามรายละเอียดและขั้นตอนต่างที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ดังนี้

- (1) กองทรัสต์ PROSPECT จะแต่งตั้งพรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
- (2) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
 - 2.1 สัญญาเช่าช่วงที่ดินและที่ดินถนนในโครงการ
 - 2.2 สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ
 - 2.3 สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์
 - 2.4 สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
 - 2.5 สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ บันทึกข้อตกลงภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินถนนในโครงการ เป็นต้น

ทั้งนี้ มูลค่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในมูลค่ารวมไม่เกิน 970.00 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวมจากงบการเงินของกองทรัสต์ ฉบับสอบทาน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ซึ่งเท่ากับ 5,373.89 ล้านบาท (โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ดังกล่าวยังไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับประมาณ 3,210,000,000.00 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)) ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จะมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 18.05¹ ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ PROSPECT

นอกจากนั้น การเข้าทำรายการกับบริษัท พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์” หรือ “PD”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT ดังนั้น พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ดังกล่าวข้างต้น คิดเป็นร้อยละ 28.14² ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาท ขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

ทั้งนี้ โครงสร้างการจัดการและโครงสร้างผู้เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ PROSPECT ก่อนและหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 สรุปได้ดังนี้

¹ การคำนวณขนาดรายการอ้างอิงจากงบการเงินล่าสุดก่อนวันที่ประชุมคณะกรรมการซึ่งอ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ทั้งนี้ หากอ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 จะมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ 10.97

² หากอ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 จะมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 18.22

เรื่องที่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติ	เงื่อนไขการอนุมัติ
วาระที่ 3.2 พิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขการก่อการผูกพันบนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์	คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย
วาระที่ 3.3 พิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขเกี่ยวกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์	คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย
ทั้งนี้ วาระที่ 3.1, วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3 ไม่เป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากวาระที่ 3.1, วาระที่ 3.2 หรือวาระที่ 3.3 วาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับการอนุมัติ ไม่ส่งผลเป็นการยกเลิกวาระอื่นที่ได้รับการอนุมัติไปแล้วหรือจะได้นำเสนอเพื่อพิจารณาอนุมัติ	

โดยในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ โอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับ ความสมเหตุสมผล ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อันได้แก่ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ PROSPECT ในครั้งนี้ จะมีธุรกรรมที่ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักและ/หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ดังนี้

- (1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 และการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ขนาดรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาด รายการ
ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	$\frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม} \times 100}{\text{มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ PROSPECT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568}}$ $= \{ 970.00^{1/} / 5,373.89^{2/} \} \times 100$	ร้อยละ 18.05 ^{3/}

ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาด รายการ
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน	$\frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม} \times 100}{\text{มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568}}$ $= \{ 970.00^{1/} / 3,446.58^{2/} \} \times 100$	ร้อยละ 28.14 ^{3/}

1. ค่าจ้างบริหารร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
2. ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ร้อยละ 4 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่า)

3.1 ผู้เช่ารายใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือนคูณด้วยระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1.5 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 2 เดือน

3.2 ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือนคูณด้วยระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.75 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน

ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ต่อไป

1.1.3 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉกสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์ PROSPECT” หรือ “กองทรัสต์”) ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ (ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 18 กันยายน 2568) ในการเข้าทำธุรกรรมและดำเนินการในเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนใน BFTZ6 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4”) และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT เรียบร้อยแล้ว

1.1.4 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

- (1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 และ การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ซื้อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ กระทำในนามของกองทรัสต์ PROSPECT

ผู้ขาย : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์” หรือ “PD”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 มี

ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT

ความสัมพันธ์ระหว่างกัน : พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ที่มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ PROSPECT ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ภายหลังจากได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว รวมถึงเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ข้อมูลทั่วไปของผู้ขาย และผู้ให้เช่าช่วง

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (“พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์” หรือ “PD”)

ข้อมูลโดยสังเขปของ PD

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

ที่มา: รายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้น และคณะกรรมการบริษัทของ PD มีรายละเอียด ดังนี้

(ก) คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของ PD ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์	กรรมการ
2	นางสิริพรรณ ลีวานนท์	กรรมการ
3	นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล	กรรมการ

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และรายงานประจำปี 2567 ของกองทรัสต์ PROSPECT

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์

(ข) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ PD ณ 13 มกราคม 2568

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น) ¹⁾	ร้อยละ
1	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ²⁾	325,999,998	99.9999994
2	นาย วรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์	1	0.0000003
3	นางสาว รัชณี มหิตเดชกุล	1	0.0000003
รวม		326,000,000	100.00

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และรายงานประจำปี 2567 ของกองทรัสต์ PROSPECT

/3 นอกจากนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเพื่อให้ได้รับสิทธิการใช้และสัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณะบริเวณส่วนกลางและถนนในโครงการ โดยมีรูปแบบเป็นการจดทะเบียนการเช่าที่ดิน หรือเช่าช่วงเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน เนื่องจากมีบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ เช่น ผู้เช่าอาคารที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน จำเป็นต้องใช้สาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการดังกล่าว

แผนภาพแสดงทรัพย์สิน และที่ตั้งโครงการ BFTZ 6



ประเภทของอาคาร และสิ่งปลูกสร้างของ BFTZ 6

ลำดับ	เลขที่อาคาร	รหัสอาคาร	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	อาคารตั้งอยู่บน โฉนด
	อาคาร 6-GA01				
1	998/001	06-GA-01	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	6,179.00	4407
2	998/002	06-GA-01	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	5,279.00	4407

1.2 ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

1.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 2 ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

1.4 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 3 ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

1.5 ภาวะอุตสาหกรรม และงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 4 ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

ส่วนที่ 2: ความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.1 วัตถุประสงค์ ที่มา และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ PROSPECT”) ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินและธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4”) จากบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์” หรือ “PD”) ซึ่งประกอบด้วย

- (1) เช่าช่วงที่ดินบางส่วนและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 1 หลัง 6 ยูนิต (อาคาร 6-GA01) ในโครงการบางกอกฟริเทรตโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
- (2) เช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต (อาคาร 6-GA03) ในโครงการบางกอกฟริเทรตโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 29 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
- (3) ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟริเทรตโซน 6

(รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4”) จากบริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์” หรือ “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”)

โดยกองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคารวมไม่เกิน 970.00 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 259 ล้านบาท) (“มูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4”)

เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนและวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ คณะกรรมการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำรายการและมีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนนั้น ได้ผ่านการคัดเลือก ศึกษา วิเคราะห์ ตรวจสอบ และประเมินค่าอย่างเหมาะสม อาทิ การตรวจสอบทรัพย์สินอย่างละเอียดรอบคอบ (Due Diligence) ทั้งในด้านกฎหมาย และด้านความคุ้มค่าของมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุน

ทั้งนี้ การการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ที่มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ในทรัพย์สินประเภทอาคาร คลังสินค้าและโรงงาน และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่มีศักยภาพ ซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่า เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์

2/ อ้างอิงประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ภายหลังการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT จากการสัมภาษณ์ PRM และการประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ทั้งนี้ จากข้อมูลแสดงอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 98.92 และร้อยละ 100.00 ตามลำดับ ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับที่สูง และในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 กองทรัสต์มีอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 160 - 190 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือคิดเป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบันอยู่ที่ 173.83 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งต่ำกว่าอัตราค่าเช่าราคาตลาดที่สูงที่สุดในพื้นที่เดียวกันอยู่ที่ 230.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 91.00 (อ้างอิงจากการสำรวจราคาเช่าของฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) ณ วันที่ 21 เมษายน 2567) และเมื่อพิจารณาทางด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ BFTZ เดิมที่กองทรัสต์ PROSPECT ได้เข้าลงทุนไปแล้วนั้น ถือว่าเป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ จึงเป็นโอกาสที่ดี ที่จะขยายการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เนื่องจากมีลักษณะและทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และในช่วงที่ผ่านมาอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าในปี 2565 2566 2567 และ ไตรมาสที่ 1 ปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 97.04 ร้อยละ 97.18 ร้อยละ 70.29 และ ร้อยละ 100.00 ตามลำดับ ซึ่งถือได้ว่าผู้เช่าให้การตอบรับในการใช้พื้นที่ของโครงการที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนมาอย่างสม่ำเสมอ

ด้วยเหตุผลที่สนับสนุนดังกล่าวข้างต้น ผู้บริหารกองทรัสต์ได้เล็งเห็นถึงศักยภาพของพื้นที่ในทำเลดังกล่าว โดยโครงการ BFTZ 6 ที่กองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ คาดว่าจะมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ประมาณร้อยละ 95.16 - 100.00 ในช่วงระหว่างปี 2569 - 2595 ซึ่งคาดว่าจะใกล้เคียงกับโครงการที่เข้าลงทุนในปัจจุบัน เนื่องจากการลงทุนในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ในทำเลใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีการลงทุนไปแล้วในช่วงก่อนหน้านี้ โดยทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) โดยเฉลี่ยส่วนใหญ่เกินกว่าร้อยละ 90 มาอย่างต่อเนื่อง

โดยโครงการ BFTZ 6 เป็นอาคารคลังสินค้า ซึ่งสามารถรองรับได้หลากหลายรูปแบบธุรกิจตามความต้องการของผู้ประกอบการ ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในครั้งนี้เป็นการลงทุนที่จะช่วยเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ได้มากยิ่งขึ้น โดยคาดว่ากองทรัสต์ PROSPECT จะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จำนวนประมาณ 98.71 - 178.29 ล้านบาทต่อปี ในช่วงระหว่างปี 2569 - 2595

(ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณการทางการเงินตามที่ปรากฏในส่วนที่ 3 หัวข้อที่ 3.1.2 ของรายงานฉบับนี้)

(2) เป็นการเพิ่มอายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของโครงการ BFTZ 6 ในครั้งนี้ เป็นการเช่าช่วงทรัพย์สินระยะยาวประมาณไม่เกิน 29 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า ซึ่งจะทำให้อายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าช่วงที่ดินเพิ่มขึ้นจากอายุสัญญาเช่าช่วงในปัจจุบัน โดยโครงการ BFTZ 1 มีอายุสัญญาเช่าช่วงเฉลี่ยประมาณ 13.83 ปี และโครงการ BFTZ 2 มีอายุสัญญาเช่าช่วงเฉลี่ยประมาณ 24.64 ปี โดยหากเฉลี่ยอายุสัญญาเช่าช่วงของโครงการ BFTZ 1 และ BFTZ 2 จะมีอายุสัญญาเช่าช่วงเฉลี่ยประมาณ 14.71 ปี ทั้งนี้หากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ BFTZ 6 ในครั้งนี้ จะมีระยะเวลาเช่าช่วงประมาณ 27.50 ปี (คำนวณ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน

ในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2568) ซึ่งหากรวมกับระยะเวลาเช่าช่วงของทั้งสองโครงการในปัจจุบัน (โครงการ BFTZ 1 และ BFTZ 2) เฉลี่ยจะอยู่ที่ประมาณ 16.11 ปี ดังนั้น การเช่าลงทุนในครั้งนี้จะส่งผลให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์และได้รับกระแสเงินสดจากทรัพย์สินได้ยาวนานขึ้น

ลำดับ	โครงการที่กองทรัสต์เช่าลงทุน	ที่ตั้งโครงการ	อายุคงเหลือของสิทธิการเช่า
1.	BFTZ 1	ถนนบางนาตราด กม. 23	ประมาณ 13.83 ปี
2.	X44	ถนนบางนาตราด กม. 18	ถือครองกรรมสิทธิโดยสมบูรณ์
3.	BFTZ 2	ถนนเทพารักษ์	ประมาณ 24.64 ปี
4.	BFTZ 3	ถนนบางนาตราด กม. 19	ถือครองกรรมสิทธิโดยสมบูรณ์
5.	BFTZ 6 (กองทรัสต์จะเช่าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4)	ถนนบางนาตราด กม. 19	ประมาณ 27.50 ปี

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์ PROSPECT และข้อมูลจาก PRM

(3) เป็นการใช้อำนาจในเชิงเศรษฐกิจ เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน

ในปัจจุบันอุตสาหกรรมในประเทศไทยยังคงมีความต้องการใช้คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากมีความต้องการในด้านการจัดเก็บสินค้า การกระจายสินค้า และการบริหารห่วงโซ่อุปทานที่มีประสิทธิภาพ โดยอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มต้องการใช้คลังสินค้ามากที่สุดคือ อีคอมเมิร์ซ และยานยนต์ ซึ่งเน้นคลังสินค้าแบบทันสมัยและอยู่ในทำเลที่ใกล้กับผู้บริโภคหรือแหล่งผลิต (อ้างอิงจากบทวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ของ Knight Frank ณ ครึ่งปีหลัง 2567) ดังนั้น การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของโครงการ BFTZ 6 ในครั้งนี้ จะช่วยเสริมสร้างฐานทรัพย์สินให้แข็งแกร่งและตอบสนองความต้องการพื้นที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ PROSPECT สามารถสร้างรายได้ที่มั่นคงได้ในระยะยาว และสามารถเพิ่มความสามารถในการแข่งขันได้จากมูลค่าทรัพย์สินในกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งแสดงถึงความสำเร็จและศักยภาพของกองทรัสต์ซึ่งจะส่งสัญญาณที่ดีต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และนักลงทุน เป็นต้น

(4) ทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale)

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของโครงการ BFTZ 6 ในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีขนาดทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น และมีกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากฐานรายได้ของลูกค้าโครงการ BFTZ 6 ซึ่งจะก่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาดในเรื่องค่าใช้จ่ายคงที่ของกองทรัสต์ PROSPECT เช่น ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น ซึ่งจะส่งผลทำให้ต้นทุนในการบริหารจัดการต่อหน่วยลดลง และจะส่งผลดีต่อผลประโยชน์ประกอบการและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ PROSPECT ในอนาคต

(5) เป็นการลงทุนที่จะช่วยสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในครั้งนี้มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Equity Internal Rate of Return: Equity IRR) ในเกณฑ์ที่น่าสนใจ โดยมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากับร้อยละ 11.15% – 11.49% ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity: Ke) (ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนตามที่ปรากฏในส่วนที่ 3 หัวข้อที่ 3.1 ประมาณการกำไรจากการดำเนินงานและกระแสเงินสด ของรายงานฉบับนี้)

- (8) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีผลตอบแทนที่ดีและเพิ่มขนาดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน และช่วยสนับสนุนสภาพคล่องของการซื้อขายของหน่วยทรัสต์

โดยภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ PROSPECT ครึ่งนี้ กองทรัสต์จะมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 970.00 ล้านบาท โดย ณ ปัจจุบันกองทรัสต์ PROSPECT มีสินทรัพย์อยู่ที่ 8,841.31 ล้านบาท และมีสินทรัพย์สุทธิอยู่ที่ 5,323.86 ล้านบาท (อ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568) ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT มีสินทรัพย์รวมเป็นประมาณ 9,811.31 ล้านบาท (อ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และปรับเพิ่มด้วยสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้) และการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพยังช่วยสร้างรายได้และผลตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์และรายได้ของกองทรัสต์ PROSPECT อาจส่งผลต่อภาพลักษณ์และความเชื่อมั่นต่อนักลงทุน และส่งผลต่อความน่าสนใจในการลงทุนหน่วยทรัสต์ PROSPECT ต่อมุมมองของนักลงทุนโดยทั่วไป ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่จะสนับสนุนสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงการระดมทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ในอนาคต

- (9) สินทรัพย์ที่เข้าลงทุนอยู่ในสภาพดี พร้อมใช้งาน และสร้างประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต

สินทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นโครงการใหม่ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ BFTZ 6 บนพื้นที่สีม่วง เพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ซึ่งโครงการ BFTZ 6 เป็นทรัพย์สินประเภท อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป โดยอาคารทั้งหมดเป็นสินทรัพย์ที่สร้างใหม่ มีสภาพพร้อมใช้งาน รวมถึงได้รับการดูแลและการก่อสร้างอย่างมีคุณภาพ ดังนั้นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ในทันที เนื่องจากโครงการ BFTZ 6 เป็นโครงการที่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ปัจจุบันทรัพย์สินในโครงการดังกล่าวได้มีผู้เช่าเต็มแล้วทั้งจำนวน และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของโครงการคาดว่าอัตราการเช่าพื้นที่ภายหลังจากการหมดสัญญาเช่าในช่วงแรก อัตราการเช่าพื้นที่จะอยู่ที่ร้อยละ 95 ใกล้เคียงกับอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ ปัจจุบัน

- (10) รายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์มีความต่อเนื่องมากขึ้น

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในครั้งนี้ จะทำให้กองทรัสต์ได้รับกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการมีทรัพย์สินและพื้นที่เช่าที่มีขนาดใหญ่ขึ้นโดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 564,758.00 ตารางเมตร นอกจากนี้แม้ว่าสัดส่วนการถือครองทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยหลักจะเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าเป็นหลัก โดยปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนมีสัดส่วนของการลงทุนในสิทธิการเช่าต่อการถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 79.94 ต่อร้อยละ 20.06 โดยภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 สัดส่วนของการลงทุนในสิทธิการเช่าต่อการถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 81.74 ต่อร้อยละ 18.26 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	ทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบัน		ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4		รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งสิ้น		
	Leasehold	Freehold	Leasehold	Freehold	Leasehold	Freehold	รวม
หน่วย: ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร
BFTZ 1	377,431.00	-	-	-	377,431.00	-	377,431.00
X 44	-	3,087.00	-	-	-	3,087.00	3,087.00
BFTZ 2	33,477.00	-	-	-	33,477.00	-	33,477.00
BFTZ 3	-	100,015.00	-	-	-	100,015.00	100,015.00
BFTZ 6	-	-	50,748.00	-	50,748.00	-	50,748.00
รวม	410,908.00	103,102.00	50,748.00	-	461,656.00	103,102.00	564,758.00

โครงการ	ทรัพย์สินที่ลงทุน ในปัจจุบัน		ทรัพย์สินที่ลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 4		รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งสิ้น		
	Leasehold	Freehold	Leasehold	Freehold	Leasehold	Freehold	รวม
หน่วย:	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร
ร้อยละ (%)	79.94%	20.06%	100.00%	0.00%	81.74%	18.26%	100%

ที่มา: ข้อมูลจาก PRM

ทั้งนี้ จากข้อมูลข้างต้นของทรัสต์ PROSPECT มีการลงทุนในสิทธิการเช่าสูงกว่าการลงทุนโดยถือกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ของกองทรัสต์ PROSPECT เอง โดย ณ 30 กันยายน 2568 (ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4) กองทรัสต์มีทรัพย์สินที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารของโครงการ BFTZ 1 และ BFTZ 2 มีระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 13.83 ปี และ 24.64 ปี ตามลำดับ และในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โครงการ BFTZ 6 มีระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27.50 ปี (คำนวณ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน ในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2568) อย่างไรก็ตามสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนผ่านสิทธิการเช่า ยังคงมีระยะเวลาคงเหลือเกินกว่า 10 ปี และยังสามารถให้ผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ในระยะยาวและต่อเนื่องได้อีก ทั้งการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในครั้งนี้ จะทำให้ระยะเวลาของสิทธิการเช่าคงเหลือยาวขึ้น เนื่องจาก BFTZ 6 เป็นโครงการที่มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 27.50 ปี และเป็นทรัพย์สินที่สร้างใหม่ ซึ่งจะสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

(11) เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

โดยนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์จะเป็นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่มีศักยภาพ ซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม ซึ่งการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของโครงการ BFTZ 6 ในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า บนทำเลที่มีศักยภาพ ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

(12) เป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของโครงการ BFTZ 6 ในครั้งนี้ เป็นการลงทุนอย่างต่อเนื่องในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีความหลากหลาย และมีคุณภาพสูง โดยไม่เพียงแต่สะท้อนถึงความมั่นคงทางการเงินและความสามารถในการบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ แต่ยังแสดงถึงวิสัยทัศน์เชิงกลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการขยายฐานทรัพย์สินเพื่อสร้างผลตอบแทนระยะยาว ซึ่งจะช่วยยกระดับความเชื่อมั่นในกลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลงทุนในโครงการ BFTZ 6 ยังเป็นการส่งสัญญาณเชิงบวกไปยังตลาดในเรื่องของความมุ่งมั่นและศักยภาพในการขับเคลื่อนการเติบโตอย่างยั่งยืนของกองทรัสต์

นอกจากนี้ การขยายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในครั้งนี้จะช่วยตอกย้ำภาพลักษณ์ของกองทรัสต์ในฐานะกองทรัสต์ชั้นนำที่มีความน่าเชื่อถือ มีความโปร่งใสในการบริหารงาน และมุ่งมั่นในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

2.2.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

(1) กองทรัสต์อาจมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Debt Ratio) ที่เพิ่มสูงขึ้น

เนื่องจากการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 90:10 โดยกองทรัสต์มีแผนที่จะกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินประมาณไม่เกินร้อยละ 90 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุน ซึ่งคาดว่าจะกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นไม่เกิน 900.00 ล้านบาท (หรือประมาณร้อยละ 89.50 ของเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ หากประมาณการกรณีกู้ยืมเงินด้วยวงเงินสูงสุดไม่เกิน 900.00 ล้านบาท จะส่งผลให้อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Debt Ratio) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 34.28 เป็นประมาณไม่เกินร้อยละ 40.35 (อ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และปรับเปลี่ยนด้วยเงินกู้ยืมและสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้) อย่างไรก็ตาม มูลค่าในการกู้ยืมเงินและโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ สภาพะของตลาดทุน และตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบันด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และโดยการสอบทานของทรัสต์ที่จะบริหารจัดการโครงสร้างทุนของกองทรัสต์ไม่ให้เกิดอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

(2) กองทรัสต์มีการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น

เนื่องจากการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในครั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินมีจำนวนประมาณ 970.00 ล้านบาท โดยแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งกองทรัสต์จะใช้การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 900.00 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่เพิ่มมากขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าทำรายการ และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่ากองทรัสต์จะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอต่อการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยดังกล่าวได้ และยังสามารถสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว อีกทั้ง กองทรัสต์ได้มีการเจรจาเพื่อขอผ่อนผันการชำระหนี้เงินต้นในช่วง 12 เดือนแรก ภายหลังการเบิกใช้เงินกู้ ส่งผลให้กองทรัสต์จะมีระยะเวลาปลอดการชำระเงินต้นในช่วงแรก เพื่อมีกระแสเงินสดสะสมที่เพียงพอสำหรับการจ่ายชำระหนี้ในอนาคต

(3) ขนาดพื้นที่เช่าต่อยูนิตของคลังสินค้าภายในโครงการ BFTZ 6 มีขนาดใหญ่

เนื่องจากการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในครั้งนี้ จะทำให้กองทรัสต์มีพื้นที่เช่าของโครงการ BFTZ 6 จำนวน 50,748 ตรม. ซึ่งอาคารภายในโครงการสามารถแบ่งได้เป็น 10 ยูนิต โดยแต่ละยูนิตมีขนาดพื้นที่ให้เช่าใหญ่ ซึ่งขนาดพื้นที่ของทั้ง 6 ยูนิต จะรองรับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการใช้พื้นที่ขนาดเกินกว่า 5,000 ตารางเมตร และอีก 4 ยูนิต สามารถรองรับลูกค้าที่ต้องการใช้พื้นที่ขนาดเกินกว่า 2,000 ตารางเมตร ดังนั้น หากกองทรัสต์มีลูกค้ารายย่อยหรือลูกค้าที่มีความต้องการใช้พื้นที่ขนาดเล็ก อาจทำให้กองทรัสต์ไม่มีพื้นที่รองรับและให้บริการสำหรับลูกค้ารายย่อยกลุ่มนี้ได้ อีกทั้งลูกค้าปัจจุบันเป็นลูกค้ารายใหญ่ที่ต้องการใช้พื้นที่เช่าในปริมาณมาก ดังนั้น หากลูกค้ารายใดรายหนึ่งยกเลิกสัญญาเช่า ก็จะทำให้กระทบรายได้ของกองทรัสต์ในอนาคตได้

(4) เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

เนื่องจากการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ ซึ่งถือเป็นการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งอาจทำให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โปรดศึกษาข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 2.3 ของรายงานฉบับนี้

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการเข้าทำรายการก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการที่ปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลทรัพย์สิน และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ขณะที่ราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านการได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินถึงมูลค่าของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นี้ ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Equity Internal Rate of Return: Equity IRR) ในเกณฑ์ที่น่าสนใจ และเหมาะสมในการเข้าลงทุน โดยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากับร้อยละ 11.15 – 11.49 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity : Ke) ที่มีประมาณร้อยละ 8.49

2.2.3 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

(1) ความเสี่ยงจากกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างคุ้มค่า

ภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้ กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินที่ได้จากการลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงรายย่อยเพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ โดยที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารทรัพย์สินให้มีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เกินกว่าร้อยละ 90 ซึ่งหากกองทรัสต์ยังคงสามารถรักษาระดับอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับเดิม หรือเพิ่มสูงขึ้น กองทรัสต์ก็จะได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวังไว้ แต่อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ได้ตามแผนที่วางไว้ หรือกรณีที่ผู้เช่าช่วงรายเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและไม่สามารถจัดหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ ซึ่งจะทำให้มีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และรายได้ที่ลดลงได้ ทั้งนี้ หากพิจารณาจากอัตราการต่อสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาตั้งแต่ปี 2565, 2566 2567 และในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 97.04 ร้อยละ 97.18 ร้อยละ 70.29 และร้อยละ 100.00 ตามลำดับ ซึ่งถือได้ว่าอยู่ในเกณฑ์ที่สูงเมื่อเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน ดังนั้น หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดการให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่องเช่นที่ผ่านมาก็จะสามารถลดความเสี่ยงในประเด็นที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามแผนที่วางไว้ได้

อีกทั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ที่มี

ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นอย่างดี ซึ่งจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามแผนที่วางไว้

(2) ความเสี่ยงจากการได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีศุลกากรจากต่างประเทศ

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของนโยบายภาษีศุลกากรระหว่างประเทศเป็นปัจจัยที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์และกิจการของผู้ประกอบการที่ต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานของกองทรัสต์ เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นั้นส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าต่างประเทศที่ต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้า และโรงงานเพื่อการผลิตสินค้า และกระจายสินค้า โดยประเทศไทยในฐานะเป็นฐานการผลิตที่สำคัญในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ อาจได้รับทั้งผลกระทบทั้งเชิงบวกและเชิงลบจากนโยบายภาษี ซึ่งหากมีการเพิ่มขึ้นของภาษีนำเข้าสินค้าหรือวัตถุดิบจากต่างประเทศมายังประเทศไทยอาจส่งผลทำให้ต้นทุนวัตถุดิบและชิ้นส่วนที่ต้องนำเข้าจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น โดยหากผู้เช่าที่ต้องพึ่งพิงวัตถุดิบหรือชิ้นส่วนจากประเทศเหล่านี้ อาจต้องเผชิญกับต้นทุนการผลิตที่สูงขึ้น นอกจากนี้ เรื่องของนโยบายภาษีศุลกากรอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์และปริมาณการส่งออกของผู้เช่าที่ต้องการส่งออกสินค้าไปยังต่างประเทศไม่ว่าจะเป็นประเทศจีน หรือประเทศสหรัฐอเมริกา ที่ปัจจุบันยังคงมีความไม่แน่นอนของประเด็นในเรื่องของภาษีนำเข้า โดยหากมีปัจจัยเรื่องภาษีที่เพิ่มสูงขึ้นอาจจะส่งผลกระทบต่อต้นทุน และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น และอาจจะเป็นปัจจัยหนึ่งที่กระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าคลังสินค้าของผู้เช่าที่ต้องชำระแก่กองทรัสต์ในอนาคตได้

อย่างไรก็ตาม จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ ถึงสัดส่วนและผลกระทบของนโยบายภาษีที่กระทบต่อผู้เช่า โดยผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ยังเชื่อมั่นว่า การประกอบธุรกิจ และมูลค่าของผู้เช่าในปัจจุบันส่วนใหญ่ไม่ได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีในปัจจุบัน เนื่องจากกลุ่มลูกค้าที่ใช้บริการคลังสินค้าส่วนใหญ่ ไม่ได้มีการจำหน่ายสินค้าไปยังประเทศสหรัฐอเมริกาโดยตรง แต่เป็นการจำหน่ายไปยังลูกค้ากลุ่มภูมิภาคเอเชีย ซึ่งปัจจุบันการเปลี่ยนแปลงทางด้านนโยบายภาษีศุลกากรของประเทศสหรัฐอเมริกา ยังไม่มีข้อสรุปที่แน่นอน และอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์ก็ได้ติดตามข้อมูลข่าวสารถึงการเปลี่ยนแปลงนโยบายที่เกี่ยวข้องกับภาษีอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเตรียมความพร้อมในการปรับเปลี่ยนแผนงาน หากทางกลุ่มลูกค้าได้รับผลกระทบทางด้านภาษีดังกล่าว

(3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงต้นทุนของลูกค้า

เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอุตสาหกรรมยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์ อาจส่งผลให้มีสงครามในเชิงการค้าจากการขึ้นภาษีของผู้ผลิตแร่ที่สำคัญสำหรับการผลิตชิป ตลอดจนความผันผวนและการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมัน อันเนื่องมาจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในภูมิภาคตะวันออกกลาง ล้วนส่งผลให้ต้นทุนการผลิตและต้นทุนรวมของลูกค้ามีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อลูกค้าที่นำเข้าวัตถุดิบหรือสินค้าจากต่างประเทศ ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนในการขนส่งที่สูงขึ้น หรือหากมีความขัดแย้งเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาการขนส่งนานขึ้น ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าหรือลูกค้าของกองทรัสต์เสียโอกาสในการสร้างรายได้จากการจำหน่ายสินค้า และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการติดตามข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับเศรษฐกิจ สงครามการค้า รวมถึงความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์อย่างใกล้ชิด และเตรียมพร้อมปรับเปลี่ยนแผนงาน หากทางกลุ่มลูกค้าได้รับผลกระทบ

(4) **ความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินโครงการ BFTZ 6 อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา**

ในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการ BFTZ 6 มีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่สิทธิการเช่าช่วงที่ดินของทรัสต์เช่าลงทุนตามสัญญาเช่าช่วงกับกองทรัสต์ อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง อันเป็นผลมาจากสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน ในฐานะผู้ให้เช่าและบริษัท พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“PD” หรือ “พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์”) ในฐานะผู้เช่า ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม

ทั้งนี้ หากสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามแผนงานที่กองทรัสต์ประมาณการไว้ จะทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการครอบครองหรือใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังกล่าว แม้ว่าสิทธิการเช่าช่วงที่ดินของกองทรัสต์ได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม ซึ่งผลของการเสียสิทธิในการครอบครองหรือใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว กองทรัสต์จะจัดให้มีข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินระหว่างพรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ (“PD” หรือ “พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์”) ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง กับกองทรัสต์ ในฐานะผู้เช่าช่วง โดยให้ผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการ BFTZ 6 อย่างเคร่งครัด และผู้ให้เช่าช่วงมีหน้าที่ที่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ของกองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือทันทีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจเป็นการผิดนัดหรือผิดสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ชำระค่าเช่า หรือค่าตอบแทนอื่นใดที่ถึงกำหนดให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิที่ดินในฐานะผู้ให้เช่า กองทรัสต์มีสิทธิชำระเงินค่าเช่า หรือค่าตอบแทนอื่นใดแทนผู้ให้เช่าช่วง เพื่อไม่ให้ผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการ BFTZ 6 ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระเงินดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยคืนให้กับกองทรัสต์

(5) **ความเสี่ยงที่ไม่สามารถต่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินโครงการ BFTZ 6 ได้ภายหลังจากหมดสัญญาเช่าช่วง**

เนื่องจากการเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วงโครงการ BFTZ 6 เป็นระยะเวลาประมาณ 29 ปี (ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะเช่าลงทุนภายในไตรมาส 3 ปี 2568 โดย ณ ปัจจุบันพรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สินของโครงการ BFTZ 6 ได้ทำสัญญาเช่ากับเจ้าของกรรมสิทธิที่ดินโครงการ BFTZ 6 ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา จำนวน 3 ทาน เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันทำสัญญาของแต่ละราย อย่างไรก็ตามหากพิจารณาจากวันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนในโครงการ BFTZ 6 ระยะเวลาของสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 27 – 29 ปี

ทั้งนี้ หากพรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้เช่าที่ดินกับเจ้าของกรรมสิทธิที่ดินไม่สามารถต่อสัญญา หรือขยายระยะเวลาของสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาเช่าช่วงออกไปได้ จะส่งผลให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าช่วงหมดอายุลง และหากเจ้าของกรรมสิทธิที่ดิน และพรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ และกองทรัสต์ไม่สามารถหาต่อสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาเช่าช่วงใหม่ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอนาคต อย่างไรก็ตามที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินถึงความคุ้มค่าของการเช่าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ภายใต้กรอบระยะเวลา 27 ปีตามสัญญาเช่าช่วง ซึ่งแสดงให้เห็นถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่ากับร้อยละ 11.15 – 11.49 ต่อปี

(ผู้ถือหุ้นยที่รื้อดสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนตามที่ปรากฏในส่วนที่ 3 หัวข้อที่ 3.1.2 ของรายงานฉบับนี้)

อนึ่ง ผู้จัดการกองที่รื้อดทราบถึงความเสี่ยงด้านนี้เป็นอย่างดี และได้ให้ข้อมูลเบื้องต้นว่า ก่อนหมดอายุสัญญาเช่ากองที่รื้อด เจ้าของกรรมสิทธิที่ดิน ผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์บนที่ดิน รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายจะมีการเจรจาเพื่อต่อสัญญาออกไป อีกทั้งการต่อสัญญาเช่าช่วงเข้าข่ายเป็นการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองที่รื้อด ซึ่งจะต้องพิจารณาถึงความคุ้มค่า และความเหมาะสมของการเข้าลงทุน รวมถึงการดำเนินการตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองที่รื้อด PROSPECT จะเข้าลงทุนมีความเสี่ยงเกี่ยวกับกรรมสิทธิ การครอบครอง และ/หรือการใช้ประโยชน์ในระยะยาวไม่เป็นไปตามนโยบายการเข้าลงทุนของกองที่รื้อด ผู้จัดการกองที่รื้อดควรสงวนสิทธิในการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน และ/หรือดำเนินการเจรจาต่อรอง เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบ หรือความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อกองที่รื้อด และผู้ถือหุ้นยที่รื้อดในระยะยาวก่อนการพิจารณาเข้าลงทุน

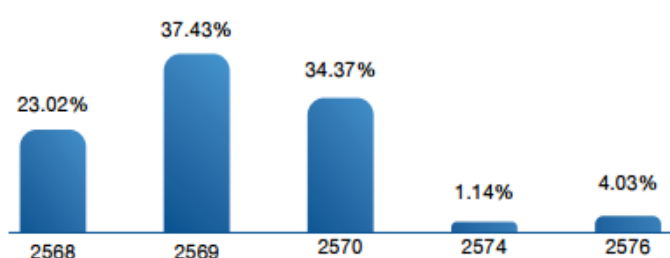
(6) ความเสี่ยงจากการทำสัญญาระยะสั้นของผู้เช่า

เนื่องด้วยปัจจุบันผู้เช่าโดยส่วนใหญ่ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 4 กำหนดอายุสัญญาเช่าไม่เกิน 3 ปี โดยมีผู้เช่าเพียงบางส่วนที่จะทำสัญญาเช่าระยะยาวเกินกว่า 3 ปี ดังนั้นหากครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี หากผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่า หรือผู้เช่ามีการเจรจาเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่า อาจส่งผลกระทบต่อการสรรหาผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองที่รื้อดลงทุนในอนาคต

ทั้งนี้ หากพิจารณาจากสัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาของทรัพย์สินที่กองที่รื้อดลงทุน ณ ปัจจุบัน จะเห็นว่าสัญญาเช่าร้อยละ 94.82 จะสิ้นสุดภายในระยะเวลา 3 ปี โดยมีสัญญาเช่าเพียงร้อยละ 5.17 ที่เป็นสัญญาเช่าระยะยาว ดังนั้น หากกลุ่มผู้เช่าระยะสั้นไม่ต่อสัญญา หรือผู้เช่ามีการเจรจาเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าก็อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ และผลการดำเนินงานของกองที่รื้อดในอนาคต

อีกทั้งแหล่งเงินทุนที่กองที่รื้อด PROSPECT จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ส่วนหนึ่งจะมาจากเงินทุนหมุนเวียน และเงินประกันการเช่าจากผู้เช่า (Deposits received) จำนวนประมาณ 200.00 ล้านบาท หากในกรณีที่กองที่รื้อด PROSPECT ไม่สามารถต่อสัญญาเช่า หรือผู้เช่าขอยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด กองที่รื้อด PROSPECT มีหน้าที่ต้องคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่า ดังนั้นหากผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะไม่ต่อสัญญาในจำนวนมาก อาจส่งผลกระทบต่อเงินทุนหมุนเวียน และกระแสเงินสดของกองที่รื้อดในอนาคต

กราฟแสดงสัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาของทรัพย์สินที่กองที่รื้อดลงทุน ณ 31 ธันวาคม 2567



หมายเหตุ: อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยเฉลี่ย 1.82 ปี

ตารางแสดงอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ ปัจจุบัน

ปี	อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า
2564	87.68%
2565	97.04%
2566	97.18%
2567	70.29%
ไตรมาสที่ 1 ปี 2568	100.00%

ที่มา : ข้อมูลของกองทรัสต์ PROSPECT และ Annual report ปี 2567 ของ PROSPECT

อย่างไรก็ตาม จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ คาดการณ์ว่าจากแนวโน้มความต้องการใช้พื้นที่ของผู้เช่าบริเวณโครงการ BFTZ 6 ที่เพิ่มสูงขึ้น และอัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่าในปี 2566, 2567 และไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ที่ผ่านมามีอยู่ในอัตราร้อยละ 97.18, 70.29 และ 100 ตามลำดับ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเชื่อมั่นว่าจะไม่เกิดผลกระทบต่อกระแสเงินสด และเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT ในอนาคต อีกทั้งกองทรัสต์ อาจพิจารณาสรรหาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำรอง และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยกองทรัสต์ จะพิจารณาถึงความจำเป็น และความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ PROSPECT สภาวะของตลาดทุน และตลาดตราสารหนี้ในอนาคตอีกครั้ง

นอกจากนี้ ผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์มีความเชื่อมั่นว่า ผู้เช่าจะให้ความร่วมมือในการต่อสัญญาเช่า และเจรจาเงื่อนไขต่างๆ ได้ภายในกรอบที่ไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ดังเช่น ข้อมูลการต่อสัญญาเช่าตามตารางข้างต้น จะเห็นได้ว่าอัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย อยู่ในอัตราค่อนข้างสูง ถึงแม้จะลดลงในช่วงปี 2567 จากการไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายหนึ่งในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2567 อย่างไรก็ตามผู้บริหารสินทรัพย์ได้สรรหาลูกค้ารายใหม่เข้ามาใช้บริการในพื้นที่ดังกล่าว ส่งผลให้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 อัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยเพิ่มเป็น 100% และผู้บริหารสินทรัพย์มีความเชื่อมั่นว่าจะสามารถบริหารจัดการ และดูแลให้ผู้เช่าพึงพอใจการใช้สินทรัพย์ในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าได้อย่างสม่ำเสมอ

(7) **ความเสี่ยงจากการเกิดภัยธรรมชาติหรือเหตุการณ์อื่นใดที่ไม่สามารถควบคุมได้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์**

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจได้รับความเสี่ยงที่เกิดจากเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดยตรง หรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สิน เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจทำให้ทรัพย์สินเสียหาย ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงภายนอกที่อยู่เหนือความควบคุมของกองทรัสต์ รวมถึงอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของผู้เช่าช่วงรายย่อยที่อาจไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ตามที่คาดการณ์ไว้ เป็นต้น ดังนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงหรือบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้อย่างเหมาะสมทางพรอสเพกต์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน และผู้พัฒนาโครงการได้มีการสร้างระบบป้องกันอัคคีภัย – ติดตั้งหัวจ่ายดับเพลิง ระบบป้องกันน้ำท่วม ระบบไฟฟ้า และระบบน้ำประปาที่เพียงพอต่อความต้องการของผู้เช่า รวมทั้งกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการทำประกันภัยโดยให้มีระยะเวลาคุ้มครองทรัพย์สินตลอดระยะเวลาการเช่า ยกตัวอย่างเช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เป็นต้น

(8) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ใช้แหล่งเงินทุนส่วนใหญ่จากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ จากแผนการกู้ยืมและเงื่อนไขเงินกู้ที่ได้รับในเบื้องต้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตามอัตราอ้างอิง ซึ่งมีลักษณะเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว (Floating Rate) ทั้งนี้ หากอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น กองทรัสต์อาจต้องรับภาระดอกเบี้ยที่สูงขึ้นตามไปด้วย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ สภาพคล่องทางการเงิน และความสามารถในการทำกำไรของกองทรัสต์ได้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงจากภาระที่ต้องชำระเงินต้นที่เร็วขึ้นเนื่องจากระยะเวลาการผ่อนผันการชำระหนี้เงินต้นลดลงจากเงื่อนไขเดิมเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งได้รับการผ่อนผันการชำระคืนเงินต้นในช่วง 2 ปีแรกภายหลังการเบิกใช้เงินกู้ โดยในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในครั้งนี้ กองทรัสต์ได้รับการผ่อนผันการชำระคืนเงินต้นในช่วง 12 เดือนแรกภายหลังการเบิกใช้เงินกู้เท่านั้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการ และการป้องกันความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายติดตามวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยอย่างใกล้ชิด และพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน รวมถึงบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินให้มีประสิทธิภาพที่สุด เช่น การทยอยจ่ายคืนเงินต้นเพื่อลดดอกเบี้ย หรือการเจรจากับสถาบันการเงิน เป็นต้น

(9) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือนโยบายรัฐ

เนื่องจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าอยู่ภายใต้การควบคุมโดยกฎหมายหลากหลายฉบับที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินและการจัดทำผังเมือง กฎหมายแรงงาน และความปลอดภัยในการทำงาน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม กฎระเบียบด้านการนำเข้าและส่งออก นโยบายการส่งเสริมการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน นโยบายการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล เป็นต้น โดยการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายหรือนโยบายดังกล่าวอาจส่งผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ประกอบการที่ต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานของกองทรัสต์ PROSPECT

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องคอยติดตามข้อมูลข่าวสารและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและนโยบายอย่างใกล้ชิด

(10) ความเสี่ยงจากการแข่งขันในตลาด

เนื่องจากกองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่างๆ ซึ่งเป็นผู้ที่ต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงาน เนื่องด้วยแนวโน้มความต้องการใช้คลังสินค้าและโรงงานยังมีอย่างต่อเนื่อง จากการขยายฐานการผลิตสินค้ามายังประเทศไทย เพื่อควบคุมต้นทุนการผลิต และเป็นแหล่งกระจายสินค้าไปยังภูมิภาคต่างๆ ส่งผลให้แนวโน้มการแข่งขันของผู้ประกอบการคลังสินค้าและโรงงานเพิ่มมากขึ้น โดยปัจจุบันมีผู้ประกอบการรายอื่นและ/หรือรายใหม่เข้ามาประกอบธุรกิจให้เช่าคลังสินค้าและโรงงานเพิ่มขึ้นที่มีลักษณะอาคาร และบริการ และทำเลที่ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยที่อาจจะส่งผลกระทบจากการสูญเสียฐานผู้เช่าเดิมให้แก่ผู้ประกอบการคลังสินค้าและโรงงานรายใหม่ได้ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและสถานะทางการเงินอย่างมีนัยสำคัญของกองทรัสต์ PROSPECT ได้

อนึ่ง ผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์มีความเชื่อมั่นว่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม มีศักยภาพ และใกล้แหล่งโลจิสติกส์ที่สำคัญ ทั้งสนามบิน (ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และท่าอากาศยานดอนเมือง) ท่าเรือ (ท่าเรือกรุงเทพ และท่าเรือแหลมฉบัง) และเชื่อมผ่านเส้นทางถนนสายหลักต่างๆ ซึ่งเป็นทำเลที่ตั้งของ

ทรัพย์สินเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก ทางอากาศ และทางน้ำ ซึ่งจะสามารถดึงดูดให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่ากับทางกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง อีกทั้งจะเห็นได้ว่าอัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย อยู่ในอัตราค่อนข้างสูง ถึงแม้จะลดลงในช่วงปี 2567 ซึ่งผู้บริหารสินทรัพย์มีความเชื่อมั่นว่าจะสามารถบริหารจัดการและดูแลให้ผู้เช่าพึงพอใจการใช้สินทรัพย์ในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าได้อย่างสม่ำเสมอ

(11) ความเสี่ยงที่อาจไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีเงื่อนไขที่สำคัญ คือ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ซึ่งหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ การเข้าทำรายการก็自然不会เกิดขึ้น อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการชำระราคาซื้อขายจะเกิดขึ้นเมื่อการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์แล้วเท่านั้น การที่อาจไม่ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจึงไม่ได้มีผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว

2.3 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2.3.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(1) เป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ และมีมาตรฐานสูง

การเข้าลงทุนในโครงการ BFTZ 6 ซึ่งทางพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ก่อสร้าง พัฒนาลงสินค้าและโรงงานให้ผู้เช่า เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีคุณภาพ และมาตรฐานในการก่อสร้างสูง ซึ่งตรงกับความต้องการของลูกค้าที่ต้องการคลังสินค้า หรือโรงงานที่ทันสมัย โดยทางพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้มีการพัฒนารูปแบบการก่อสร้างให้ทันสมัย โดยรูปแบบของอาคารจะเป็นลักษณะเพดานสูง พื้นคอนกรีตรองรับน้ำหนักไม่ต่ำกว่า 3 ตัน ประตูทางเข้าออกที่กว้างรองรับการขนย้ายสินค้า พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่า โดยโครงการ BFTZ 6 มีอาคารคลังสินค้า อาทิ คลังสินค้าแบบยกพื้น (Raised floor warehouse) ที่มีการติดตั้ง Dock Leveler ทำให้สามารถขนถ่ายสินค้าได้อย่างสะดวก รวดเร็ว รองรับการจัดเก็บสินค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ

อีกทั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ในฐานะผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์ และเชี่ยวชาญในการดูแล และบำรุงรักษาทรัพย์สิน จะเป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ต่อไปภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งนี้

(2) ผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน และผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันนั้นเป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าที่มีประสบการณ์มายาวนาน และมีการพัฒนาโครงการต่างๆ มาอย่างต่อเนื่องทั้งในเขตพื้นที่เศรษฐกิจบริเวณปริมณฑล อาทิเช่น บางนา บางปะกง และวังน้อย และ อีกทั้งมีความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ซึ่งเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมและเขตปลอดอากรมาเป็นเวลากว่า 10 ปี รวมถึงมีคณะผู้บริหารและบุคลากรที่มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการบริหารเขตประกอบการอุตสาหกรรมทั้งเขต

อุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) รวมถึงการให้บริการ One Stop Service แบบครบวงจร จึงเชื่อได้ว่าพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์จะสามารถบริหารจัดการพื้นที่ในโครงการที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และคาดว่าจะสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้อย่างสูงสุด

(3) **เกิดความคล่องตัวในการการบริหารจัดการร่วมกันระหว่างผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์**

เนื่องจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีประสบการณ์ในการดำเนินการซื้อขาย ทรัพย์สินหรือทำธุรกรรมระหว่างกันมาก่อน โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้จำหน่ายที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ BFTZ 1 (บางส่วน), BFTZ 2 (บางส่วน) และ BFTZ 3 (บางส่วน) ให้แก่กองทรัสต์ในปี 2563 ปี 2565 และ ปี 2567 ที่ผ่านมา อีกทั้ง ปัจจุบันพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ยังทำหน้าที่เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ ซึ่งหากพิจารณาทางด้านประสบการณ์ในการทำงาน ร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในช่วงที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่าการประสานงานและการดำเนินงานต่างๆ ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในครั้งนี้ มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการที่กองทรัสต์จะการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ดังนั้นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในครั้งนี้ จะลดภาระและความไม่แน่นอนในเรื่องการเจรจา และประสานงานในด้านต่างๆ ลดได้ ซึ่งจะก่อให้เกิดผลประโยชน์เชิงบวกต่อกองทรัสต์ในอนาคต

(4) **ผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารจัดการ และดูแลทรัพย์สินที่มีคุณภาพอย่างสม่ำเสมอ**

ภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้ กองทรัสต์จะแต่งตั้งให้พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ นี้ โดยการให้พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินและเป็นผู้บริหารทรัพย์สินอยู่ก่อนแล้ว เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ซึ่งจะทำให้การบริหารจัดการรวมถึงการซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สินเป็นไปได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพมากกว่าการให้บุคคลภายนอกที่ไม่คุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ในอนาคต ทั้งนี้ ในการก่อสร้าง และดูแลทรัพย์สินที่ผ่านมา พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีหน่วยงานที่ดูแลและให้บริการที่ดีกับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้มีการติดตาม และสำรวจความต้องการทางด้านรูปแบบและเทคโนโลยีใหม่ๆ และพร้อมที่จะนำมาพัฒนาใช้กับโครงการต่างๆ ที่ทางพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ดูแลและรับผิดชอบทั้งทางด้านงานโครงสร้าง สิ่งแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้กับลูกค้า ดังจะเห็นได้จากความพึงพอใจของลูกค้าที่มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 98.92 ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2568 ที่ผ่านมา ซึ่งเป็นการแสดงถึงความเชื่อมั่นในประสิทธิภาพในการบริหารงาน การบริหารจัดการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ที่มีมาอย่างต่อเนื่อง

2.4 ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเดิม

- (1) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ PROSPECT และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 900.00 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง
- (2) การเพิ่มภาระหนี้สินและความเสี่ยงทางการเงิน โดยที่กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงด้านเครดิตมากขึ้น เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สูงขึ้น และเนื่องจากกู้ยืมเงินมาลงทุนในสินทรัพย์ในครั้งนี้นี้ จะทำให้กองทรัสต์มีภาระดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายเพิ่มมากขึ้น โดยหากรายได้จากสินทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนใหม่ไม่เพียงพอ อาจส่งผลกระทบต่อกำไรสุทธิและเงินปันผลที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจะได้รับ

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องการประมาณการทางการเงินที่จัดทำขึ้นโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตามที่ปรากฏในส่วนที่ 3 หัวข้อที่ 3.1.2 ของรายงานฉบับนี้

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

ส่วนที่ 3: ความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

3.1 การประเมินมูลค่าโครงการสำหรับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ จาการ
ลงทุนในสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- (1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 1 หลัง 6 ภูเก็ต ในโครงการบางกอกฟรียูนิทโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
- (2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 1 หลัง 4 ภูเก็ต ในโครงการบางกอกฟรียูนิทโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 29 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
- (3) สหกรณ์ทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรียูนิทโซน 6

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ การสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ การสัมภาษณ์ผู้บริหาร ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ข้อมูลจากงบการเงินที่ตรวจสอบและสอบทานโดยผู้สอบบัญชี แผนธุรกิจและข้อมูลประกอบอื่นๆ โดย ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่าข้อมูลและเอกสารสำคัญดังกล่าวที่ได้รับเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วน และถูกต้อง เป็นการพิจารณาจากสถานการณ์ ปัจจุบัน สภาพสถานะเศรษฐกิจในอนาคตไม่แตกต่างจากสภาพสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ และสมมติฐาน ต่างๆ ได้รับการตรวจสอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ว่าถูกต้องเหมาะสม

ซึ่งการพิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้วิธีในการพิจารณาความเหมาะสมทั้งหมด 2 วิธี ดังนี้

- 3.1.1) เปรียบเทียบราคาสำหรับการเข้าทำรายการกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- 3.1.2) การประเมินมูลค่าและผลตอบแทนจากการลงทุนโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่าโดยวิธีการประเมินผลตอบแทนกระแสเงินสดสุทธิเป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานในอนาคตของการลงทุนในทรัพย์สิน และประเมินอัตราผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในรูปแบบอัตราผลตอบแทนที่ระดับขั้นของทรัสต์ เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถึงความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาอิสระสำหรับโครงการ BFTZ 6		
สมมติฐาน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
	- ประเภทคลังสินค้า ปีที่ 1-2 ร้อยละ 95 ตลอดอายุสัญญา - ประเภทคลังสินค้า ปีที่ 3-ตลอดอายุ ร้อยละ 95 ตลอดอายุสัญญา	- ประเภทคลังสินค้า ปีที่ 3-ตลอดอายุ ร้อยละ 95
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ประมาณร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต่อปี (อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน)	ประมาณร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต่อปี (อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วง	- ประมาณร้อยละ 1.39 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต่อปี สำหรับผู้เช่าเดิม - ประมาณร้อยละ 2.78 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต่อปี สำหรับผู้เช่ารายใหม่ - โดยพิจารณาสัดส่วนการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ร้อยละ 90 และผู้เช่ารายใหม่ที่ร้อยละ 10	ประมาณร้อยละ 1.40 ของรายรับรวม (โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้า)
ค่าบริการสาธารณูปโภค	3.18 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี	3.18 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน ของพื้นที่เช่าอาคาร และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี
ค่าบริการที่ดิน ถนน ส่วนกลางเส้นรอง	1.32 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน (ณ วันที่เริ่มเช่า) และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาบริการถนนส่วนกลางเส้นรอง (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน)	อ้างอิงตามสัญญาบริการ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร	ประมาณการร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)	ประมาณการในปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 เท่ากับร้อยละ 1.50 ของรายรับรวม และในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดการคาดการณ์ เท่ากับร้อยละ 2.00 ของรายรับรวม (โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้า)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 0.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการจากข้อมูลโครงการและอุตสาหกรรม)	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายรับรวม (โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้า เป็นเกณฑ์)
ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ	ประมาณการร้อยละ 0.047 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ)	ประมาณการร้อยละ 0.047 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ)
ค่าเบี้ยประกันภัย	ประมาณการร้อยละ 0.047 จากมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคารเฉพาะพื้นที่ว่าง (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ) และปรับเพิ่มร้อยละ 10 ทุก 5 ปี	ประมาณการร้อยละ 0.047 ของค่าก่อสร้างใหม่ของอาคารหักด้วยร้อยละ 10 (เป็นการหักออกเนื่องจากไม่รวมค่าฐานราก) ในปีแรก และปรับเพิ่มร้อยละ 3.00 ทุกปี (เฉพาะคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า)
ค่าเช่าที่ดิน	กลุ่มที่ 1 - ไร่ละ 13,000 บาทต่อไร่ต่อเดือน เนื้อที่ดิน 33-3-24.105 ไร่ หรือ 13,524.105 ตารางวา ปรับเพิ่มร้อยละ 5 ทุก 3 ปี (อ้างอิงการปรับราคาเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ให้เช่า) กลุ่มที่ 2 - ไร่ละ 10,000 บาทต่อไร่ต่อเดือน เนื้อที่ดิน 11-1-91.00 ไร่ หรือ 4,591 ตารางวา	อ้างอิงตามสมมติฐานค่าเช่าที่ดินที่ได้รับจากกองทรัสต์

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาอิสระสำหรับโครงการ BFTZ 6					
สมมติฐาน	บริษัท กรุงสยามประเมีนค่าทรัพย์สิน จำกัด		บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด		
	ปรับเพิ่มร้อยละ 5 ทุก 3 ปี (อ้างอิงการปรับราคาค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินกับผู้ให้เช่า)				
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	กลุ่มที่ 1 ประมาณการ 93,613.97 บาทต่อปี โดยพิจารณาเฉพาะพื้นที่ว่าง โดยพิจารณาจากอัตราว่างเฉลี่ยของโครงการคุณกับภาษีที่ดินรวมของโครงการที่คำนวณได้ โดยปรับเพิ่มร้อยละ 5 ทุก 4 ปี (เริ่มปรับปี 2570) กลุ่มที่ 2 ประมาณการ 21,789.28 บาทต่อปี โดยพิจารณาเฉพาะพื้นที่ว่าง โดยพิจารณาจากอัตราว่างเฉลี่ยของโครงการคุณกับภาษีที่ดินรวมของโครงการที่คำนวณได้ โดยปรับเพิ่มร้อยละ 5 ทุก 4 ปี (เริ่มปรับปี 2570)		กองทรัสต์รับผิดชอบเฉพาะคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า โดยอ้างอิงจากอัตราการจ่ายตามเกณฑ์จากการประกาศของกรมธนารักษ์ เป็นเกณฑ์		
ค่าตอบแทนสร้างแรงจูงใจในการบริหาร	ประมาณการร้อยละ 4 ของผลการบริหาร		ประมาณการร้อยละ 4 ของกำไร (ไม่รวมรายจ่ายเงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต)		
การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	ประมาณการร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)		ประมาณการร้อยละ 2.00 ของรายรับรวม (โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคาร โรงงาน และคลังสินค้า)		
ระยะเวลาในการประมาณการ	วันเริ่มต้นสัญญา 1 มกราคม 2566 วันสิ้นสุดสัญญา 31 ธันวาคม 2595 วันที่ประเมินมูลค่า 1 กันยายน 2568 ระยะเวลาคงเหลือ กลุ่มที่ 1: 27 ปี 4 เดือน กลุ่มที่ 2: 28 ปี 6 เดือน ประมาณการตามอายุสัญญาเช่า (พิจารณาดำรงรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 สิ้นสุดสัญญา 31 ธันวาคม 2595 และกลุ่มที่ 2 สิ้นสุดสัญญา 28 กุมภาพันธ์ 2597		วันเริ่มต้นสัญญา 1 กันยายน 2568 วันสิ้นสุดสัญญา 31 ธันวาคม 2595 วันที่ประเมินมูลค่า 1 กันยายน 2568 ระยะเวลาคงเหลือ กลุ่มที่ 1: 27 ปี 4 เดือน กลุ่มที่ 2: 28 ปี 6 เดือน ประมาณการตามอายุสัญญาเช่า มูลค่า ณ วันที่ 1 กันยายน 2568		
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00		ร้อยละ 9.00		
มูลค่าทรัพย์สิน	967,880,000 บาท		963,000,000 บาท		

ที่มา: รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้)

โดยสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของแต่ละโครงการด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เป็นดังนี้

รายการ	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 (ล้านบาท)	
	บริษัท กรุงเทพมหานคร ทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 (BFTZ 6)	967.88	963.00
รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้	967.88	963.00
ราคาในการเข้าทำรายการของกองทรัสต์ ^{1/}	ไม่เกิน 970.00	ไม่เกิน 970.00
ราคาในการเข้าทำรายการสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้	สูงกว่า 2.12 ล้านบาท (คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 0.22)	สูงกว่า 7.00 ล้านบาท (คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 0.73)

หมายเหตุ: 1/ ราคาในการเข้าทำรายการของกองทรัสต์ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

วิธีการเปรียบเทียบราคาในการเข้าทำรายการกับราคาประเมินทรัพย์สินข้างต้นได้แสดงให้เห็นให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ใช้ในการประกอบการพิจารณา อย่างไรก็ตาม ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นราคาประเมินบนระดับขั้นของทรัพย์สินซึ่งยังไม่ได้รวมถึงการนำทรัพย์สินมาบริหารงานภายใต้กองทรัสต์ นอกจากนี้ อัตราผลตอบแทนที่คาดหวังหรืออัตราคิดลดในระดับขั้นของทรัพย์สินย่อมแตกต่างจากอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังหรืออัตราคิดลดของผู้ถือหุ้นในระดับขั้นของกองทรัสต์

3.1.2 การประเมินมูลค่าและผลตอบแทนจากการลงทุนโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 (บางนา-ตราด กม.19) (“โครงการ BFTZ 6”)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่าโดยวิธีการประเมินผลตอบแทนกระแสเงินสดสุทธิเป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานในอนาคตของการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนโครงการ BFTZ 6 และประเมินอัตราผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในรูปแบบอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Trust Unitholder) ในระดับชั้นของกองทรัสต์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ถึงความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ

1) วิธีการประเมินผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

กระแสเงินสดสุทธิของเงินทุนจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ เป็นการสะท้อนถึงผลตอบแทนและความเสี่ยงของเงินลงทุนจากมุมมองของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนโครงการ BFTZ 6 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประมาณการกระแสเงินสดสุทธิจากการที่กองทรัสต์ได้ทำการลงทุนในโครงการดังกล่าว

ในการประเมินผลตอบแทนของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Free Cash Flow to Trust Unitholder) ซึ่งเป็นการสะท้อนถึงผลตอบแทนและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับในฐานะผู้ลงทุนในกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนโครงการ BFTZ 6 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้ นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในครั้งนี้จะมีภาระค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มในระดับกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เป็นต้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณหากระแสเงินสดสุทธิในอนาคตจากประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินบางส่วนโครงการ BFTZ 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 29 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในเดือนกันยายน 2568 จนถึงระยะเวลาสิ้นสุดสิทธิการเช่าของแต่ละสัญญาไม่เกินเดือนกุมภาพันธ์ 2597 โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าโครงการ BFTZ 6 จะคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่องตามอายุสัญญาคงเหลือของสัญญาเช่า โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน ทั้งนี้ หากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อการประเมินผลตอบแทนการลงทุน และอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

2) สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ทรัพย์สินบางส่วนโครงการ BFTZ 6 โดยเป็นการเช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารในโครงการ BFTZ 6 กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า และ/หรือเช่าช่วงแก่ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงที่ต้องการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนโครงการ BFTZ 6 บนข้อมูลที่ได้รับ รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารบนหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยมีสมมติฐานที่สำคัญดังนี้

2.1) รายได้

โครงสร้างรายได้ของโครงการที่จะลงทุนประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น

2.1.1) รายได้ค่าเช่าและบริการ

เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ทางกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวจากการให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วง โดยรายได้ที่ทางกองทรัสต์จะได้รับมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินของโครงการ BFTZ 6 ซึ่งประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน ในพื้นที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีการกำหนดสมมติฐานรายได้ค่าเช่าและบริการสรุปได้ดังนี้

พื้นที่ปล่อยเช่าและอัตรา การเช่า	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานในโครงการ BFTZ 6 จำนวน 10 ยูนิต ขนาดพื้นที่รวม 50,748 ตร.ม. โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานอัตราการใช้ (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 สำหรับโครงการ BFTZ 6 ในช่วงระหว่างปี 2568 - 2595 เฉลี่ยอยู่ระหว่างร้อยละ 95.16 - 100.00 และในช่วงปี 2596 - 2597 เฉลี่ยร้อยละ 75.00 โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ได้ทำกับผู้เช่า ณ เดือนมิถุนายน 2568 และข้อมูลผู้เช่ารายใหม่ที่อยู่ระหว่างการเจรจาเพิ่มเติม โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีระยะเวลาประมาณ 3 ปี โดยตั้งแต่ปี 2572 เป็นต้นไป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานอัตราการใช้ของโครงการ BFTZ 6 สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 95.16 จนถึงปี 2595 และเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 75.00 ในปี 2596 - 2597 โดยอ้างอิงจากการประมาณการโดยผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้ พร้อมทั้งสอบทานผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงในอดีตของกองทรัสต์ โดยหากอ้างอิงจากอัตราการใช้ของกองทรัสต์รายปีในปี 2564 - 2567 นั้นอยู่ที่ร้อยละ 93.14 - 96.78 และอัตราการใช้ของกองทรัสต์ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 95.95 ซึ่งสมมติฐานของอัตราการใช้พื้นที่ในระยะยาวสามารถเทียบเคียงกันได้กับข้อมูลในอดีตของกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าสมมติฐานของอัตราการใช้พื้นที่ในระยะยาวของโครงการ BFTZ 6 สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากสภาพแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการ แนวโน้มตลาดของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน และจากผลการดำเนินงานในอดีตของกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินที่ได้ลงทุนไปแล้วซึ่งอยู่ในโครงการเดียวกัน
ค่าเช่าและบริการ	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 สำหรับโครงการ BFTZ 6 ในปี 2568 โดยกำหนดค่าเช่าและบริการต่อเดือนอยู่ที่ 150 - 170 บาทต่อตร.ม. ตามแต่ละยูนิต อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ได้ทำกับผู้เช่า ณ เดือนมิถุนายน 2568 ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีระยะเวลาประมาณ 3 ปี โดยตั้งแต่ปี 2573 เป็นต้นไป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานให้มีอัตราการใช้เฉลี่ยในระยะยาวของค่าเช่าและบริการที่ร้อยละ 2.50 ต่อปี โดยอ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่

2.2) ค่าใช้จ่าย

2.2.1) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ ค่าเช่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงาน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีการกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่ายบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ โดยอ้างอิงจากผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อเดือนของโครงการ BFTZ 6 จำนวน 3.18 บาทต่อ ตร.ม. ในปี 2568 และปรับเพิ่มขึ้นอ้างอิงตามสัญญาที่ร้อยละ 3 ต่อปี
ค่าเช่าที่ดิน	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าเช่าที่ดินสำหรับโครงการ BFTZ 6 อ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงที่ดินของแต่ละสัญญาซึ่งมีค่าเช่าที่ดินเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 12,319.30 บาทต่อไร่ต่อเดือน ในปี 2568 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุก 3 ปีตามแต่ละสัญญา
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาของโครงการ BFTZ 6 ตั้งแต่ปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากการประมาณการโดยผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถเทียบเคียงกันได้กับข้อมูลในอดีตของกองทรัสต์ ถึงแม้ว่าอาคารในโครงการ BFTZ 6 จะเป็นอาคารที่สร้างขึ้นใหม่และมีอายุการใช้งานน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่น แต่เพื่อเป็นการประมาณการบนหลักความระมัดระวัง นอกเหนือจากประมาณการค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังประมาณการสำรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure Reserve) ที่จะต้องสำรองเงินไว้สำหรับการลงทุนปรับปรุงอาคารในอนาคต
ค่าเบี้ยประกันภัย	ค่าเบี้ยประกันภัยประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) โดยอ้างอิงจากสัญญาประกันภัยและข้อมูลในอดีต โดยสำหรับค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 0.047 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ และค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) ประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 0.047 ของมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่า โดยส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้เช่าแล้วนั้น ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าเบี้ยประกันภัย
ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานของค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยอ้างอิงอัตราภาษีที่กำหนดไว้ตามกฎหมายภาษีที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราภาษีเฉลี่ยที่ร้อยละ 0.32 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ในการประมาณการราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานราคาประเมินทุนทรัพย์โดยอ้างอิงจากข้อมูลราคาประเมินในปัจจุบัน และสอบ

	ทานจากจำนวนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ชำระไปในอดีต และกำหนดสมมติฐานปรับเปลี่ยนของราคาประเมินที่ดินร้อยละ 5 ทุก 4 ปี
ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมอื่นๆ ค่าประชาสัมพันธ์ ค่าสาธารณูปโภคอื่นๆ ค่าภาษีอื่นๆ เป็นต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานที่นำมาใช้ในประมาณการจะปันส่วนเฉพาะค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 0.30 ของรายได้รวม โดยอ้างอิงจากข้อมูลในอดีตของกองทรัสต์

จากสมมติฐานข้างต้น ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับปี 2568 - 2575 สรุปได้ดังนี้

	Q4'2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
ค่าใช้จ่ายบริการสาธารณูปโภค ส่วนกลางและถนนในโครงการ	0.48	1.99	2.05	2.12	2.18	2.24	2.31	2.38
ค่าเช่าที่ดิน	1.83	7.62	7.68	7.69	8.00	8.06	8.07	8.40
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	0.37	1.48	1.49	1.49	1.51	1.55	1.59	1.63
ค่าเบี้ยประกันภัย	0.05	0.08	0.05	0.06	0.07	0.07	0.07	0.07
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.41	1.63	1.63	1.63	1.66	1.66	1.66	1.66
ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงาน	0.07	0.30	0.30	0.30	0.30	0.31	0.32	0.33
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	3.22	13.10	13.20	13.28	13.73	13.90	14.03	14.47
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	13.14%	13.27%	13.25%	13.33%	13.59%	13.42%	13.21%	13.30%

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.2.2) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอ้างอิงตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือน ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- 1) ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
- 2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 4 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
- 3) ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา และ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายใหม่

โดยประมาณการค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2568 - 2575 สรุปได้ดังนี้

	Q4'2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	0.49	1.97	1.99	1.99	2.01	2.07	2.12	2.17
ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	0.85	3.42	3.46	3.46	3.49	3.59	3.68	3.77
ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วง	0.37	1.50	1.52	1.52	1.54	1.58	1.62	1.66
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1.71	6.90	6.96	6.96	7.05	7.23	7.42	7.60
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	6.99%	6.99%	6.99%	6.98%	6.97%	6.98%	6.99%	6.99%

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.3) ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มในการจัดการกองทรัสต์จากการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

2.3.1) ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีการกำหนดสมมติฐานค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์สรุปได้ดังนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์โดยอ้างอิงตามสัญญาที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 0.30 ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสินทรัพย์อื่นๆ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์เฉพาะส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมทรัสต์ ในอัตรา - ร้อยละ 0.22 ของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์อื่นของกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 3,000 ล้านบาท - ร้อยละ 0.15 ของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์อื่นของกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 3,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท - ร้อยละ 0.12 ของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์อื่นของกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 5,000 ล้านบาท โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หลักโดยปรับลดลงตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมทรัสต์เฉพาะส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ในอัตรา - ร้อยละ 0.043 ของทุนจดทะเบียน สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท

2.3.2) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้ยังประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้เท่ากับร้อยละ 3.67 ของเงินลงทุนเริ่มต้น หรือคิดเป็นจำนวน 35.60 ล้านบาท โดยอ้างอิงจากใบเสนอราคาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ และตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมทั้งจากการประมาณการโดยผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.4) สรรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการสรรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure Reserve) นอกเหนือจากค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอยู่ที่ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับโครงการ BFTZ 6

โดยประมาณการสรรองค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับปี 2568 - 2575 สรุปได้ดังนี้

	Q4'2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
สรรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน	0.37	1.48	1.49	1.50	1.52	1.55	1.59	1.63

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.5) เงินทุนหมุนเวียน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานของเงินทุนหมุนเวียน (Working Capital) โดยประมาณการระยะเวลาหมุนเวียนของเงินทุนหมุนเวียนตามนโยบายเงินทุนหมุนเวียนจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับข้อมูลในอดีตของกองทรัสต์ โดยมีสมมติฐานดังนี้

- 1) ระยะเวลาการรับชำระลูกหนี้ค่าเช่าและบริการที่ 30 วัน
- 2) ระยะเวลาการจ่ายค่าใช้จ่ายค่าง่าย และเจ้าหน้าที่อื่นที่ 30 วัน
- 3) ระยะเวลาการรับเงินมัดจำจากผู้เช่าที่ 90 วัน หรือประมาณ 3 เดือน
- 4) ระยะเวลาการจ่ายค่าใช้จ่ายล่วงหน้าซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่านายหน้าในการหาผู้เช่า (Commission Fee) ที่ 1,080 วัน หรือประมาณ 3 ปี ซึ่งสอดคล้องกับอายุของสัญญาเช่าของผู้เช่าซึ่งส่วนใหญ่อยู่ที่ประมาณ 3 ปี

โดยประมาณการเงินทุนหมุนเวียนสุทธิสำหรับปี 2568 - 2575 สรุปได้ดังนี้

	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	6.95	8.11	8.19	8.19	8.30	8.51	8.72	8.94
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	2.09	4.68	4.63	4.66	4.75	4.88	5.00	5.12
ค่าใช้จ่ายค่าง่าย และเจ้าหน้าที่อื่น	1.28	2.00	2.01	2.01	2.05	2.08	2.10	2.15
เงินมัดจำจากผู้เช่า	20.84	24.27	24.50	24.51	24.84	25.46	26.10	26.75
เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ	(13.07)	(13.47)	(13.69)	(13.67)	(13.83)	(14.14)	(14.47)	(14.83)

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.6) เงินกู้ยืม และดอกเบี้ยจ่าย

ในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมในวงเงินสูงสุดไม่เกิน 900 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินอยู่ที่จำนวน 800 ล้านบาท และกำหนดสมมติฐานทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม อ้างอิงจากข้อตกลงเบื้องต้น (Term Sheet) ของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR - ร้อยละ 1.31 หรือประมาณร้อยละ 5.50 ต่อปี อ้างอิงจากข้อตกลงเบื้องต้น (Term Sheet) ของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานให้อัตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

อย่างไรก็ดี เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับการพิจารณาของสถาบันการเงิน และคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้จำนวนเงินกู้ยืม อัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากประมาณการข้างต้นได้

3) ประมาณการทางการเงินและสรุปผลตอบแทนจากการลงทุน

3.1) ประมาณการกำไรจากการดำเนินงานและกระแสเงินสด

3.1.1) ประมาณการกำไรจากการดำเนินงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการกำไรจากการดำเนินงานได้ดังนี้

	Q4'2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
รายได้ค่าเช่าและบริการ	24.39	98.41	99.36	99.38	100.73	103.25	105.83	108.48
รายได้อื่น	0.07	0.30	0.30	0.30	0.30	0.31	0.32	0.33
รายได้รวม	24.47	98.71	99.65	99.68	101.04	103.56	106.15	108.81
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(3.22)	(13.10)	(13.20)	(13.28)	(13.73)	(13.90)	(14.03)	(14.47)
กำไรขั้นต้น	21.25	85.61	86.45	86.40	87.31	89.66	92.12	94.33
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(1.71)	(6.90)	(6.96)	(6.96)	(7.05)	(7.23)	(7.42)	(7.60)
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นสินทรัพย์	19.54	78.71	79.49	79.43	80.26	82.43	84.71	86.73
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(1.06)	(4.30)	(4.26)	(4.21)	(4.17)	(4.13)	(4.09)	(4.04)
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นกองทรัสต์	18.49	74.41	75.23	75.22	76.09	78.30	80.62	82.69

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583
รายได้ค่าเช่าและบริการ	111.19	113.97	116.82	119.74	122.74	125.80	128.95	132.17
รายได้อื่น	0.33	0.34	0.35	0.36	0.37	0.38	0.39	0.40
รายได้รวม	111.53	114.31	117.17	120.10	123.10	126.18	129.34	132.57
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(14.69)	(14.83)	(15.30)	(15.50)	(15.68)	(16.18)	(16.39)	(16.56)
กำไรขั้นต้น	96.84	99.49	101.87	104.60	107.42	110.00	112.94	116.01
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(7.80)	(8.00)	(8.20)	(8.41)	(8.63)	(8.84)	(9.07)	(9.30)
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นสินทรัพย์	89.04	91.49	93.68	96.19	98.80	101.16	103.88	106.71
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(4.00)	(3.96)	(3.92)	(3.88)	(3.83)	(3.79)	(3.75)	(3.71)
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นกองทรัสต์	85.04	87.53	89.76	92.32	94.96	97.37	100.13	103.00

	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591
รายได้ค่าเช่าและบริการ	135.48	138.86	142.34	145.89	149.54	153.28	157.11	161.04
รายได้อื่น	0.41	0.42	0.43	0.44	0.45	0.46	0.47	0.48
รายได้รวม	135.88	139.28	142.76	146.33	149.99	153.74	157.58	161.52
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(17.12)	(17.35)	(17.52)	(18.09)	(18.37)	(18.56)	(19.16)	(19.42)
กำไรขั้นต้น	118.76	121.93	125.24	128.24	131.62	135.18	138.43	142.10
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(9.53)	(9.78)	(10.03)	(10.28)	(10.54)	(10.81)	(11.08)	(11.37)
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นสินทรัพย์	109.23	112.15	115.21	117.97	121.08	124.37	127.35	130.74
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(3.66)	(3.62)	(3.58)	(3.54)	(3.50)	(3.45)	(3.41)	(3.37)
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นกองทรัสต์	105.57	108.53	111.63	114.43	117.58	120.91	123.94	127.37

	2592	2593	2594	2595	2596 ^{1/}	2597 ^{1/}
					(ม.ค.-ก.พ.)	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	165.07	169.19	173.42	177.76	28.41	4.74
รายได้อื่น	0.50	0.51	0.52	0.53	0.09	0.01
รายได้รวม	165.56	169.70	173.94	178.29	28.50	4.75
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(19.66)	(20.30)	(20.58)	(20.80)	(3.90)	(0.98)
กำไรขั้นต้น	145.90	149.40	153.36	157.49	24.60	3.77
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(11.66)	(11.94)	(12.25)	(12.57)	(1.99)	(0.32)
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นสินทรัพย์	134.24	137.46	141.11	144.92	22.61	3.46
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(3.33)	(3.29)	(3.24)	(3.20)	(0.58)	(0.10)
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นกองทรัสต์	130.91	134.17	137.86	141.71	22.02	3.36

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ สิทธิการเช่าสำหรับพื้นที่บางส่วนจะสิ้นสุดภายในเดือน ก.พ. 2597 ในขณะที่สิทธิการเช่าสำหรับพื้นที่ส่วนใหญ่จะสิ้นสุดภายในปี 2595

3.1.2) ประมาณการกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดยใช้ข้อสมมติฐานในการคำนวณกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต และอัตราคิดลด (Discount Rate) คำนวณจากต้นทุนทางการเงินของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน (Ke) โดยสามารถสรุปประมาณการกระแสเงินสดอิสระได้ดังนี้

	Q4'2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นสินทรัพย์	19.54	78.71	79.49	79.43	80.26	82.43	84.71	86.73
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	(0.04)	0.40	0.21	(0.02)	0.16	0.31	0.33	0.36
หัก: สรรพค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(0.37)	(1.48)	(1.49)	(1.50)	(1.52)	(1.55)	(1.59)	(1.63)
กระแสเงินสดอิสระระดับขั้นสินทรัพย์	19.13	77.64	78.21	77.92	78.91	81.19	83.44	85.46
หัก: ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารของทรัพย์สิน	(1.06)	(4.30)	(4.26)	(4.21)	(4.17)	(4.13)	(4.09)	(4.04)
กระแสเงินสดอิสระระดับขั้นกองทรัพย์สิน	18.08	73.34	73.95	73.71	74.74	77.06	79.35	81.41
บวก/(หัก): เงินกู้ยืม	800.00	(8.00)	(31.68)	(22.72)	(24.64)	(25.92)	(29.76)	(31.04)
หัก: ต้นทุนทางการเงิน	(10.99)	(43.74)	(42.65)	(41.16)	(39.85)	(38.47)	(36.94)	(35.26)
กระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	807.09	21.60	(0.38)	9.83	10.25	12.68	12.66	15.11
จำนวนปี ^{1/}	0.25	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	6.25	7.25
ต้นทุนทางการเงินของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	8.49%	8.49%	8.49%	8.49%	8.49%	8.49%	8.49%	8.49%
ปัจจัยส่วนลด (Discount Factor)	0.98	0.90	0.83	0.77	0.71	0.65	0.60	0.55

	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นสินทรัพย์	89.04	91.49	93.68	96.19	98.80	101.16	103.88	106.71
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	0.35	0.35	0.39	0.37	0.38	0.42	0.40	0.41
หัก: สรรพค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(1.67)	(1.71)	(1.76)	(1.80)	(1.85)	(1.89)	(1.94)	(1.99)
กระแสเงินสดอิสระระดับขั้นสินทรัพย์	87.72	90.12	92.30	94.77	97.33	99.69	102.34	105.13
หัก: ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารของทรัพย์สิน	(4.00)	(3.96)	(3.92)	(3.88)	(3.83)	(3.79)	(3.75)	(3.71)
กระแสเงินสดอิสระระดับขั้นกองทรัพย์สิน	83.71	86.16	88.39	90.89	93.50	95.89	98.59	101.42
บวก/(หัก): เงินกู้ยืม	(32.64)	(36.80)	(38.40)	(40.64)	(45.12)	(100.16)	(100.16)	(40.00)
หัก: ต้นทุนทางการเงิน	(33.52)	(31.61)	(29.54)	(27.37)	(25.01)	(21.02)	(15.52)	(11.67)
กระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	17.56	17.76	20.45	22.88	23.37	(25.29)	(17.09)	49.76
จำนวนปี ^{1/}	8.25	9.25	10.25	11.25	12.25	13.25	14.25	15.25
ต้นทุนทางการเงินของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	8.49%	8.49%	8.49%	8.49%	8.49%	8.49%	8.49%	8.49%
ปัจจัยส่วนลด (Discount Factor)	0.51	0.47	0.43	0.40	0.37	0.34	0.31	0.29

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัพย์สินและประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ จำนวนโดยกำหนดวันที่เข้าลงทุนในวันที่ 30 กันยายน 2568

	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นต้นสินทรัพย์	109.23	112.15	115.21	117.97	121.08	124.37	127.35	130.74
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	0.45	0.43	0.44	0.48	0.47	0.47	0.52	0.50
หัก: สรรพค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(2.04)	(2.09)	(2.14)	(2.19)	(2.25)	(2.31)	(2.36)	(2.42)
กระแสเงินสดอิสระระดับขั้นต้นสินทรัพย์	107.64	110.50	113.51	116.25	119.30	122.53	125.50	128.82
หัก: ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารของทรัสต์	(3.66)	(3.62)	(3.58)	(3.54)	(3.50)	(3.45)	(3.41)	(3.37)
กระแสเงินสดอิสระระดับขั้นต้นของทรัสต์	103.98	106.88	109.93	112.72	115.80	119.08	122.09	125.45
บวก/(หัก): เงินกู้ยืม	(40.00)	(152.32)	-	-	-	-	-	-
หัก: ต้นทุนทางการเงิน	(9.47)	(4.18)	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	54.51	(49.63)	109.93	112.72	115.80	119.08	122.09	125.45
จำนวนปี ^{1/}	16.25	17.25	18.25	19.25	20.25	21.25	22.25	23.25
ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8.49%	8.49%	8.49%	8.49%	8.49%	8.49%	8.49%	8.49%
ปัจจัยส่วนลด (Discount Factor)	0.27	0.25	0.23	0.21	0.19	0.18	0.16	0.15

	2592	2593	2594	2595	2596 ^{2/}	2597 ^{2/} (ม.ค.-ก.พ.)
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นต้นสินทรัพย์	134.24	137.46	141.11	144.92	22.61	3.46
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	0.51	0.56	0.54	0.55	(21.05)	(2.78)
หัก: สรรพค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(2.48)	(2.55)	(2.61)	(2.67)	(0.43)	(0.07)
กระแสเงินสดอิสระระดับขั้นต้นสินทรัพย์	132.27	135.47	139.04	142.79	1.13	0.60
หัก: ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารของทรัสต์	(3.33)	(3.29)	(3.24)	(3.20)	(0.58)	(0.10)
กระแสเงินสดอิสระระดับขั้นต้นของทรัสต์	128.94	132.18	135.80	139.59	0.55	0.50
บวก/(หัก): เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-
หัก: ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	128.94	132.18	135.80	139.59	0.55	0.50
จำนวนปี ^{1/}	24.25	25.25	26.25	27.25	28.25	29.25
ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8.49%	8.49%	8.49%	8.49%	8.49%	8.49%
ปัจจัยส่วนลด (Discount Factor)	0.14	0.13	0.12	0.11	0.10	0.09

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการของทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ คำนวณโดยกำหนดวันที่เข้าลงทุนในวันที่ 30 กันยายน 2568

2/ สิทธิการเช่าสำหรับพื้นที่บางส่วนจะสิ้นสุดอายุในเดือน ก.พ. 2597 ในขณะที่สิทธิการเช่าสำหรับพื้นที่ส่วนใหญ่จะสิ้นสุดอายุในปี 2595

3.2) อัตราคิดลด

3.2.1) การคำนวณต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รวมกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ปรับด้วยอัตราคิดลดซึ่งคำนวณจากต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity: Ke) ที่ร้อยละ 8.49

โดยที่การคำนวณต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัพย์สิน (Cost of Equity: K_e) เป็นดังนี้

$$\text{Cost of Equity: } K_e = R_f + \beta(R_m - R_f)$$

โดยที่:

Risk Free Rate: R_f	=	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยงอยู่ที่ร้อยละ 2.53 ต่อปี (ณ วันที่ 30 ก.ค. 2568) ซึ่งคำนวณจากค่าเฉลี่ยของอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงรายวันย้อนหลัง 3 ปี ^{1/} ซึ่งอัตราดังกล่าวเป็นอัตราผลตอบแทนที่อ้างอิงการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปีของประเทศไทย ^{2/}
Levered Beta: β_l	=	ค่าสัมประสิทธิ์เพื่อสะท้อนความเสี่ยงของการลงทุนซึ่งเท่ากับ 0.57
Market Return: R_m	=	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ อยู่ที่ร้อยละ 12.96 ต่อปี (ณ วันที่ 30 ก.ค. 2568) ซึ่งคำนวณจากค่าเฉลี่ยของอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ฯ รายวันย้อนหลัง 3 ปี ^{1/}
Market Premium: $R_m - R_f$	=	ส่วนต่างของอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังกับอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงอยู่ที่ร้อยละ 10.43 (ณ วันที่ 30 ก.ค. 2568) ซึ่งคำนวณจากค่าเฉลี่ยของส่วนต่างของอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังกับอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงรายวันย้อนหลัง 3 ปี ^{1/}

ที่มา: ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 30 ก.ค. 2568

หมายเหตุ: 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานโดยใช้ช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 3 ปี (วันที่ 31 ก.ค. 2565 ถึง 30 ก.ค. 2568) เนื่องจากพิจารณาว่าช่วงระยะเวลาดังกล่าวเป็นช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมที่สามารถสะท้อนผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดว่าจะได้รับในปัจจุบัน และมุมมองของนักลงทุนต่อลักษณะเฉพาะของตลาดในปัจจุบัน และยังสามารถสะท้อนความเสี่ยงของสภาวะธุรกิจในปัจจุบันได้ดี

2/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยง (R_f) จากพันธบัตรรัฐบาลประเภทอายุ 10 ปี เนื่องจากพันธบัตรชนิดนี้มีสภาพคล่องซื้อขายที่ดีจึงสะท้อนมุมมองในอุปสงค์และอุปทานผ่านอัตราผลตอบแทนได้ดีกว่าพันธบัตรรัฐบาลประเภทอื่น

3.2.2) การคำนวณ Levered Beta

การคำนวณ Levered Beta ของกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณจากค่าเฉลี่ยของ Unlevered Beta ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีรายได้จากทรัพย์สินคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ และปรับด้วยอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อสะท้อนความเสี่ยงของกองทรัสต์

โดยการคำนวณ Levered Beta เป็นดังนี้

$$\text{Levered Beta: } \beta_l = \beta_u(1 + (1 - t)(D/E))$$

โดยที่:

β_u	=	ค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของผลตอบแทนของตลาดทรัพย์สินฯ เปรียบเทียบกับผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีรายได้จากทรัพย์สินคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 0.37
t	=	ภาษีเงินได้นิติบุคคล อยู่ที่ร้อยละ 0.00 (กองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษี)
D/E	=	อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน อยู่ที่ 0.54 เท่า

จากการคำนวณดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ค่า Levered Beta เท่ากับ 0.57

3.2.3) การคำนวณ Unlevered Beta

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานที่ว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้จากทรัพย์สินคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้นี้ ควรจะมีอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ใกล้เคียงกัน โดยทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานให้เช่า โดยทิศทางของการเติบโตและความเสี่ยงของทรัพย์สินประเภทเดียวกันมักจะมีความโน้มเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่จะนำมาเปรียบเทียบจะต้องมีข้อมูลราคาตลาดย้อนหลังเป็นเวลอย่างน้อย 3 ปี

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเลือกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่จะนำมาเปรียบเทียบทั้งหมด 5 หลักทรัพย์ ซึ่งพิจารณาแล้วว่าเป็นจำนวนที่เหมาะสมในการคำนวณค่าสถิติ ซึ่งสามารถคำนวณค่าเฉลี่ยของ Unlevered Beta ได้ดังนี้

ลำดับ	ชื่อหลักทรัพย์	ชื่อย่อหลักทรัพย์	Unlevered Beta ^{1/}
1	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท	AIMIRT	0.33
2	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิตติสและอินดัสเทรียล	PROSPECT	0.31
3	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล	WHAIR	0.43
4	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ AMATAR	AMATAR	0.36
5	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเทรียล	HPF	0.42
ค่าเฉลี่ย ^{2/}			0.37

ที่มา: ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 30 ก.ค. 2568

หมายเหตุ: 1/ Unlevered Beta คำนวณจากข้อมูล Beta ของข้อมูลรายวันในช่วงระยะเวลาอย่างน้อย 3 ปี (วันที่ 31 ก.ค. 2565 ถึง 30 ก.ค. 2568) (ที่มา: Bloomberg) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานโดยใช้ช่วงระยะเวลาอย่างน้อย 3 ปี เนื่องจากพิจารณาว่าช่วงระยะเวลาดังกล่าวเป็นช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมที่สามารถสะท้อนผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดว่าจะได้รับในปัจจุบัน และมุมมองของนักลงทุนต่อลักษณะเฉพาะของตลาดในปัจจุบัน และยังสามารถสะท้อนความเสี่ยงของสภาวะธุรกิจในปัจจุบันได้ดี

2/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้วิธีค่าเฉลี่ย (Mean) ในการคำนวณค่าสถิติในครั้งนี้ เนื่องจากเป็นการคัดเลือกคู่เปรียบเทียบแบบเฉพาะเจาะจงโดยเป็นการคัดเลือกเฉพาะคู่เปรียบเทียบที่มีความคล้ายคลึงกัน อย่างไรก็ตาม การคำนวณค่าเฉลี่ย (Mean) จะพิจารณาโดยไม่รวมข้อมูลที่ให้ค่าผิดปกติ (Outliers) ส่วนการคำนวณโดยใช้ค่ามัธยฐาน (Median) จะเลือกใช้เมื่อมีจำนวนข้อมูลที่มากเพียงพอ โดยค่ามัธยฐาน (Median) ของ Unlevered Beta ในครั้งนี้ มีค่าเท่ากับ 0.36

3.3) มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานไม่มีมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ เนื่องจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการ BFTZ 6 ซึ่งมีอายุจำกัดตามสัญญาเช่าที่ดิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่มีการประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) สำหรับการเข้าลงทุนในครั้งนี้

3.4) สรุปมูลค่ายุติธรรมกรณีฐาน

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาถึงความคุ้มค่าของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วน ของโครงการ BFTZ 6 โดยพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Free Cash Flow to Equity) และคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าวด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม คือ ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity) และหักด้วยมูลค่าเงินลงทุนเริ่มแรก ทำให้ได้มาซึ่งมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Equity NPV) รวมถึงคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Equity IRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ของผู้ถือหุ้นหน่วยดังต่อไปนี้

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ	หน่วย	มูลค่า
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สำหรับปี 2568 - 2597	ล้านบาท	1,092.18
มูลค่าปัจจุบันของมูลค่าสุดท้าย ^{1/}	ล้านบาท	-
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ล้านบาท	1,092.18

หมายเหตุ: 1/ ไม่มีมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เนื่องจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการ BFTZ 6 ซึ่งมีอายุจำกัดตามสัญญาเช่าที่ดิน

การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Equity NPV)	หน่วย	มูลค่า
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ล้านบาท	1,092.18
หัก: มูลค่าเงินลงทุนเริ่มแรก (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ)	ล้านบาท	(970.00)
หัก: ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ	ล้านบาท	(35.60)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Equity NPV)	ล้านบาท	86.58

สรุปผลตอบแทนจากการลงทุน	หน่วย	มูลค่า
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Equity NPV)	ล้านบาท	86.58
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Equity IRR)	ร้อยละ	11.32%
ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Payback Period)	ปี	15.40

4) การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของการประเมินความสมเหตุสมผลของมูลค่ายุติธรรมบนกรณีฐาน เพื่อให้ครอบคลุมถึงช่วงของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของ 2 ปัจจัย คือ

- (1) การเปลี่ยนแปลงของรายได้ เพื่อให้ได้มูลค่าที่ครอบคลุมความไม่แน่นอนของอัตราค่าเช่า ราคาค่าเช่าและบริการของอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานให้มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน
- (2) การเปลี่ยนแปลงของอัตราคิดลดจากต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ได้มูลค่ายุติธรรมที่ครอบคลุมความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดกำหนดสมมติฐานให้มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน

โดยมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นดังนี้

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ล้านบาท)	การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์					
		-0.50%	-0.25%	-	+0.25%	+0.50%
การเปลี่ยนแปลงของรายได้	-0.50%	1,111.53	1,098.50	1,086.09	1,074.27	1,063.01
	-0.25%	1,114.73	1,101.62	1,089.14	1,077.24	1,065.91
	-	1,117.93	1,104.74	1,092.18	1,080.21	1,068.81
	+0.25%	1,121.13	1,107.86	1,095.23	1,083.18	1,071.71
	+0.50%	1,124.33	1,110.98	1,098.27	1,086.15	1,074.61

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โดยมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Equity NPV) เป็นดังนี้

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของ ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน (Equity NPV) (ล้านบาท)	การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน					
		-0.50%	-0.25%	-	+0.25%	+0.50%
การเปลี่ยนแปลงของรายได้	-0.50%	105.93	92.90	80.49	68.67	57.40
	-0.25%	109.13	96.02	83.53	71.64	60.30
	-	112.33	99.14	86.58	74.61	63.20
	+0.25%	115.53	102.26	89.62	77.58	66.10
	+0.50%	118.73	105.38	92.67	80.55	69.00

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โดยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR) และระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้น (Payback Period) เป็นดังนี้

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Equity IRR) (ร้อยละ)	การเปลี่ยนแปลงของรายได้				
	-0.50%	-0.25%	-	+0.25%	+0.50%
	11.15%	11.23%	11.32%	11.41%	11.49%

ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Payback Period) (ปี)	การเปลี่ยนแปลงของรายได้				
	-0.50%	-0.25%	0.00%	+0.25%	+0.50%
	15.56	15.48	15.40	15.32	15.24

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของการประเมินความสมเหตุสมผลของราคาขายที่ดินรวมบนกรณีฐาน เพื่อให้ครอบคลุมถึงช่วงของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอีกบ้างได้แก่

- (1) มูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้น เพื่อให้ได้ช่วงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ กรณีมูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้น (รวมค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ) เปลี่ยนแปลงไปจากจำนวนเงินลงทุน (รวมค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ) ไม่เกิน 1,005.60 ล้านบาท

โดยสามารถคำนวณอัตราอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Equity IRR) ได้ดังนี้

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Equity IRR) (ร้อยละ)	การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนเริ่มต้น (ล้านบาท)				
	955.32	967.89	980.46	993.03	1,005.60
	-5.00%	-3.75%	-2.50%	-1.25%	-
	13.58%	12.92%	12.33%	11.80%	11.32%

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

5) สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ โดยการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนด้วยวิธีการต่างๆ ภายใต้ข้อสมมติฐานว่ากองทรัสต์จะสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 กลับมาในรูปแบบของรายได้ค่าเช่า และรายได้ค่าบริการ ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม วิเคราะห์ และจัดทำประมาณการทางการเงิน โดยอาศัยข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต ข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลสถิติต่างๆ ที่เก็บรวบรวมโดยหน่วยงานหรือองค์กรที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ประกอบการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนและการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ได้ดังนี้

5.1) การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนในรูปแบบผลตอบแทนที่ระดับชั้นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

จากการวิเคราะห์ การประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะมีมูลค่าเท่ากับ 1,063.01 - 1,124.33 ล้านบาท มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Equity NPV) จะมีมูลค่าเท่ากับ 57.40 - 118.73 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะมีมูลค่าเท่ากับ (Equity IRR) ร้อยละ 11.15 - 11.49 และมีระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อยู่ที่ (Payback Period) 15.24 - 15.56 ปี

จากการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) ดังกล่าวข้างต้น ในทุกกรณีของการเปลี่ยนแปลงต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity) มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Equity NPV) เป็นบวก รวมถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในเกณฑ์ดี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

5.2) ความสมเหตุสมผลของราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในราคารวมไม่เกิน 970.00 ล้านบาท รวมทั้งได้พิจารณาค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการอีกประมาณ 35.60 ล้านบาท คิดเป็นราคาในการเข้าลงทุนรวม 1,005.60 ล้านบาท นั้นมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่าช่วงของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ 1,063.01 - 1,124.33 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าจำนวน 57.40 - 118.73 ล้านบาท ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในครั้งนี้ จึงมีราคาที่เหมาะสม

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ ข้อดี-ข้อด้อยของการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ข้อดี-ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลเกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ การวิเคราะห์ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม รวมถึงการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนตามที่ได้นำเสนอไว้ข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การได้มาซึ่งสินทรัพย์

ของกองทรัสต์ และการทำรายการเช่าที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในครั้งนี้ **มีความเหมาะสม**

3.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 อยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ ดังนี้

เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	สถานะความคืบหน้า
1) กองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ของกองทรัสต์ ที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
2) คู่สัญญาตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาดังกล่าว และสัญญาทางธุรกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
3) กองทรัสต์ได้เจรจา และ/หรือ เข้าทำสัญญาเพื่อใช้สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
4) ได้มีการกระทำตามเงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาทุกประการ หรือได้มีการสละสิทธิในเงื่อนไขดังกล่าวบางประการหรือทั้งหมดภายใต้สัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
5) PD ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ PD ที่เกี่ยวกับการขาย และให้เข้าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์

จากการพิจารณาเงื่อนไขการเข้าทำรายการและเงื่อนไขบังคับก่อนดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขการเข้าทำรายการและเงื่อนไขบังคับก่อนของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ **มีความเหมาะสม** เนื่องจากเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และเป็นเงื่อนไขโดยทั่วไปในการทำรายการตามปกติธุรกิจ โดยมีได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์เสียประโยชน์

3.3 ความเหมาะสมของการแต่งตั้งบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ในการพิจารณาความเหมาะสมของการแต่งตั้งบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์” หรือ “PD”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของคำตอบแทน และเงื่อนไขจากร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้

3.3.1 ความเหมาะสมของคำตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยสามารถสรุปคำตอบแทนและค่าใช้จ่ายที่สำคัญได้ดังนี้

- (1) คำตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการจากสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ทำกับลูกค้า ซึ่งกองทรัสต์ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะชำระในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ
- (2) คำตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณจากผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะชำระในอัตราร้อยละ 4.00 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

สำหรับการพิจารณาความเหมาะสมของคำตอบแทนและค่าธรรมเนียม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการเปรียบเทียบกับโครงสร้างอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

PROSPECT ในปัจจุบัน และเปรียบเทียบกับโครงสร้างอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ทั้งที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) และ/หรือ สิทธิการเช่า (Leasehold) ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และมีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกับขอบเขตการให้บริการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

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

เปรียบเทียบค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจเป็นดังนี้

	ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจ
สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์	อัตราร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	อัตราร้อยละ 4 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
กองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน	<u>โครงการ BFTZ 1</u> - อัตราร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้านบาท - อัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 750 ล้านบาท - อัตราร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 750 ล้านบาท <u>โครงการ BFTZ 2 และ BFTZ 3</u> - อัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ <u>โครงการ X44</u> - อัตราร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	<u>โครงการ BFTZ 1</u> - อัตราร้อยละ 6 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท - อัตราร้อยละ 5 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท - อัตราร้อยละ 4 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 600 ล้านบาท <u>โครงการ BFTZ 2 และ BFTZ 3</u> - อัตราร้อยละ 5 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
AIMIRT	อัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ	อัตราไม่เกินร้อยละ 4 ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
AMATAR	มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 25 ของส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น 3 ปี ในรอบปีบัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณา เมื่อกองทรัสต์มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 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 2567 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบ

เปรียบเทียบค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยเป็นดังนี้

	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย
สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์	<u>ผู้เช่ารายใหม่</u> - 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 <u>ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ</u> - 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	<u>ผู้เช่ารายใหม่</u> - 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 <u>ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ</u> - 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 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ
WHAIR	- 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 - กรณีสัญญาเช่าสั้นกว่าหรือเท่ากับ 1 ปี และได้แจ้งหรือมอบหมายให้นายหน้าดำเนินการ ค่าธรรมเนียมจะคิดตามสัดส่วนของอายุสัญญาเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี แต่กรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการด้วยตนเอง ไม่ได้แจ้งหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้ จะไม่มีค่าธรรมเนียม

ที่มา: รายงานแบบ 56-1 ประจำปี 2567 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบ

- (2) เมื่อครบกำหนดระยะเวลา และไม่ได้มีเหตุผิดสัญญา กำหนดให้ต่ออายุสัญญาออกไปได้อีกคราวละ 10 ปี โดยอัตโนมัติ โดยเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่ระยะเวลาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงภายใต้สัญญาการเช่าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือที่ได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อนตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติม หน้าที่การจัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอและเหมาะสม หน้าที่การจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี และหน้าที่การเก็บรักษาสำเนาเอกสาร เป็นต้น
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน โดยในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยต่ำกว่าเกณฑ์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานอีกครั้งในปีถัดไป
- (5) การจ่ายค่าตอบแทน รายละเอียดเป็นไปตามหัวข้อ 3.3.1 ของรายงานฉบับนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไข และข้อกำหนดต่างๆ ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว สำหรับการแต่งตั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นี้ เป็นเงื่อนไขที่**มีความเป็นธรรม** เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจเช่นเดียวกับการทำรายการทั่วไป มิได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์เสียประโยชน์

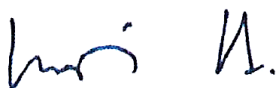
ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพิ่มเติมได้ใน “บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)” หน้าที่ 3 ของรายงานฉบับนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผล ประกอบ และความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิตติสและอินดัสเทรียลขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
บริษัทหลักทรัพย์ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน)



(นางสาวกฤษฎพร ชวนจันทร์)
ผู้อำนวยการ
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน
ในสายงานที่ปรึกษาทางการเงิน



(นางศรีพร สุทธิพงศ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

เอกสารแนบ 1

ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ที่มา: แบบ 56-REIT1 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	: สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าในโครงการ บางกอกฟ्रीเทรดโซน (Bangkok Free Trade Zone)
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์ดี	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	: หน่วยทรัสต์จำนวน 644,000,000 หน่วย (ณ วันที่ 9 มิถุนายน 2568) มูลค่าที่ตราไว้ 9.3765 บาทต่อหน่วย รวมทั้งสิ้น 6,038,466,000 บาท
ตลาดรอง	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)
ผู้สอบบัญชี	: บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

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

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

PROSPECT REIT ได้นำเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม ไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าช่วง การให้พื้นที่ และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงหรือทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วง ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด อีกทั้ง PROSPECT REIT จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีมีดังนี้

ปี 2563 (ตั้งแต่ สิงหาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563)

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

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

ปี 2564

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์หรือการลงทุนที่มีนัยสำคัญ

ปี 2565

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

ปี 2566

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังนี้ 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 ถนนเทพารักษ์ และ 2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ถ.บางนา-ตราด กม. 19 รวมถึงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3

ปี 2567

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์หรือการลงทุนที่มีนัยสำคัญ

ปี 2568

เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ดังนี้ สิทธิการเช่าช่วงบางส่วนในที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 และสิทธิการเช่าช่วงบางส่วนในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดิน ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3

2.3 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.3.1 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1

ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 36059 (วัดปากน้ำเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) และ 4496 (วัดมงคลนิมิตรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์)
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 63 หลัง แบ่งออกเป็น 185 ยูนิต ประกอบด้วยอาคาร 4 ประเภท คือ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงาน

	สำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit รายละเอียดดังนี้												
	<table><tr><td>1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป</td><td>21 หลัง</td><td>102 ยูนิต</td></tr><tr><td>2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป</td><td>30 หลัง</td><td>30 ยูนิต</td></tr><tr><td>3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก</td><td>10 หลัง</td><td>51 ยูนิต</td></tr><tr><td>4) อาคาร Built-to-Suit</td><td>2 หลัง</td><td>2 ยูนิต</td></tr></table>	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
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	ประมาณ 8.97 ปี												
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	18 สิงหาคม 2563												
ราคาที่เข้าลงทุน	3,429.10 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)												
ราคาประเมินล่าสุด และอัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	3,132.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.81 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ												

ที่มา: รายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

หมายเหตุ: 1/ พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรองเป็นการเช่าช่วงต่อจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในรูปแบบการเช่าช่วงเพื่อใช้ร่วมกัน

(2) โครงการ X44

ที่ตั้ง	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 55763
ลักษณะการลงทุน	1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 55763 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 2) กรรมสิทธิ์ในอาคาร Built-to-Suit จำนวน 1 หลัง
ขนาดพื้นที่ที่ดินที่เข้าลงทุน	ประมาณ 2-3-0.0 ไร่ (4,400.00 ตร.ม)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 3,087.0 ตร.ม
อายุอาคารเฉลี่ย	28 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	21 มีนาคม 2565
ราคาที่เข้าลงทุน	81.78 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)

ราคาประเมินล่าสุด และ อัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์ สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	96.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.81 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
---	--

ที่มา: รายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

(3) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2

ที่ตั้ง	ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428 โดยเชียวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ เป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรด โซน 2 ประกอบด้วยอาคารจำนวน 7 หลัง แบ่งออกเป็น 12 ยูนิต โดยทั้งหมดเป็นพื้นที่ในเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) รายละเอียด ดังนี้ 1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป 1 หลัง 3 ยูนิต 2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป 5 หลัง 5 ยูนิต 3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก 1 หลัง 4 ยูนิต
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิ การเช่า (Land Area)	ประมาณ 23-0-95.30 ไร่ (37,181.00 ตร.ม)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 20,996.00 ตร.ม
พื้นที่ถนนในโครงการที่เช่า ช่วง	ประมาณ 3-0-19.43 ไร่ (4,877.72 ตร.ม) ^{1/}
อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 15 พฤษภาคม 2593
อายุอาคารเฉลี่ย	3.04 ปี
วันที่เช่าลงทุนในทรัพย์สิน	22 มีนาคม 2566
ราคาที่ใช้ลงทุน	465.09 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินล่าสุด และ อัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์ สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	416.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.08 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ที่มา: รายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

หมายเหตุ: 1/ พื้นที่ถนนในโครงการที่เช่าช่วงเป็นการเช่าช่วงต่อจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

(4) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3

ที่ตั้ง	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 191632, 191634 และ 191635 พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์

ลักษณะการลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง แบ่งออกเป็น 23 ยูนิต ซึ่งอยู่ในพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ทั้งหมด
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	ประมาณ 53-3-91.20 ไร่ (86,364.00 ตร.ม)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 49,133.00 ตร.ม
อายุอาคารเฉลี่ย	2.17 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	22 มีนาคม 2566
ราคาที่เข้าลงทุน	1,394.54 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)
ราคาประเมินล่าสุด และ อัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	1,418.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.11 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ที่มา: รายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

2.3.2 ลักษณะจุดเด่นของทรัพย์สิน

- (1) **ทำเลที่ตั้งดีและมีศักยภาพ** ทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด ตั้งแต่ช่วง กม. 18 ถึง 23 ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางด่วน สายบางนา-ชลบุรีและมอเตอร์เวย์) ทางอากาศ (สนามบินสุวรรณภูมิและสนามบินดอนเมือง) และทางทะเล (ท่าเรือกรุงเทพและท่าเรือแหลมฉบัง) นอกจากนี้ โครงการยังได้เปรียบในด้านการเดินทางและการขนส่ง เนื่องจากมีระยะทางไม่ห่างจากตัวเมืองกรุงเทพฯ สามารถติดต่อธุรกิจรวมถึงขนส่งสินค้าได้สะดวก อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรม หลายแห่ง เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางพลี และนิคมอุตสาหกรรมบางปู เป็นต้น



- (2) **อาคารคลังสินค้าและโรงงาน มีความหลากหลายและมีคุณภาพ** ถูกพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน คำนึงถึงคุณภาพของวัสดุและความเหมาะสมในการใช้งาน มีการออกแบบให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรองรับขนาดธุรกิจของผู้ประกอบการที่แตกต่างกันไป ทั้งที่ตั้งอยู่ในเขตประกอบการทั่วไปและเขตปลอดอากร ซึ่งการกระจายประเภทของ

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนนั้น ช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจโรงงานหรือคลังสินค้าให้เข้าอย่างใดอย่างหนึ่งเพียงอย่างเดียว โดยมีอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานหลากหลายประเภท ดังนี้



- (3) **เขตปลอดอากร (Free Zone) ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี** คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าในเขตปลอดอากร (Free Zone) ประมาณร้อยละ 63 ของพื้นที่ทั้งหมดที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน (Free Zone คือ พื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม ตามพื้นที่ที่ศุลกากรกำหนด) โดยธุรกิจที่ประกอบกิจการในเขตปลอดอากรจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการนำเข้าและส่งออกวัตถุดิบและสินค้าต่างๆ ซึ่งสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ผู้เช่าจะได้รับนี้ จึงเป็นปัจจัยหลักที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งอาจทำให้ PROSPECT REIT สามารถจัดหาผู้เช่าได้โดยง่าย เนื่องจากสิทธิประโยชน์ดังกล่าว จะทำให้ผู้ประกอบการมีความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ และมีขีดความสามารถในการแข่งขันได้มากขึ้น

2.3.3 ข้อมูลมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน

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

โดยสรุปผลการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ดังนี้

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ผู้ประเมิน
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1	สิทธิการเช่า	3,132.70	1 ธ.ค. 2567	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการ X44 บางนา กม. 18	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	96.81	1 ธ.ค. 2567	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2	สิทธิการเช่า	416.60	1 ธ.ค. 2567	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	1,418.20	1 ธ.ค. 2567	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

2.4 โครงสร้างการจัดการของกองทรัสต์ PROSPECT

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ข้อมูลโดยสังเขปของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อบริษัท	: บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	: 29 พฤศจิกายน 2562
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0105562200821
ที่ตั้ง	: เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	: 16 ล้านบาท

ที่มา: รายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้น และคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

(ก) คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 20 มิถุนายน 2568

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์	กรรมการ
2	นางสาวรัชนี มหัตเตชกุล	กรรมการ
3	นางนงนุช ทักษิณี ^{1/}	กรรมการอิสระ

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลของกองทรัสต์ โดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2568 ได้มีมติแต่งตั้งให้นางนงนุช ทักษิณี เป็นกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ แทน นางสาวผกาวิไล เจียรสวัสดิ์วัฒนา โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 20 มิถุนายน 2568

2/ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์ และ นางสาวรัชนี มหัตเตชกุล ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

(ข) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 8 สิงหาคม 2567

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	159,997	99.9981
2	นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์	1	0.0006
3	นางสาวรัชนี มหัตเตชกุล	2	0.0013
รวม		160,000	100.00

ที่มา: รายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

(2) **ทรัสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด**

ข้อมูลโดยสังเขปของทรัสต์

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

ที่มา: รายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้น และคณะกรรมการบริษัทของทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

(ก) คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของทรัสต์ ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นางกิตติยา ไตรณะเกษม	ประธานกรรมการบริษัท และประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2	นายธนิช ธราวิศิษฐ์	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
3	นายศรชัย สุนต์ตา	กรรมการ
4	นายชลิตติ เนื่องจางค์	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
5	นางสาวภาวิณี ขยาดมิกุล	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
6	นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ที่มา: www.scbam.com/th/about/about-management

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นางกิตติยา ไตรณะเกษม, นายธนิช ธราวิศิษฐ์, นายศรชัย สุนต์ตา และนายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน

(ข) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	99.999990
2	นางสาว อัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.000005
3	นาย ดรณัฐ บัณฑิตมิตร	1	0.000005
รวม		20,000,000	100.00

ที่มา: รายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ข้อมูลโดยสังเขปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ชื่อบริษัท	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	: 23 กันยายน 2548
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0105548125655
ที่ตั้ง	: เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
เว็บไซต์	: www.prospectd.com

ที่มา: รายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้น และคณะกรรมการบริษัทของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

(ก) คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์	กรรมการ
2	นางสิริพรรณ ลีวานนท์	กรรมการ
3	นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล	กรรมการ

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และรายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

หมายเหตุ: กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

(ข) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 13 มกราคม 2568

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	325,999,998	99.99999939
2	นาย วรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์	1	0.00000031
3	นางสาว รัชณี มหัตเดชกุล	1	0.00000031
รวม		326,000,000	100.00

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และรายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

3. ผู้ถือหุ้น

ข้อมูล ณ วันที่ 29 เมษายน 2568 กองทรัสต์ PROSPECT มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 6,038,466,000 บาท โดยมีจำนวนหน่วยทรัสต์จำนวน 375,000,000 หน่วย ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่ 29 เมษายน 2568 กองทรัสต์ได้มีการเพิ่มทุนอีกจำนวน 269,000,000 หน่วย ทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 644,000,000 หน่วย

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทรัสต์ PROSPECT 10 รายแรก ณ วันที่ 29 เมษายน 2568 (ก่อนการเพิ่มทุน)

ที่	รายชื่อ	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1.	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	56,991,151	15.20
2.	บริษัท แชนสิริ จำกัด (มหาชน)	23,800,000	6.35
3.	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,293,200	5.41
4.	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	16,050,000	4.28
5.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,755,000	3.93
6.	บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด	14,735,717	3.93
7.	บริษัท ชัมชุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	13,492,000	3.60
8.	บริษัท แรบบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,000,000	3.20
9.	ดร. บุรณะ ขวลิตรำรง	11,680,000	3.11
10.	MR. PETER ERIC DENNIS	10,941,500	2.92
รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรกของกองทรัสต์ PROSPECT		194,738,568	51.93
ผู้ถือหุ้นรายอื่น		180,261,432	48.07
รวม		375,000,000	100.00

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน และการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

รายงานแสดงประกอบงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสดรวมถึงตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 31 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ที่ได้รับการตรวจสอบและสอบทานจากผู้สอบบัญชีซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

4.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31 ธันวาคม 2566 งบตรวจสอบ		31 ธันวาคม 2567 งบตรวจสอบ		30 มิถุนายน 2568 งบสอบทาน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	200.46	3.70	207.79	3.88	101.80	1.15
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5,119.63	94.47	5,064.31	94.50	8,373.35	94.71
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	43.13	0.80	23.88	0.45	262.72	2.97
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	38.96	0.72	26.58	0.50	53.16	0.60
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	14.47	0.27	34.42	0.64	35.11	0.40
สินทรัพย์อื่น	2.40	0.04	2.29	0.04	15.17	0.17
รวมสินทรัพย์	5,419.06	100.00	5,359.26	100.00	8,841.31	100.00
หนี้สิน						
เจ้าหนี้อื่น	6.15	0.11	1.41	0.03	3.77	0.04
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	21.49	0.40	19.08	0.36	29.03	0.33
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	4.44	0.08	2.83	0.05	7.65	0.09
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	191.51	3.53	203.87	3.80	350.82	3.97
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค้างจ่าย	5.86	0.11	7.89	0.15	0.12	0.00
เงินกู้ยืม	1,646.21	30.38	1,617.85	30.19	3,030.77	34.28
หนี้สินตามสัญญาเช่า	54.17	1.00	53.93	1.01	91.80	1.04
หนี้สินอื่น	3.40	0.06	2.57	0.05	3.49	0.04
รวมหนี้สิน	1,933.22	35.67	1,909.42	35.63	3,517.45	39.78
สินทรัพย์สุทธิ	3,485.84	64.33	3,449.84	64.37	5,323.86	60.22
สินทรัพย์สุทธิ						
ทุนจดทะเบียน	3,490.08	64.40	3,482.50	64.98	5,391.93	60.99
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,404.06	62.82	3,396.49	63.38	5,261.34	59.51
กำไรสะสม	81.77	1.51	53.35	1.00	62.52	0.71
รวมสินทรัพย์สุทธิ	3,485.84	64.33	3,449.84	64.37	5,323.86	60.22
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	9.30		9.1995		8.2668	

ที่มา: งบการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งผ่านการตรวจสอบและสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

4.2 งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน	31 ธันวาคม 2566 งบตรวจสอบ		31 ธันวาคม 2567 งบตรวจสอบ		30 มิถุนายน 2567 งบสอบทาน		30 มิถุนายน 2568 งบสอบทาน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน								
รายได้ค่าเช่าและบริการ	508.66	89.62	578.11	96.45	286.53	96.52	307.16	95.04
รายได้ดอกเบี้ย	0.28	0.05	0.33	0.06	0.18	0.06	0.14	0.04
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	26.51	4.67	1.03	0.17	0.62	0.21	-	-
รายได้อื่น	32.13	5.66	19.94	3.33	9.54	3.21	15.88	4.91
รวมรายได้	567.59	100.00	599.41	100.00	296.88	100.00	323.19	100.00
ค่าใช้จ่าย								
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารของสหบริษัท	55.18	9.72	60.37	10.07	31.95	10.76	32.50	10.06
ค่าธรรมเนียมการจัดการของทรัสต์	16.03	2.82	17.49	2.92	8.71	2.93	9.40	2.91
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9.75	1.72	10.39	1.73	5.18	1.74	5.42	1.68
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.06	0.19	1.67	0.28	0.92	0.31	1.04	0.32
ค่าใช้จ่ายในการบริหารของสหบริษัท	63.20	11.13	64.88	10.82	31.32	10.55	39.56	12.24
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารของทรัสต์	4.75	0.84	3.72	0.62	1.69	0.57	4.27	1.32
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3.14	0.55	4.18	0.70	2.22	0.75	2.89	0.89
ต้นทุนทางการเงิน	86.70	15.28	100.24	16.72	50.26	16.93	53.15	16.45
รวมค่าใช้จ่าย	239.81	42.25	262.93	43.86	132.23	44.54	148.22	45.86
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	327.78	57.75	336.49	56.14	164.64	55.46	174.97	54.14
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	0.86	0.15	2.31	0.38	1.40	0.47	3.21	0.99
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่าสุทธิผ่านกำไรหรือขาดทุน	1.94	0.34	2.47	0.41	0.85	0.29	(1.39)	(0.43)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในสหบริษัทลงทุน	(88.72)	(15.63)	(55.32)	(9.23)	(11.39)	(3.84)	-	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(85.91)	(15.14)	(50.55)	(8.43)	(9.14)	(3.08)	1.82	0.56
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	241.87	42.61	285.94	47.70	155.50	52.38	176.80	54.70

ที่มา: งบการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งผ่านการตรวจสอบและสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

2.5 คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการของกองทรัสต์ PROSPECT

2.5.1 คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ภาพรวมผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 599.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.61 จากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ โดย PROSPECT REIT ยังคงรักษาอัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) ในระดับที่สูงกว่าร้อยละ 90 มาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 96.78

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม 262.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.64 จากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ อาทิ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ นายทะเบียน ทำให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 336.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.66% จากผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยผลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นจากการรับรู้รายการจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมแบบเต็มปี และมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 50.55 ล้านบาท

ดังนั้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 285.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.22 จากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

2.5.2 คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

ผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT สำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 77.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.02 จากผลการดำเนินงาน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และสามารถรักษาอัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) ในระดับที่สูงกว่าร้อยละ 90 มาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 อัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 95.95

ไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 มีรายได้รวม 143.32 ล้านบาท ลดลง 3.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.28 จากผลการดำเนินงานสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 โดยรายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ ไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 มีค่าใช้จ่ายรวม 67.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.57 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.40 จากผลการดำเนินงาน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ อาทิ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ นายทะเบียน ทำให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 76.28 ล้านบาท ลดลง 4.92 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.06 จากผลการดำเนินงานสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และมีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน 1.08 ล้านบาท

2.5.3 คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

ผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT สำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 179.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.75 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ ทั้งจากทรัพย์สินเดิมและจากทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนเพิ่มเติม

ครั้งที่ 3 โดย PROSPECT REIT สามารถรักษาอัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) ในระดับที่สูงกว่าร้อยละ 90 มาโดยตลอด ซึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีอัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 97.62

ไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม 81.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.41 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.58 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ เกิดจากต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ อาทิ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ นายทะเบียน และค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์ ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นนั้นสอดคล้องไปกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ แต่ยังทำให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 98.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.25 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.28 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และมีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวม 0.74 ล้านบาท

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

เอกสารแนบ 2

สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

(อ้างอิงจากข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2568)

สัญญาที่สำคัญเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์มีดังนี้

สัญญาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6

1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937)
2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230)
3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6)
4. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6)
5. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937)
6. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6)
7. สรุปสาระสำคัญของร่างบันทึกข้อตกลงการระดมทุนในอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 5202, 107432, 107433 และ 187936)
8. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6)
9. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6)

1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937)

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”)
ผู้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉลกิตติสและอินดัสเทรียล (“ผู้เช่าช่วง”)
เจ้าของทรัพย์สิน	• นางนิยะ เดชมาก ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมของที่ดินโฉนดเลขที่ 4407 • นายอานนท์ เดชมาก ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมของที่ดินโฉนดเลขที่ 4407 • นายสະฮຸດ กາຂາວ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ของที่ดินโฉนดเลขที่ 187937
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937 โดยมีเนื้อที่ดินเช่าช่วงประมาณ 33 ไร่ 3 งาน 24.11 ตารางวา (54,096.42 ตารางเมตร) ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6

ค่าเช่าช่วง	ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าช่วงสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นจำนวนตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“ค่าเช่าช่วง”) โดยผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าช่วงล่วงหน้าบางส่วนในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง และตกลงจะชำระค่าเช่าช่วงงวดถัดไปเป็นรายปี จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วง ทั้งนี้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
วัตถุประสงค์ในการเช่าช่วง	ผู้เช่าช่วงตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้หาประโยชน์ เพื่อประกอบกิจการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง อันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจการให้เช่าช่วงที่ดิน อาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงานเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วงหรือตามมติของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่าช่วง เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงนี้แล้ว ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) (โอนขายหรือรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วง) เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
ระยะเวลาการเช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลานับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2595
การจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องต่อเมื่อเงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ ทั้งนี้ ภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน และให้การใช้สิทธิหรือการปฏิบัติหน้าที่ใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้เริ่มขึ้นในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง
หน้าที่และข้อตกลงของผู้ให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงรับรองว่า ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของ (1) สัญญาฉบับนี้ และ (2) สัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) อย่างเคร่งครัด และผู้ให้เช่าช่วงจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการผิวนัด หรือผิวดสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) หรือเงื่อนไขใด ๆ หรือการกระทำการใด ๆ อันทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) ดังกล่าวถูกบอกเลิก หรือเพิกถอนโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) ดังกล่าว และผู้ให้เช่าช่วงจะบอกกล่าวให้ผู้เช่าช่วงทราบเป็นหนังสือโดยไม่ชักช้า กรณีมีเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นการผิวนัด หรือผิวดสัญญา หรือเงื่อนไขใด ๆ หรือการกระทำการใด ๆ อันทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ

	187937) ดังกล่าวถูกบอกเลิก หรือเพิกถอนโดยเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟรีเมอร์ดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) ดังกล่าว • ผู้ให้เช่าตกลงว่าผู้ให้เช่าจะต้องนำส่งหลักฐานการชำระค่าเช่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟรีเมอร์ดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) ตามแต่ละรอบการชำระตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟรีเมอร์ดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงรับทราบ โดยหากในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ชำระค่าเช่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดที่ถึงกำหนดให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟรีเมอร์ดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิชำระค่าเช่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดที่ถึงกำหนดแทนผู้ให้เช่าช่วง เพื่อไม่ให้ผู้ให้เช่าช่วงผิดสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟรีเมอร์ดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) อันจะส่งผลกระทบต่อสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่เช่าช่วงทั้งหมดหรือบางส่วน* *หมายเหตุ: ในกรณีที่เหตุผิดสัญญานั้นมีนัยสำคัญและไม่สามารถแก้ไขได้จนเป็นเหตุให้เจ้าของทรัพย์สินสามารถบอกเลิกสัญญาได้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่ผู้ให้เช่าช่วงมีต่อเจ้าของทรัพย์สิน ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟรีเมอร์ดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระค่าเช่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระแทนหรือออกไปก่อนตามวรรคแรกพร้อมดอกเบี้ยในอัตราตามที่กฎหมายกำหนดนับจากวันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระแทนและ/หรือ ผู้ให้เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าช่วงหรือให้ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิที่จะหักกลับค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตามสัญญาฉบับนี้) ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้รับบริการจะต้องมีหน้าที่ชำระให้แก่ผู้ให้บริการ รวมถึงหนี้อื่นใดอันมีวัตถุประสงค์เป็นอย่างเดียวกัน และหนี้จนถึงกำหนดชำระ • ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการ (โครงการบางกอกฟรีเมอร์ดโซน 6) ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือบริวารของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผู้เช่ารายย่อยภายในทรัพย์สินที่เช่าช่วงของผู้ให้เช่าช่วงให้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการได้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยคู่สัญญาตกลงกันไปจดทะเบียนเช่าช่วงที่ดินถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการบางกอกฟรีเมอร์ดโซน 6 ดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ โดยให้มีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงดังกล่าวเป็นไปตามที่ผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าช่วงจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตาม สัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรีเมอร์ดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937)
--	--

	ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์สำหรับเป็นที่ดินถนนส่วนกลางในโครงการ (โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 6) ให้แก่ผู้เช่าช่วง เพื่อให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือบริวารของผู้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผู้เช่ารายย่อยภายในทรัพย์สินที่เช่าช่วงของผู้เช่าช่วงให้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการได้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยคู่สัญญาตกลงกันไปจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์สำหรับเป็นที่ดินถนนส่วนกลางในโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 6 ดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ โดยให้มีกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่มีค่าตอบแทน
ทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมและสาธารณูปโภคส่วนกลาง	- คู่สัญญารับทราบว่าการโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 6 ประกอบไปด้วยส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่ผู้เช่าช่วงเช่าช่วง และส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่ผู้เช่าช่วงไม่ได้เช่าช่วง และเนื่องจากผู้ประกอบการและลูกค้าของโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 6 ต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินบางประการร่วมกัน เช่น ถนน บ่อหนองน้ำ เป็นต้น ผู้ให้เช่าช่วงจึงตกลงจะดำเนินการให้ผู้เช่าช่วงได้ใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (“ถนนในโครงการ”) ร่วมกับผู้อื่นในโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 6 ได้อย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ ที่มีผลหรือมีผลทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน - ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้บริการถนนในโครงการโดยให้สิทธิผู้เช่าช่วงตามข้อนี้และตกลงให้มีการดำเนินการ ดังนี้ - จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วง เพื่อให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือบริวารของผู้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผู้เช่ารายย่อยภายในทรัพย์สินที่เช่าช่วง ของผู้เช่าช่วงให้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในถนนในโครงการได้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยคู่สัญญาตกลงกันไปจดทะเบียนเช่าช่วงดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง โดยให้มีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าช่วง ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการเป็นไปตามที่ผู้ให้เช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ และผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) - จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่าช่วง เพื่อให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือบริวารของผู้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึงผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยภายในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าช่วง ให้มีสิทธิใช้ประโยชน์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเพื่อใช้เป็นทางผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณประโยชน์ รวมถึงทางเดิน ทางรถยนต์ และสาธารณูปโภคต่างๆ ทุกประเภท โดยคู่สัญญาตกลงกันไปจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ

	สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง โดยให้มีกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าระยะเวลาการเช่าช่วง โดยที่ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางแก่ผู้เช่าช่วง สำหรับบริการบางส่วนที่ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องจัดหาให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่เช่าช่วง ทั้งนี้ ค่าบริการดังกล่าวเป็นไปตามที่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการและผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937)
การให้เช่าช่วง	เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สินที่เช่าช่วงออกให้บุคคลภายนอกเช่าอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงและ/หรือเช่าช่วงที่ดินอันเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าช่วงก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่ารายย่อยที่ประกอบธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
เหตุผิดนัด	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไป นี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว - เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง 1.1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืน หรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (ซึ่งรวมถึงหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6)) หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน หรือกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงในวันที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ 1.2. ในกรณีใด ๆ ก็ตามที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งผู้เช่าช่วงได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงอย่างเต็มที่ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ 1.3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาที่ข่มขู่เงิน หรือการระงับหรือการระงับอื่นใดกับบุคคลใด ๆ ก็ตาม หรือถูกดำเนินคดีทางศาล อันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขดังกล่าว ซึ่งนำผู้ให้เช่าช่วงไปสู่สภาวะล้มละลาย หรือฟื้นฟูกิจการ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน นับจากวันที่ทราบ หรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่ผู้ให้เช่าช่วงสามารถพิสูจน์ และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่ผู้เช่าช่วงว่าการผิดเงื่อนไข หรือถูกดำเนินคดีดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของ

	ผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งจะนำผู้ให้เช่าช่วงไปสู่สภาวะล้มละลาย และการผินผอนดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ และสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6) 1.4. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งผู้ให้เช่าช่วงเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6) ให้ถือว่าเป็นเหตุผินผอนตามสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องนั้น ๆ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องข้างต้น หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ 2. <u>เหตุผินผอนโดยผู้ให้เช่าช่วง</u> ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือว่าเป็นเหตุผินผอนตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องนั้น ๆ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือ ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าช่วงจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้
การสิ้นสุดของสัญญา	สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อ - เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง - คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา ให้สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาเกี่ยวกับการชำระคืนค่าเช่าช่วงคงเหลือให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันจากการเลิกสัญญาดังกล่าว โดยให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย

	ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ ทั้งนี้ เว้นแต่ คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 3. เนื่องจากการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด โดยที่คู่สัญญา แต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าช่วงหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงคงเหลือให้แก่ ผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญของที่ดินที่เช่าช่วงแต่ละแปลงตกอยู่ภายใต้ เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอื่น เกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จาก ทรัพย์สินที่เช่าช่วงบางแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ โดยที่ผู้เช่าช่วงมีสิทธิพิจารณาว่าจะ ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่ได้รับผลกระทบหรือไม่ก็ได้ และผู้เช่าช่วงจะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่ ได้รับผลกระทบ คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์ หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืน ดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้เป็นไปตามที่ได้รับจากหน่วยงานราชการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
เหตุสุดวิสัย	- เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่า บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติ กฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย วาตภัย อุทกภัย สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาดหรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผล ทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ และหมายความรวมถึง ใน กรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้อง ดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยข้างต้นย่อมหมายความว่าความรวมถึงการที่ธนาคาร พาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย - ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตาม สัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึง เหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็ว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมให้อีกฝ่าย หนึ่งเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือ ว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

	ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วันคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
--	---

2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230)

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”)
ผู้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โกลบอลแอสเสทแอนด์อสังหาริมทรัพย์ (“ผู้เช่าช่วง”)
เจ้าของทรัพย์สิน	นายสุทธิพันธุ์ สหะศักดิ์มนตรี
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 4127, 5202, 6135, 6136 และ 115230 โดยมีเนื้อที่ดินเช่าช่วง 11 ไร่ 1 งาน 91.00 ตารางวา (18,364.00 ตารางเมตร) ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6
ค่าเช่าช่วง	ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าช่วงสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นจำนวนตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“ค่าเช่าช่วง”) โดยผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าช่วงล่วงหน้าบางส่วนในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง และตกลงจะชำระค่าเช่าช่วงงวดถัดไปเป็นรายปี จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วง ทั้งนี้ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
วัตถุประสงค์ในการเช่าช่วง	ผู้เช่าช่วงตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้หาประโยชน์ เพื่อประกอบกิจการพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง อันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงานเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วงหรือตามมติของผู้ถือหุ้นของทรัสต์ของผู้เช่าช่วง เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงนี้แล้ว ผู้เช่าจะรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วง เว้นแต่รั้วและพื้นถนนซึ่งจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สินโดยทันที เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
ระยะเวลาการเช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลานับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง จนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597

การจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องต่อเมื่อเงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ ทั้งนี้ ภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน และให้การใช้สิทธิหรือการปฏิบัติหน้าที่ใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้เริ่มขึ้นในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง
หน้าที่และข้อตกลงของผู้ให้เช่าช่วง	• ผู้ให้เช่าช่วงรับรองว่า ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของ (1) สัญญาฉบับนี้ และ (2) สัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230) อย่างเคร่งครัด และผู้ให้เช่าช่วงจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดนัด หรือผิดสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230) หรือเงื่อนไขใด ๆ หรือกระทำการใด ๆ อันทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230) ดังกล่าวถูกบอกเลิก หรือเพิกถอนโดยเจ้าของทรัพย์สินในที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230) ดังกล่าว และผู้ให้เช่าช่วงจะบอกกล่าวให้ผู้เช่าช่วงทราบเป็นหนังสือโดยไม่ชักช้า กรณีมีเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นการผิดนัด หรือผิดสัญญา หรือเงื่อนไขใด ๆ หรือการกระทำการใด ๆ อันทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230) ดังกล่าวถูกบอกเลิก หรือเพิกถอนโดยเจ้าของทรัพย์สินในที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230) ดังกล่าว • ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่าผู้ให้เช่าช่วงจะต้องนำส่งหลักฐานการชำระค่าเช่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230) ตามแต่ละรอบการชำระตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230) ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงรับทราบ โดยหากในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ชำระค่าเช่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดที่ถึงกำหนดให้แก่เจ้าของทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230) ผู้เช่าช่วงมีสิทธิชำระค่าเช่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดที่ถึงกำหนดแทนผู้ให้เช่าช่วง เพื่อไม่ให้ผู้ให้เช่าช่วงผิดสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230) อันจะส่งผลกระทบต่อสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่เช่าช่วงทั้งหมดหรือบางส่วน* *หมายเหตุ: ในกรณีที่เหตุผิดสัญญานั้นมีนัยสำคัญและไม่สามารถแก้ไขได้จนเป็นเหตุให้เจ้าของทรัพย์สินสามารถบอกเลิกสัญญาได้ ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่ผู้ให้เช่าช่วงมีต่อเจ้าของทรัพย์สิน ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230) ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

	ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระค่าเช่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระแทนหรือออกไปก่อนตามวรรคแรกพร้อมดอกเบี้ยในอัตราตามที่กฎหมายกำหนดนับจากวันที่ผู้ให้เช่าช่วงได้ชำระแทนและ/หรือ ผู้ให้เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าช่วง หรือให้ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิที่จะหักกลับค่าเช่าช่วงที่دينรายปีตามสัญญาฉบับนี้) ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้รับบริการจะต้องมีหน้าที่ชำระให้แก่ผู้ให้บริการ รวมถึงหนี้อื่นใดอันมีวัตถุประสงค์เป็นอย่างเดียวกัน และหนี้จนถึงกำหนดชำระ • ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6) ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง เพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือบริวารของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผู้เช่ารายย่อยภายในทรัพย์สินที่เช่าช่วงของผู้ให้เช่าช่วงให้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการได้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยคู่สัญญาตกลงกันไปจดทะเบียนเช่าช่วงที่ดินถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 ดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ โดยให้มีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงดังกล่าวเป็นไปตามที่ผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าช่วงจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) • ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์สำหรับเป็นที่ดินถนนส่วนกลางในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6) ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง เพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือบริวารของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผู้เช่ารายย่อยภายในทรัพย์สินที่เช่าช่วงของผู้ให้เช่าช่วงให้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการได้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยคู่สัญญาตกลงกันไปจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์สำหรับเป็นที่ดินถนนส่วนกลาง โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 ดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ โดยให้มีกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่มีค่าตอบแทน
ทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมและสาธารณูปโภคส่วนกลาง	• คู่สัญญารับทราบว่าโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 ประกอบไปด้วยส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่ผู้ให้เช่าช่วงเช่าช่วง และส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ได้เช่าช่วง และเนื่องจากผู้ประกอบการและลูกค้าของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 ต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินบางประการร่วมกัน เช่น ถนน บ่อน้ำ เป็นต้น ผู้ให้เช่าช่วงจึงตกลงจะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าช่วงได้ใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (“ถนนในโครงการ”) ร่วมกับผู้อื่นในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 ได้อย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการ

	กระทำใด ๆ ที่มีผลหรือมีผลทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน • ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้บริการถนนในโครงการโดยให้สิทธิผู้เช่าช่วงตามข้อนี้และตกลงให้มีการดำเนินการ ดังนี้ 1. จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วง เพื่อให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือบริวารของผู้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผู้เช่ารายย่อยภายในทรัพย์สินที่เช่าช่วง ของผู้เช่าช่วง ให้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในถนนในโครงการได้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยคู่สัญญาตกลงกันไปจดทะเบียนเช่าช่วงดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง โดยให้มีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าช่วง ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการเป็นไปตามที่ผู้ให้เช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ และผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) 2. จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่าช่วง เพื่อให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือบริวารของผู้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึงผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยภายในทรัพย์สินที่เช่าของ ผู้เช่าช่วง ให้มีสิทธิใช้ประโยชน์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเพื่อใช้เป็นทางผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณูปโภค ประโยชน์ รวมถึงทางเดิน ทางรถยนต์ และสาธารณูปโภคต่างๆ ทุกประเภท โดยคู่สัญญาตกลงกันไปจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง โดยให้มีกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าระยะเวลาการเช่าช่วง โดยที่ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจะให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางแก่ผู้เช่าช่วง สำหรับบริการบางส่วนที่ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องจัดหาให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่เช่าช่วง ทั้งนี้ ค่าบริการดังกล่าวเป็นไปตามที่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ และผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937)
การให้เช่าช่วง	เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สินที่เช่าช่วงออกให้บุคคลภายนอกเช่าอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าช่วงและ/หรือเช่าช่วงที่ดินอันเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าช่วงก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่ารายย่อยที่ประกอบธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
เหตุผิดนัด	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว

	1. <u>เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าช่วง</u> 1.1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืน หรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (ซึ่งรวมถึงหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6)) หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน หรือกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงในวันที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ 1.2. ในกรณีใด ๆ ก็ตามที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ 1.3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หรือการระงับหนี้ หรือการหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ ก็ตาม หรือถูกดำเนินคดีทางศาล อันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขดังกล่าว ซึ่งนำผู้ให้เช่าช่วงไปสู่สภาวะล้มละลาย หรือฟื้นฟูกิจการ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับจากวันที่ทราบ หรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่ผู้ให้เช่าช่วงสามารถพิสูจน์ และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่ผู้เช่าช่วงว่าการผิดเงื่อนไข หรือถูกดำเนินคดีดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งจะนำผู้ให้เช่าช่วงไปสู่สภาวะล้มละลาย และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของผู้เช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ และสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6) 1.4. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งผู้เช่าช่วงเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าที่ดินหลัก (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6) ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องนั้น ๆ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าช่วงในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องข้างต้น หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ 2. <u>เหตุผิดนัดโดยผู้เช่าช่วง</u> ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าช่วงไม่สามารถ
--	---

	ดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ใน สัญญาที่เกี่ยวข้องนั้น ๆ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงในฐานะคู่สัญญาไม่ ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือ ในกรณีที่การไม่ ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) พรอสเพก ดีเวลลอปเมนต์ จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ในกรณีที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าช่วงจงใจหรือประมาทเลินเล่อ อย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้
การสิ้นสุดของสัญญา	สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อ 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง 2. คู่สัญญาดตกลงเลิกสัญญา ให้สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาเกี่ยวกับการชำระคืนค่าเช่าช่วง คงเหลือให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันจากการเลิกสัญญาดังกล่าว โดย ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ ทั้งนี้ เว้นแต่ คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 3. เนื่องจากการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด โดยที่คู่สัญญา แต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าช่วงหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทน อื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงคงเหลือให้แก่ ผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมด หรือบางส่วนของที่ดินที่เช่าช่วงแต่ละแปลงตกอยู่ภายใต้ เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอื่น เกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จาก ทรัพย์สินที่เช่าช่วงบางแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ โดยที่ผู้เช่าช่วงมีสิทธิพิจารณาว่าจะ ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่ได้รับผลกระทบหรือไม่ก็ได้ และผู้เช่าช่วงจะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่ ได้รับผลกระทบ คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์ หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืน

	ดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้เป็นไปตามที่ได้รับจากหน่วยงานราชการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
เหตุสุดวิสัย	โปรดพิจารณาเรื่องเหตุสุดวิสัย ใน ข้อ (1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937)

3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อขายอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6)

ผู้จะขาย	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้จะขาย”)
ผู้จะซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจรตติสและอินดัสเทรียล (“ผู้จะซื้อ”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	อาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 2 หลัง อาคารดังกล่าวมีพื้นที่รวมประมาณ 50,748 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 50,748 ตารางเมตรพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และการชำระราคา	1. ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีมูลค่าตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 2. ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ตามวิธีการที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน
เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงว่าผู้จะซื้อจะมีหน้าที่ในการซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในข้อนี้และเงื่อนไขทั้งหมดตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6) ได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่ผู้จะซื้อจะได้ยินยอมยกเว้นในเรื่องดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร 1. ทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือการรอนสิทธิใด ๆ และ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน หรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่การนำทรัพย์สินที่ซื้อขายออกให้เช่าและบริการแก่ผู้เช่ารายย่อยภายใต้สัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภค ที่ผู้จะขายได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการที่มีอยู่ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผู้จะขายได้เปิดเผยให้ผู้จะซื้อทราบแล้ว 2. ทรัพย์สินที่ซื้อขายมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง มีทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่ซื้อขายสู่ทางสาธารณะได้โดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขาย 3. ผู้จะขายได้ดำเนินการให้ผู้จะซื้อเป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับประกันแต่เพียงผู้เดียว (โดยอาจมีธนาคารผู้ให้กู้ของผู้จะซื้อเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม) ตามกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks) ในส่วนของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยมีผลนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป

	4. ผู้จะขายได้ดำเนินการให้ผู้จะซื้อ เป็นผู้เอาประกันภัยแต่เพียงผู้เดียวตามกรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ในส่วนของอาคารที่ซื้อขาย โดยมีผลนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป 5. ผู้จะขายได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทโดยถูกต้อง สมบูรณ์ตามกฎหมาย ในการเจรจา เข้าทำ แก้ไข และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใด ๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของตน ผู้ถือหุ้น และ/หรือ เจ้าหนี้เกี่ยวกับการขายอาคารที่ซื้อขายซึ่งมีสิทธิตามกฎหมาย อันจะทำให้ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการตามสัญญาฉบับนี้
การโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งมอบทรัพย์สิน	- ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในวันจดทะเบียนเข้าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรียูเรทโซน 6) หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) และผู้จะซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีหน้าที่ลงนามและส่งมอบเอกสารสิทธิ รวมถึงเอกสารสำคัญอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เพื่อให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์ - ผู้จะขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีในวันโอนกรรมสิทธิ์ - ในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์) ผู้จะขายตกลงรับรองว่า ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิโดยชอบตามกฎหมายในการขายทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญา และทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือการรอนสิทธิใด ๆ และ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน หรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่การนำทรัพย์สินที่ซื้อขายออกให้เช่าและบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภค (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าและสัญญาบริการ”) ที่ผู้จะขายได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ กับผู้เช่าและผู้รับบริการที่มีอยู่ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ (รวมเรียกว่า “ผู้เช่ารายย่อย”) นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ซื้อขายจะต้องมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง มีทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่ซื้อขายสู่ทางสาธารณะได้โดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยผู้จะซื้อจะต้องได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ในกรณีที่ผู้จะซื้อเห็นว่า สภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขาย อยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ จนถึงขนาดที่ถ้าผู้จะซื้อได้รู้ล่วงหน้าแล้วผู้จะซื้อจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายจนกว่าผู้จะขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้จะขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ โดยค่าใช้จ่ายของผู้จะขาย

เหตุเลิกสัญญา	1. เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญานี้ 2. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 3. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จะขาย 4. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ 5. ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6) และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนเช่าช่วงที่ดินภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6)
---------------	---

4. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6)

ผู้ขาย	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้ขาย”)
ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“ผู้ซื้อ”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	งานระบบ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งติดตั้งโครงสร้างอื่น ๆ ในอาคารโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีมูลค่าตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งที่ 4
การโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งมอบทรัพย์สิน	ผู้ขายตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายแต่ละรายการภายใต้เงื่อนไขของสัญญานี้ ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญา จะซื้อขายคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6) ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันจดทะเบียนเช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“วันโอนกรรมสิทธิ์”)

	- ผู้ขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญานี้ให้แก่ผู้ซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เป็นอยู่ในขณะนั้น โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนเข้าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเข้าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 6) และการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายคล้งสินค้า โรงงานและสำนักงาน (โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 6) มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย - ในกรณีที่ผู้ซื้อเห็นว่า สภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้ซื้อได้รู้ล่วงหน้าแล้วผู้ซื้อจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย จนกว่าผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ โดยค่าใช้จ่ายของผู้ขาย
เหตุเลิกสัญญา	- เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 หรือผิดข้อรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ - ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 - ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขาย - ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ - ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาจะซื้อจะขายคล้งสินค้า โรงงานและสำนักงาน (โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 6) และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนเข้าช่วงที่ดินภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาเข้าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 6)

5. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเข้าช่วงที่ดินสาธารณะปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937)

ผู้ให้เข้าช่วง	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้ให้เข้าช่วง”)
----------------	--

ผู้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล (“ผู้เช่าช่วง”)
เจ้าของทรัพย์สิน	- นางนิยะ เดชมาก ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมของที่ดินโฉนดเลขที่ 4407 - นายอานนท์ เดชมาก ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมของที่ดินโฉนดเลขที่ 4407 - นายสะอู๊ด กาขาว ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ของที่ดินโฉนดเลขที่ 187937
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937 โดยมีเนื้อที่ที่ดินเช่าช่วงประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 7.10 ตารางวา (6,828.38 ตารางเมตร) ซึ่งเป็นที่ตั้งของที่ดินถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6
ค่าเช่าช่วง	ในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าช่วงสำหรับที่ดินถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการ ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการ เป็นจำนวนตามที่คุณสัญญาจะตกลงกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“ค่าเช่าช่วง”)
วัตถุประสงค์ในการเช่าช่วง	ผู้เช่าช่วงตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ที่ดินถนนในโครงการร่วมกับผู้เช่ารายย่อยอื่นในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 เพื่อใช้เป็นสาธารณูปโภคส่วนกลาง ถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคาร และทางผ่านเข้าออกของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6
ระยะเวลาการเช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการมีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่คุณสัญญาตกลงกันในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937)
การจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง	คุณสัญญาทุกฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการให้แก่ผู้เช่าช่วง ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องต่อเมื่อเงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ ทั้งนี้ คุณสัญญาตกลงว่าจะดำเนินการจดทะเบียนในวันเดียวกันกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6)
การสิ้นสุดของสัญญา	สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อ - เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ - คุณสัญญาตกลงเลิกสัญญา ให้สิทธิและหน้าที่ของคุณสัญญาเกี่ยวกับการชำระคืนค่าเช่าช่วง คงเหลือให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็นไปตามที่คุณสัญญาจะตกลงกันจากการเลิกสัญญาดังกล่าว โดยให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง และคุณสัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคุณสัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ ทั้งนี้ เว้นแต่คุณสัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น - เนื่องจากการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคุณสัญญาฝ่ายใด ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คุณสัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่า

	เช่าช่วงหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงคงเหลือให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญของที่ดินถนนในโครงการแต่ละแปลงตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินถนนในโครงการบางแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ โดยที่กองทรัสต์มีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะส่วนที่ดินถนนในโครงการที่ได้รับผลกระทบหรือไม่ โดยผู้ให้เช่าช่วงจะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงที่ดินถนนในโครงการที่ได้รับผลกระทบ คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนที่ดินถนนในโครงการให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงตามสัดส่วน โดยคำนวณส่วนของเช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ การใช้สิทธิของคู่สัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะส่วนที่ดินถนนในโครงการที่ได้รับผลกระทบนั้นหรือไม่ก็ได้
--	--

6. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6)

ผู้ให้บริการ	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้ให้บริการ”)
ผู้รับบริการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“ผู้รับบริการ”)
สาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ	• ทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) และ • ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ตามบันทึกข้อตกลงภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 5202, 107432, 107433 และ 187936)
วัตถุประสงค์และข้อตกลงการให้บริการ	ตลอดระยะเวลาการให้บริการผู้ให้บริการตกลง 1. ดูแล รักษา ซ่อมแซม และให้บริการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับถนนในโครงการเพื่อให้ผู้รับบริการ และ/หรือ บริวารของผู้รับบริการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ผู้เช่ารายย่อยของผู้รับบริการ สามารถใช้ประโยชน์ในถนนในโครงการเป็นถนนหลักภายในโครงการได้ 2. ให้บริการในสาธารณูปโภคส่วนกลางแก่ผู้รับบริการ สำหรับบริการบางส่วนที่ผู้รับบริการมีหน้าที่ต้องจัดหาให้แก่ผู้เช่ารายย่อยของผู้รับบริการ

ระยะเวลาการให้บริการ	สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปจนถึงระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
ค่าบริการ	- ตลอดระยะเวลาการให้บริการ ผู้รับบริการตกลงจะชำระค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการให้แก่ผู้ให้บริการโดยคิดคำนวณตามพื้นที่อาคารของผู้รับบริการ โดยจะชำระล่วงหน้าในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และในวันที่ 5 ของทุกเดือน - หากในกรณี ผู้ให้บริการไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติโดยไม่ถูกต้อง ผู้รับบริการมีสิทธิ (แต่ไม่ใช่หน้าที่) ที่จะดำเนินการดังกล่าวด้วยตนเอง หรือให้บุคคลอื่นดำเนินการ โดยค่าใช้จ่ายให้หักกลับค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการตามที่ระบุในสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6) และค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้รับบริการจะต้องมีหน้าที่ชำระให้แก่ผู้ให้บริการ รวมถึงหนี้อื่นใดอันมีวัตถุประสงค์เหมือนกัน และหนี้ดังกล่าวกำหนดชำระ
การสิ้นสุดของสัญญา	สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อ - เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้บริการ - คู่สัญญาดังกล่าวเลิกสัญญา - เนื่องจากการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของผู้รับบริการโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

7. สรุปสาระสำคัญของร่างบันทึกข้อตกลงการระดิดพันในอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 5202, 107432, 107433 และ 187936)

ผู้ให้สัญญา	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้ให้สัญญา”)
ผู้รับสัญญา	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉลกิตติสและอินดัสเทรียล (“ผู้รับสัญญา” หรือ “กองทรัสต์”)
ที่ดิน ภาระ ระ ดิด พ ้น ใน อสังหาริมทรัพย์	โฉนดที่ดินเลขที่ 187936 และบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 5202, 107432 และ 107433 โดยมีเนื้อที่ดินประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 45.05 ตารางวา (6,980.21 ตารางเมตร) ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6
ระยะเวลา	ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230)
ภ า ร ะ ดิ ด พ ้น ใน อสังหาริมทรัพย์	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ตกลงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระดิดพันในอสังหาริมทรัพย์บนโฉนดที่ดินเลขที่ 187936 และบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 5202, 107432 และ 107433 ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บริวารของกองทรัสต์ ซึ่ง

	รวมถึงผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยภายในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ ให้มีสิทธิใช้ประโยชน์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเพื่อใช้เป็นทางผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณประโยชน์ รวมถึง ทางเดิน ทางรถยนต์ และสาธารณูปโภคต่างๆ ทุกประเภท (“ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์”) ได้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดิน หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงโดยให้มีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าช่วง ทั้งนี้ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ ตกลงที่จะดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สามารถจดทะเบียนดังกล่าวได้ • พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ตกลงที่จะซ่อมแซม ดูแล และบำรุงรักษาแปลงที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ได้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยจะไม่มีภาระเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาใดๆ จากกองทรัสต์ หากพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ไม่ดำเนินการซ่อมแซม ดูแล และบำรุงรักษาที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ และส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ได้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ กองทรัสต์มีสิทธิเข้าไปดำเนินการแทนได้ตามที่เห็นสมควร - ทั้งนี้ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์จะต้องชำระเงินค่าใช้จ่าย หรือเงินอื่นใดที่กองทรัสต์ได้ชำระแทนหรือออกไปก่อนตามวรรคแรกคืนให้แก่กองทรัสต์ภายใน 7 วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์หรือให้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะหักกลับกับค่าเช่าช่วงตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6) และ/หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) ได้ และ/หรือสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6) • หากคู่สัญญาฝ่ายใด (รวมถึงบริวารของคู่สัญญาและบุคคลที่คู่สัญญากำหนด) ไม่ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นอกจากนี้ สำหรับกรณีที่เป็นการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์โอนสิทธิการเช่าช่วงให้แก่บุคคลภายนอกภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6) คู่สัญญาตกลงดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้ให้กับกองทรัสต์ และ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ตกลงดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าช่วงจากกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าช่วงมีสิทธิใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน
--	--

	(โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230) แล้วแต่กรณี โดยไม่มีค่าตอบแทนเช่นเดียวกับกองทรัสต์ • พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใดๆ หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดบนที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6) โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ ยกเว้นกรณีที่บุคคลอื่นที่ได้ไปซึ่งสิทธินั้นรับทราบและยินยอมผูกพันรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์มีอยู่กับกองทรัสต์ทุกประการเท่าที่จำเป็นเพื่อไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์อาจโอนสิทธิดังกล่าวทั้งหมด หรือบางส่วนของที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ได้
--	---

8. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6)

คู่สัญญา	• บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) • บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โกลบอลทรัสต์และอินดิคัลเทรียล (“กองทรัสต์”) • บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์
วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ	ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับนับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (“วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ”)
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6 มีรายละเอียดตามสัญญาการเช่าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	• คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ (“ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก”) • เมื่อครบระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกหรือระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อ ๆ ไป (แล้วแต่กรณี) โดยในช่วงระยะเวลาการจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์มิได้แจ้งเหตุผิดสัญญาต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คู่สัญญาตกลงให้ต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 ปี โดยอัตโนมัติ โดยเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปให้เป็นตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการจ้างบริหารจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงภายใต้สัญญาการเช่าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	• หน้าที่ทั่วไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือหน้าที่ใด ๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็น

	ลายลักษณ์อักษร โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ • หน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติม นอกเหนือจากหน้าที่ที่ได้รับไว้แล้วในสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณี เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี หากหน้าที่นั้นมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากกองทรัสต์ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าวทรัสต์มีสิทธิที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าว จะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้เกินสมควร • หน้าที่ในการจัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอและเหมาะสม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแลจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลา และจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ • หน้าที่ในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการดำเนินงานประจำปีล่วงหน้า 2 ปี เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (Major Renovation) ยกเว้นแผนการดำเนินงานประจำปี 2568 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์จะพิจารณาและตกลงร่วมกันถึงแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ และคู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีที่เสนอสำหรับการดำเนินงานในรอบปี 2568
--	---

	อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากประโยชน์สูงสุดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนประกอบกับสภาวะธุรกิจการตลาดและอุตสาหกรรม • หน้าที่ในการเก็บรักษาสำเนาเอกสาร ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่างๆ (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึง ไฟล์สแกนสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ หรือติดต่อประสานงาน เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด
ค่าตอบแทน และค่าใช้จ่าย	• ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการจากสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ทำกับลูกค้า ซึ่งกองทรัสต์ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปดังต่อไปนี้ (1) ชำระในร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ (2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณจากผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์* ดังต่อไปนี้ (3) ชำระในอัตราร้อยละ 4.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์* กองทรัสต์ตกลงที่จะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนโดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำใบแจ้งหนี้ (Invoice) โดยเป็นยอด ณ วันสิ้นเดือนที่คำนวณจากรายงานผู้เช่า (Rent Roll) และส่งมอบให้กับกองทรัสต์ และกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนตามที่กำหนดในใบแจ้งหนี้ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับใบแจ้งหนี้ดังกล่าว ในการนี้ โดยคู่สัญญาตกลงให้มีการปรับปรุงค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดือนดังกล่าวเมื่อได้รับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (Net Asset Value) ที่ได้รับการยืนยันจากผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์แล้ว และจะมีการจ่ายเพิ่มหรือชำระคืนโดยเพิ่มหรือหักกลับกับค่าตอบแทนที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบถัดไป *หมายเหตุ: ผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ส่วนเกินอันเกิดจากผลรวมของรายรับหักด้วยผลรวมของค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนค่าเสื่อมราคา รายการตัดบัญชี ดอกเบี้ยจ่ายและภาษี • ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่า) (4) ผู้เช่ารายใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ

	ได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1.5 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 2 เดือน (5) ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ จะได้รับจำนวน 0.75 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ จะได้รับจำนวน 1 เดือน ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ จะต้องเป็นไปตามประมาณการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทรัสต์ (ซึ่งอาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ) เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงเป็นอย่างอื่น
การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุก ๆ 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน ("ระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน") การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากกำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ (EBITDA) โดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน โดยกำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ (EBITDA) โดยเฉลี่ยในแต่ละรอบระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 ของแผนการดำเนินงานประจำปี - ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกครั้งในปีถัดไป โดยจะพิจารณารายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่ต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน รวมกับระยะเวลา 1 ปี นับจากวันครบกำหนดตามรอบนั้น ("ระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงาน")
ความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้าในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการ

	กองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายการนี้ • ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้บริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานให้แก่ผู้อื่นอยู่และได้แจ้งให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมด ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าช่วงสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ
--	---

9. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6)

คู่สัญญา	• บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) • บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์”)
การประกอบกิจการอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าช่วงของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์	• ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ตกลงและจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ตกลงว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าช่วงและค่าบริการของพื้นที่ให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่ารายย่อยและผู้รับบริการรายใหม่ในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้ข้อจำกัดสิทธิ* ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ของทรัพย์สินที่เช่าช่วง รวมถึงการไม่ให้การสนับสนุนหรือประโยชน์ตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่ารายย่อยและผู้รับบริการรายใหม่ซึ่งไม่เป็นไปตามปกติทางการค้า เพื่อมุ่งใจให้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และจะเสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ *หมายเหตุ: ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้ข้อจำกัดสิทธิ หมายถึง ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโดยการให้เช่าของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันประเภทที่ดิน อาคาร คลังสินค้า หรือโรงงานเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมซึ่งตั้งอยู่ภายในระยะ 5 (ห้า) กิโลเมตรนับจากที่ตั้งโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินที่พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์เข้ามาจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 ที่พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์เป็นผู้ประกอบการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่ารายย่อย
สิทธิในการปฏิเสธก่อน	ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หากพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์มีความประสงค์จะขาย ให้เช่า จำหน่าย จ่าย โอน ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนทรัพย์สินภายในโครงการ

	บางกอกฟรียเทรดโซน 6 ที่มีใช้เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ตกลงให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนั้น เว้นแต่เป็นการขาย ให้เช่า จำหน่าย จ่ายโอนทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อนให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน หรือผู้เช่ารายย่อย หรือผู้ที่มีความประสงค์จะซื้อ รับโอน หรือเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของตนที่ไม่ใช่การให้เช่าช่วงที่ดิน อาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงานเพื่อพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม หรือเป็นการปรับโครงสร้างธุรกิจภายในของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน
--	--

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

เอกสารแนบ 3

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ในครั้งนี้ได้รับการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณารายละเอียดอื่นๆ เพิ่มเติมได้ที่ส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.5 และส่วนที่ 3 ข้อ 3.1.1 ของรายงานฉบับนี้

1. สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

1.1 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 6 (BFTZ 6)

ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉฉิ สติคส์และอินดัสเทรียล
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน และคลังสินค้า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 6 (BFTZ 6) เลขที่ 998/1-998/10 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิที่ดิน	กลุ่มที่ 1 โฉนดเลขที่ 4407 และ 187937 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 38-0-31.20 ไร่ หรือ 15,231.2 ตารางวา ประเมินเนื้อที่ดินเพียง 33-3-24.105 ไร่ หรือ 13,524.205 ตารางวา กลุ่มที่ 2 โฉนดเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136, 115230 จำนวน 5 แปลง เนื้อที่ดินรวม 11-1-91.0 ไร่ หรือ 4,591.0 ตารางวา รวมเนื้อที่ที่ประเมินทั้ง 2 กลุ่ม 45-1-15.105 ไร่ หรือ 18,115.105 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน จำนวนรวม 2 หลัง (10 ยูนิต)
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ใบอนุญาตสำหรับการก่อสร้างอาคารจำนวน 2 รายการ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	กลุ่มที่ 1 โฉนดเลขที่ 4407 คือ 1. นายอานนท์ เดชมาก 2. นางน๊ะ เดชมาก โฉนดเลขที่ 187937 คือ นายสะอู๊ด กาขาว กลุ่มที่ 2 โฉนดเลขที่ 4137 5201 6135 6136 และ 115230 คือ นายสุทธิณัฐ สหะศักดิ์มนตรี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ภาระผูกพัน	ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินมีดังนี้:

	โฉนดเลขที่	วันที่	ภาระผูกพัน
	4407	30 พฤศจิกายน 2564	เช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนด 30 ปี) มีเงื่อนไขเวลา ผู้รับสัญญา บริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า)
		9 ธันวาคม 2564	เช่าเฉพาะส่วน (มีกำหนด 30 ปี) มีเงื่อนไขเวลา ผู้รับสัญญา บริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า)
	187937	30 พฤศจิกายน 2564	เช่า (มีกำหนด 30 ปี) มีเงื่อนไขเวลา ผู้รับสัญญา บริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า)
	187936	17 ตุลาคม 2565	ขาย ผู้รับสัญญา บริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
		21 มิถุนายน 2566	จำนอง ลำดับสอง รวม 4 โฉนด ผู้รับสัญญา ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
	4137	28 มีนาคม 2566	เช่า (มีกำหนด 30 ปี) รวม 4 โฉนด มีเงื่อนไขเวลา ผู้รับสัญญา บริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า)
	5201	28 มีนาคม 2566	เช่า (มีกำหนด 30 ปี) มีเงื่อนไขเวลา ผู้รับสัญญา บริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า)
	6135	28 มีนาคม 2566	เช่า (มีกำหนด 30 ปี) รวม 4 โฉนด มีเงื่อนไขเวลา ผู้รับสัญญา บริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า)
	6136	28 มีนาคม 2566	เช่า (มีกำหนด 30 ปี) รวม 4 โฉนด มีเงื่อนไขเวลา ผู้รับสัญญา บริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า)
	115230	8 สิงหาคม 2567	เช่า (มีกำหนด 30 ปี) มีเงื่อนไขเวลา ผู้รับสัญญา บริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า)
สิทธิการใช้ ทางเข้า - ออก	ทางสาธารณประโยชน์		
วัตถุประสงค์การ ประเมิน	เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ		
หลักเกณฑ์การ ประเมิน	มูลค่าตลาด		
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)		
วันที่สำรวจ และ ประเมิน	วันที่สำรวจ 8 เมษายน 2568 และ วันที่ประเมิน 1 กันยายน 2568		
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)		

	- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 - เป็นเงิน 686,990,000.00 บาท วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) - มูลค่า ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 - เป็นเงิน 967,880,000.00 บาท
--	---

หมายเหตุ: ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท กรุงเทพมหานครประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด

2. สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

2.1 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 6 (BFTZ 6)

ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด																												
ประเภทของทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า																												
ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล																												
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ																												
รายละเอียดทรัพย์สิน	สมมติฐานสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 2 กลุ่ม จำนวน 7 โฉนด (ไม่ติดต่อกัน) พร้อมกรรมสิทธิ์ในคลังสินค้าจำนวน 2 หลัง มีรายละเอียดดังนี้ <u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 สมมติฐานสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ 33-3-24.105 ไร่ หรือเท่ากับ 13,524.105 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 40,932.00 ตารางเมตร โดยสมมติฐานเริ่มสัญญาเช่าช่วงและอายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 27.33 ปี (27 ปี 4 เดือน)</u> <u>ตารางสรุปเนื้อที่ดินที่เช่าช่วง (ส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้า)</u> <table><tr><th>โฉนดที่ดินเลขที่</th><th>เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ</th><th>เนื้อที่เช่าช่วงตามสัญญา</th></tr><tr><td>1) 4407</td><td>17-2-53.6 ไร่</td><td>14-2-80.76 ไร่</td></tr><tr><td>2) 18397</td><td>20-1-77.6 ไร่</td><td>19-0-43.345 ไร่</td></tr><tr><td>รวม</td><td>38-0-31.2 ไร่</td><td>33-3-24.105 ไร่</td></tr></table> โดยสมมติฐานรายละเอียดสัญญาเช่าช่วง มีรายละเอียดผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วง สรุปได้ดังนี้ <u>ตารางสรุปสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้า)</u> <table><tr><th>โฉนดที่ดินเลขที่</th><th>ผู้ให้เช่าช่วง</th><th>ผู้เช่าช่วง</th><th>เนื้อที่</th></tr><tr><td>4407</td><td>บริษัท พรอสเพค ดี</td><td>กองทรัสต์</td><td>14-2-80.76 ไร่</td></tr><tr><td>187937</td><td>เวลลอปเมนต์ จำกัด</td><td>PROSPECT</td><td>19-0-43.345 ไร่</td></tr><tr><td colspan="3">รวม</td><td>33-3-24.105 ไร่</td></tr></table>	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ	เนื้อที่เช่าช่วงตามสัญญา	1) 4407	17-2-53.6 ไร่	14-2-80.76 ไร่	2) 18397	20-1-77.6 ไร่	19-0-43.345 ไร่	รวม	38-0-31.2 ไร่	33-3-24.105 ไร่	โฉนดที่ดินเลขที่	ผู้ให้เช่าช่วง	ผู้เช่าช่วง	เนื้อที่	4407	บริษัท พรอสเพค ดี	กองทรัสต์	14-2-80.76 ไร่	187937	เวลลอปเมนต์ จำกัด	PROSPECT	19-0-43.345 ไร่	รวม			33-3-24.105 ไร่
โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ	เนื้อที่เช่าช่วงตามสัญญา																											
1) 4407	17-2-53.6 ไร่	14-2-80.76 ไร่																											
2) 18397	20-1-77.6 ไร่	19-0-43.345 ไร่																											
รวม	38-0-31.2 ไร่	33-3-24.105 ไร่																											
โฉนดที่ดินเลขที่	ผู้ให้เช่าช่วง	ผู้เช่าช่วง	เนื้อที่																										
4407	บริษัท พรอสเพค ดี	กองทรัสต์	14-2-80.76 ไร่																										
187937	เวลลอปเมนต์ จำกัด	PROSPECT	19-0-43.345 ไร่																										
รวม			33-3-24.105 ไร่																										

สิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารคลังสินค้า จำนวนรวม 1 หลัง (6 ยูนิต) พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 40,932.00 ตารางเมตร

ตารางสรุปสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้า

ลักษณะรูปแบบอาคาร	จำนวนยูนิต	พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม (ตารางเมตร)
อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	6	40,932
รวม	6	40,932

ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 สมมติฐานสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ 11-1-91.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,591.0 ตารางวา พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (4 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 9,816.00 ตารางเมตร โดยสมมติฐานเริ่มสัญญาเช่าช่วงวันที่ 1 กันยายน 2568 สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 รวมอายุสัญญาเช่าช่วงและอายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 28.50 ปี (28 ปี 6 เดือน)

ตารางสรุปเนื้อที่ดินที่เช่าช่วง (ส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้า)

โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ	เนื้อที่เช่าช่วงตามสัญญา
1) 4137	6-1-36.0 ไร่	6-1-36.0 ไร่
2) 5201	1-1-47.0 ไร่	1-1-47.0 ไร่
3) 6135	1-2-93.0 ไร่	1-2-93.0 ไร่
4) 6136	2-0-0.0 ไร่	2-0-0.0 ไร่
5) 115230	0-0-15.0 ไร่	0-0-15.0 ไร่
รวม	11-1-91.0 ไร่	11-1-91.0 ไร่

โดยสมมติฐานรายละเอียดสัญญาเช่าช่วง มีรายละเอียดผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วง สรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้า)

โฉนดที่ดินเลขที่	ผู้ให้เช่าช่วง	ผู้เช่าช่วง	เนื้อที่
4137	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	กองทรัสต์ PROSPECT	6-1-36.0 ไร่
5201			1-1-47.0 ไร่
6135			1-2-93.0 ไร่
6136			2-0-0.0 ไร่
115230			0-0-15.0 ไร่
รวม			11-1-91.0 ไร่

สิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารคลังสินค้า จำนวนรวม 1 หลัง (4 ยูนิต) พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 9,816.00 ตารางเมตร

ตารางสรุปสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้า

ลักษณะรูปแบบอาคาร	จำนวนยูนิต	พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม (ตารางเมตร)
อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	4	9,816.00
รวม	4	9,816.00

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 (Bangkok Free Trade Zone 6 : BFTZ 6) ถนนคันคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ (ฝั่งซ้าย) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการถือครอง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคาร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน / ผู้ให้เช่า	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 โฉนดเลขที่ 4407 คือ 1. นายอานนท์ เดชมาก 2. นางนิยะ เดชมาก โฉนดเลขที่ 187937 คือ นายสะอาด กาวา ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 โฉนดเลขที่ 4137 5201 6135 6136 และ 115230 คือ นายสุทธิพันธุ์ สหะศักดิ์มนตรี
ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่าช่วง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โกลด์สตาร์ และอินคัสเทรียล
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ตามรายละเอียดสัญญาเช่า / สัญญาเช่าช่วง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยพิจารณาอ้างอิงสัญญาเช่าจากผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันเป็นเกณฑ์
วิธีการประเมินมูลค่า	ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินอายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ โดยเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดค่าก่อสร้างอาคาร เป็นวิธีตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	1 กันยายน 2568
มูลค่าทรัพย์สิน	ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 : 769,100,000.00 บาท ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 ภายใต้สมมติฐานอายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 27.33 ปี ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 : 193,900,000.00 บาท ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 ภายใต้สมมติฐานอายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ 28.50 ปี

หมายเหตุ: ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

เอกสารแนบ 4

ภาวะอุตสาหกรรม และงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

(อ้างอิงจากภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสแรกและแนวโน้มปี 2568

จัดทำโดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2568)

1. เศรษฐกิจของประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 3.1 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 3.3 ในไตรมาสที่สี่ของปี 2567 และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรก ของปี 2568 ขยายตัวจากไตรมาสที่สี่ของปี 2567 ร้อยละ 0.7 (%QoQ-SA)

ด้านการใช้จ่าย การส่งออกสินค้าและการลงทุนภาครัฐขยายตัว ในเกณฑ์สูง การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลชะลอตัว ขณะที่การลงทุนภาคเอกชน ลดลงต่อเนื่อง

ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรม สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และสาขาการขนส่งขายปลีก ขยายตัวเร่งขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาก่อสร้าง และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าชะลอตัว

ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2568

(%YoY)	2566	2567					2568	
	ทั้งปี	ทั้งปี	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	ทั้งปี (f)
GDP (CVM)	2.0	2.5	1.7	2.3	3.0	3.3	3.1	1.3 - 2.3
การลงทุนรวม ^{1/}	1.2	0.0	-4.3	-6.1	5.0	5.1	4.7	0.9
ภาคเอกชน	3.1	-1.6	4.6	-6.8	-2.5	-2.1	-0.9	-0.7
ภาครัฐ	-4.2	4.8	-28.0	-4.2	25.2	39.4	26.3	5.5
การบริโภคภาคเอกชน	6.9	4.4	6.6	4.5	3.3	3.4	2.6	2.4
การอุปโภคบริโภครัฐบาล	-4.7	2.5	-2.3	0.4	6.1	5.4	3.4	1.3
มูลค่าการส่งออกสินค้า ^{2/}	-1.5	5.8	-0.5	4.3	8.9	10.6	14.9	1.8
ปริมาณ ^{2/}	-2.7	4.4	-1.8	2.5	7.5	9.3	14.0	1.3
มูลค่าการนำเข้าสินค้า ^{2/}	-3.8	6.3	2.6	0.8	11.3	10.7	7.1	2.3
ปริมาณ ^{2/}	-4.1	5.2	3.8	-1.4	9.7	9.1	3.6	1.1
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP (%)	1.5	2.1	2.6	0.9	1.7	3.0	7.5	2.5
เงินเฟ้อ	1.2	0.4	-0.9	0.8	0.6	1.0	1.1	0.0 - 1.0

หมายเหตุ: ^{1/} การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น
^{2/} ฐานข้อมูลดุลการค้าระหว่างประเทศแห่งประเทศไทย

2. แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2568

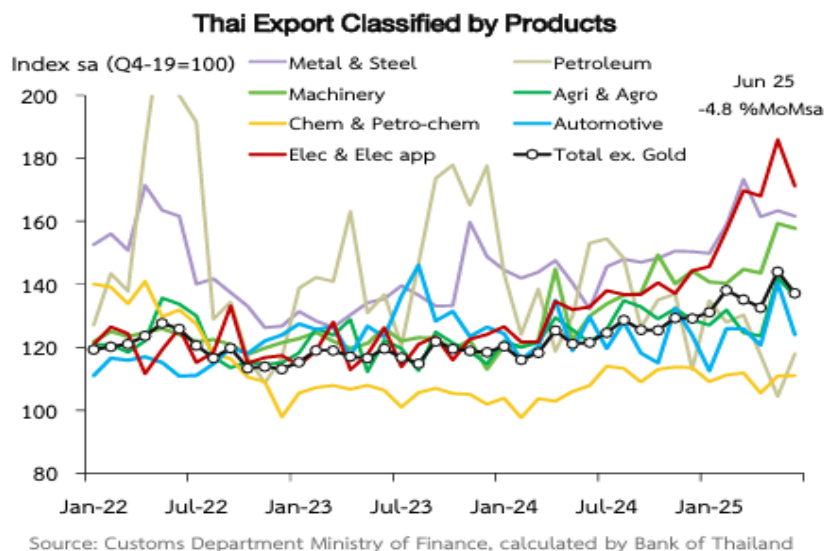
แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.3 - 2.3 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 1.8) โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคจะขยายตัวร้อยละ 2.4 และการลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 0.7 ขณะที่มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 1.8 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วง ร้อยละ 0.0 - 1.0 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP

1. ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยโดยรวมในไตรมาสที่ 2 ขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน โดยมีแรงส่งจากการส่งออกสินค้า ที่เพิ่มขึ้นจากการส่งออกสินค้าอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องจักร ตามแนวโน้มอุปสงค์สินค้าเทคโนโลยีของโลกและบางส่วน เป็นการเร่งส่งออกในช่วงที่ภาชนำเข้าของสหรัฐฯ ยังอยู่ในช่วงผ่อนผัน สอดคล้องกับการผลิตภาคอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นในหมวดเซมิคอนดักเตอร์ รวมถึงการผลิตยานยนต์ที่เพิ่มขึ้นตามยอดขายรถยนต์ไฟฟ้า ด้านการใช้จ่ายภาครัฐขยายตัว ตามการเบิกจ่ายลงทุน และการลงทุนภาคเอกชนเพิ่มขึ้นตามการลงทุนในหมวดเครื่องจักรและอุปกรณ์ อย่างไรก็ตาม การบริโภคภาคเอกชนชะลอลง และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับภาคท่องเที่ยวชะลอลง ตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลง โดยเฉพาะกลุ่มตลาดระยะใกล้ (short haul) แม้ภาพรวมรายรับเพิ่มขึ้นตามการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติกลุ่มตลาด ระยะไกล (long haul)

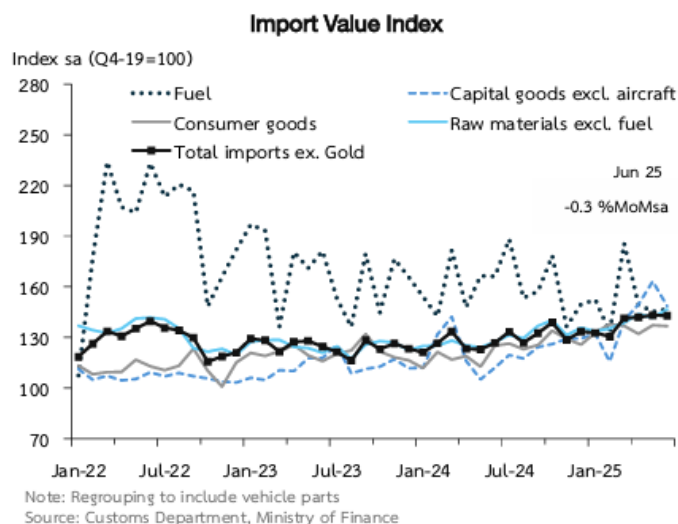
2. การส่งออกสินค้า

มูลค่าการส่งออกสินค้า (ไม่รวมทองคำ) ที่ขจัดปัจจัยฤดูกาล ลดลงจากเดือนก่อน หลังเร่งไปในช่วงก่อน ตามการส่งออกใน หมวด (1) อิเล็กทรอนิกส์ ตามการส่งออกคอมพิวเตอร์ไปจีน และฮาร์ดแวร์ที่สูงในเดือนก่อน (2) ยานยนต์ ตามการส่งออก รถกระบะและรถยนต์นั่งไปออสเตรเลียและตะวันออก ขณะที่การ ส่งออกชิ้นส่วนยานยนต์ทรงตัว และ (3) เกษตรและเกษตรแปรรูป ตามการส่งออกทุเรียนและยางสังเคราะห์ไปจีน น้ำมันปาล์มไป อินเดีย รวมทั้งข้าว และปลากระป๋องไปสหรัฐฯ หลังเร่งไปในเดือนก่อน อย่างไรก็ตาม การส่งออกปิโตรเลียมไปอาเซียนปรับตัวขึ้น



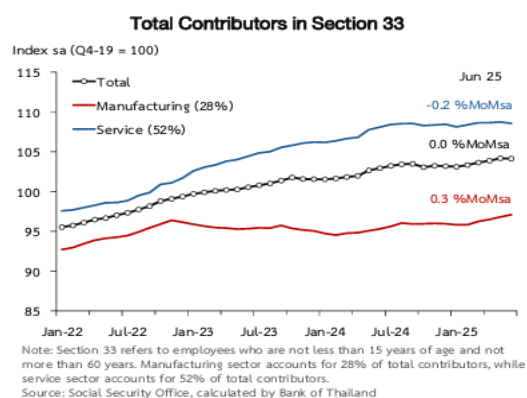
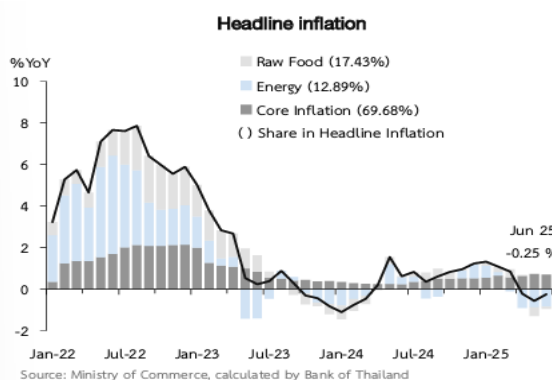
3. การนำเข้าสินค้า

มูลค่าการนำเข้าสินค้า (ไม่รวมทองคำ) ที่ขจัดปัจจัยฤดูกาลลดลง เล็กน้อยจากเดือนก่อน จากหมวดสินค้าทุนไม่รวมเครื่องบิน ตาม การนำเข้าคอมพิวเตอร์จากไต้หวัน และหมวดสินค้าอุปโภค และบริโภค ตามการนำเข้ารถยนต์ไฟฟ้าจากจีน สอดคล้อง กับยอดจำหน่ายรถยนต์นั่งในประเทศที่ลดลง อย่างไรก็ตาม หมวดวัตถุดิบและชิ้นส่วน เพิ่มขึ้นตามการนำเข้าชิ้นส่วน อิเล็กทรอนิกส์จากจีนเป็นสำคัญ



4. เสถียรภาพเศรษฐกิจ

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปติดลบน้อยลงจากเดือนก่อน จากอัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสดตามราคาผักที่เพิ่มขึ้นหลังผลผลิตออกสู่ตลาด ลดลง และอัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงานตามราคาน้ำมันเบนซินที่เพิ่มขึ้นตามราคาน้ำมันดิบในตลาดโลก สำหรับอัตราเงินเฟ้อ พื้นฐานใกล้เคียงกับเดือนก่อน โดยราคาเครื่องประกอบอาหารลดลงตามราคาน้ำมันพืช และราคาอาหารสำเร็จรูปลดลง ตามการทำโปรโมชั่นอาหารโหระขี้ (Delivery) ขณะที่ราคาอาหารพร้อมทานยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง สำหรับภาวะตลาดแรงงานโดยรวม ทรงตัวจากเดือนก่อน สะท้อนจากจำนวนผู้ประกันตนมาตรา 33 ที่เพิ่มขึ้นในภาคการผลิต ขณะที่การจ้างงานในภาคบริการลดลง อย่างไรก็ตาม ต้องติดตามสัดส่วนผู้ขอสิทธิว่างงานรวมและรายใหม่ต่อผู้ประกันตนรวมที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในสาขาสิ่งทอ เครื่องจักร ค่าปลีก และก่อสร้าง ด้านดุลบัญชีเดินสะพัดกลับมาเกินดุลจากดุลบริการ รายได้ และเงินโอน ที่ขาดดุลลดลง ตามการส่งกลับกำไรไปต่างประเทศที่ลดลงหลังพ้นฤดูกาลจ่ายปันผล ขณะที่ดุลการค้าเกินดุลใกล้เคียงกับเดือน ก่อน



Balance of Payments

Billion USD	2023 ^P	2024 ^P	2024 ^P				2025 ^E				
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	May	Jun	YTD
Trade Balance	19.4	19.3	2.5	5.7	5.8	5.4	8.2	5.3	3.4	3.3	13.5
Exports (f.o.b.)	280.7	297.0	70.0	73.2	77.2	76.7	80.4	84.2	30.7	28.4	164.6
%YoY	-1.5	5.8	-0.5	4.3	8.9	10.6	15.0	15.0	18.5	16.1	15.0
Imports (f.o.b.)	261.4	277.8	67.5	67.5	71.4	71.3	72.3	78.9	27.3	25.1	151.2
%YoY	-3.8	6.3	2.6	0.8	11.3	10.7	7.1	16.8	19.2	13.8	11.9
Net Services, Income & Transfers	-12.0	-7.9	0.9	-4.5	-3.4	-0.9	2.9	-4.7	-3.7	-0.9	-1.8
Current Account	7.4	11.3	3.4	1.1	2.3	4.5	11.1	0.6	-0.3	2.4	11.7
Capital and Financial Account	-9.9	-14.1	-4.7	-2.3	0.3	-7.5	-10.0				
Overall Balance	2.6	12.4	1.8	2.1	7.0	1.5	3.4	4.8	0.4	1.1	8.2

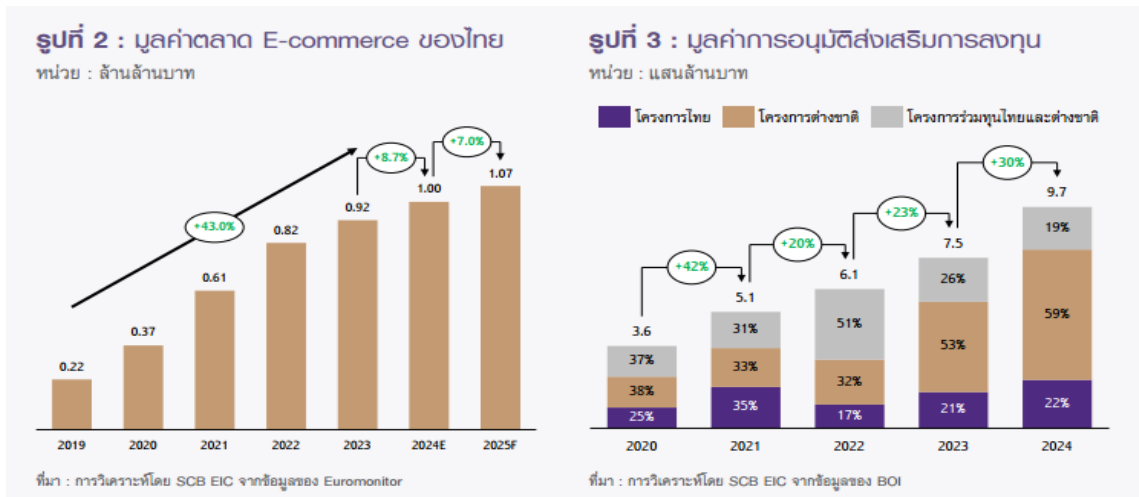
Note: P = preliminary data E = estimated data
Source: Bank of Thailand

(อ้างอิงจากรายงานวิจัยแนวโน้มธุรกิจคลังสินค้า
จัดทำโดยวิจัย SCB EIC ณ วันที่ 14 มีนาคม 2568)

ในช่วงปี 2021-2023 พื้นที่คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่าเติบโตราว 5.2% CAGR จากการขยายตัวของตลาด E-commerce ตามความนิยมซื้อสินค้าผ่านทางออนไลน์ของผู้บริโภคเป็นหลัก และในปี 2024 เติบโตเพิ่มขึ้นราว 6.1%YOY โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากความต้องการพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นของภาคการผลิตโดยเฉพาะจากโรงงานที่กระจายฐานการผลิตมายังไทยที่ทยอยเริ่มเดินสายการผลิตในช่วงปี 2021-2023 ธุรกิจคลังสินค้าของไทยขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องทำให้พื้นที่คลังสินค้าของไทยที่มีสัญญาเช่า ขยายตัวราว 5.2% CAGR จาก 3 ปัจจัยสำคัญ ได้แก่ 1. ตลาด E-commerce ที่เติบโตสูงถึง 23% CAGR ในช่วงปี 2021-2023 เนื่องจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่ยังนิยมซื้อสินค้าบนช่องทางออนไลน์อย่างต่อเนื่อง 2. การเติบโตของการบริโภคภาคเอกชนและการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาท่องเที่ยวในไทยที่ช่วยกระตุ้นความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภค และ 3. การฟื้นตัวของปริมาณการค้าโลกที่หนุนให้การนำเข้า/ส่งออกของไทยเติบโต

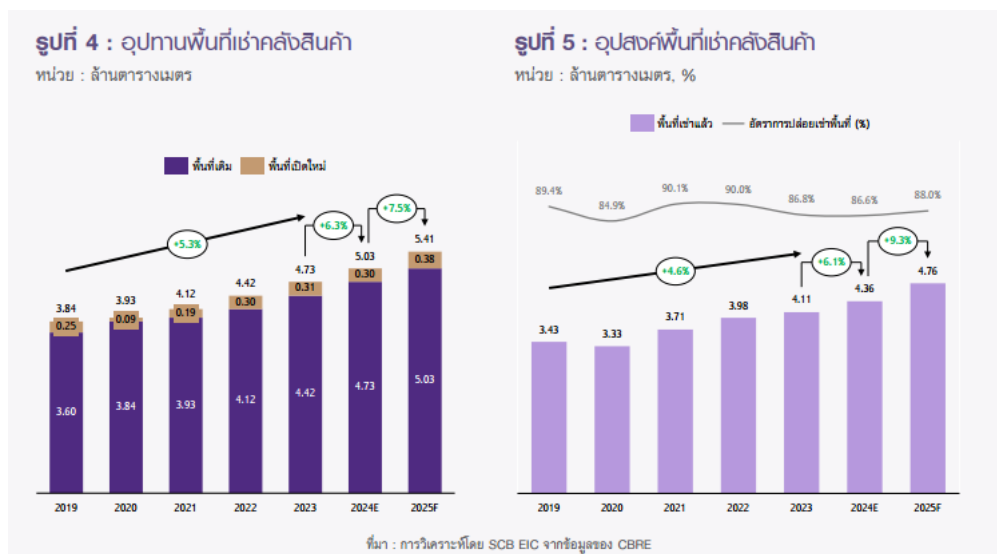
ขณะที่อุปทานพื้นที่เช่าคลังสินค้าขยายตัวสูงราว 7.2% CAGR เนื่องจากผู้ให้บริการคลังสินค้าเห็นแนวโน้มความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าที่มีโอกาสเพิ่มสูงขึ้นจากการกระจายฐานการผลิตเพื่อลดความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์ในหลายประเทศ และไทยเป็นหนึ่งในจุดหมายหลักของนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาลงทุน โดยจากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ระบุว่ามูลค่าการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนขยายตัวจากค่าเฉลี่ยในช่วงปี 2016-2019 ที่ 5.8 แสนล้านบาท เป็น 6.1 แสนล้านบาท ในปี 2022 และเพิ่มสูงขึ้นเป็น 7.5 แสนล้านบาท ในปี 2023 และมากกว่า 50% เป็นโครงการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ โดยเฉพาะนักลงทุนจากจีน สิงคโปร์ และสหรัฐฯ โดยอุตสาหกรรมหลักที่นักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุน ได้แก่ 1) กลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ 2) กลุ่มเกษตรและแปรรูปอาหาร และ 3) กลุ่มยานยนต์ จึงส่งผลให้ผู้ให้บริการคลังสินค้าต่างเร่งลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าให้เขาเพิ่มเติมเพื่อรองรับภาคการผลิตที่จะเริ่มเดินสายการผลิตในระยะข้างหน้า ส่งผลให้อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่จากพื้นที่คลังสินค้าทั้งหมดลดลงจาก 90.1% ในปี 2021 เป็น 86.8% ในปี 2023

สำหรับในปี 2024 ความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้ายังขยายตัวได้ต่อเนื่องราว 6.1%YOY มาอยู่ที่ 4.36 ล้านตารางเมตร โดยมีปัจจัยหลักมาจากความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในการจัดเก็บวัตถุดิบและสินค้าสำเร็จรูปของโรงงานผลิตของนักลงทุนต่างชาติที่กระจายฐานการผลิตมาไทยในช่วงปี 2022-2023 ที่ได้ทยอยเริ่มเดินสายการผลิตอีกทั้ง ยังมีปัจจัยสนับสนุนอื่น ๆ ทั้งการขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชน และการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ช่วยเพิ่มปริมาณการบริโภคสินค้า รวมถึงตลาด E-commerce ที่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องราว 8.7%YOY จากพฤติกรรมผู้บริโภคที่คุ้นชินกับความสะดวกในการซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์ ขณะที่ผู้ให้บริการคลังสินค้ายังคงลงทุนขยายพื้นที่ให้เขาเพิ่มเติมราว 6.3%YOY ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการเติบโตของความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้า ทำให้อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ในปี 2024 อยู่ที่ 86.6% ใกล้เคียงกับปี 2023



ในปี 2025 ปริมาณพื้นที่คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่ามีแนวโน้มขยายตัวราว 9.3%YOY อยู่ที่ 4.76 ล้านตารางเมตร โดยปัจจัยหลักยังคงมาจาก 1. ความต้องการพื้นที่จัดเก็บสินค้าในภาคการผลิตของนักลงทุนต่างชาติที่กระจายฐานการผลิตมายังไทยที่เริ่มเดินสายการผลิตมากขึ้น 2. การเติบโตของเศรษฐกิจโลกและไทยที่มีแนวโน้มฟื้นตัว ส่งผลต่อเนื่องให้ภาพรวมการค้าไทยทั้งการนำเข้าและส่งออกเติบโตโดยเฉพาะในช่วงครึ่งปีแรกก่อนมาตรการกีดกันการค้าเพิ่มเติมจะเริ่มมีผลในช่วงครึ่งปีหลังซึ่งมีโอกาสให้การนำเข้าและส่งออกของไทยชะลอตัว 3. ความต้องการสินค้าที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาไทยที่เติบโตต่อเนื่องอยู่ที่ 38.8 ล้านคน และการบริโภคภาคเอกชนที่ยังเติบโตแม้จะเติบโตในอัตราที่ชะลอตัวลง และ 4. ตลาด E-commerce ที่ยังคงมีทิศทางเติบโตราว 7.0%YOY ซึ่งจะส่งผลบวกต่อผู้ให้บริการคลังสินค้าโดยเฉพาะคลังสินค้าที่มีบริการแบบครบวงจรอย่างระบบการบริหารจัดการสินค้าคงคลัง การบรรจุ และจัดส่งที่สามารถช่วยเพิ่มความสะดวกในการจัดการสินค้า

ขณะที่อุปทานพื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นราว 7.5%YOY จากการลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าอย่างต่อเนื่องของผู้ให้บริการคลังสินค้าทั้งคลังสินค้าแบบ Ready-Built ที่พร้อมใช้งานได้ทันที และคลังสินค้าแบบ Build-to-Suit แต่ด้วยความต้องการคลังสินค้าที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงกว่าการขยายพื้นที่ให้เช่าของผู้ให้บริการ จึงส่งผลให้อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่คลังสินค้าปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 88.0%



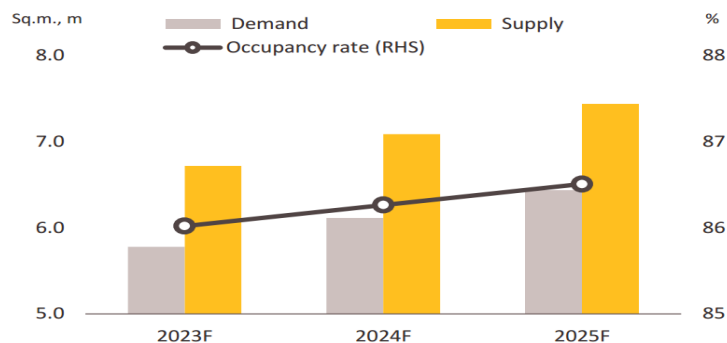
คลังสินค้าให้เช่าในพื้นที่ EEC และบริการคลังสินค้าแบบ Build-to-Suit มีโอกาสดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ได้มากขึ้น ความต้องการใช้งานพื้นที่คลังสินค้าที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในปี 2025 และในระยะข้างหน้า มีปัจจัยขับเคลื่อนหลักมาจากโรงงานต่างชาติที่กระจายฐานการผลิตมายังไทยในช่วงก่อนหน้านี้ที่เริ่มทยอยเดินสายการผลิต ส่งผลให้ผู้ให้บริการคลังสินค้าที่มีศักยภาพในการแข่งขันจะอยู่ในกลุ่มที่มีพื้นที่ให้เช่าในเขต EEC ซึ่งเป็นแหล่งที่ตั้งสำคัญของโรงงานที่กระจายฐานการผลิตเข้ามา นอกจากนี้ คลังสินค้าแบบ Build-to-Suit ยังมีแนวโน้มเป็นที่ต้องการของตลาดมากขึ้นเพราะสามารถปรับพื้นที่ให้ตรงตามข้อกำหนดเฉพาะของผู้เช่าได้ ดังนั้น ผู้ให้บริการคลังสินค้าที่มีความพร้อมในการจัดเตรียมคลังสินค้าแบบ Build-to-Suit จึงมีโอกาสดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ได้เพิ่มมากขึ้น อีกทั้ง คลังสินค้ารูปแบบนี้ยังเป็นการทำสัญญาเช่าระยะยาวที่สร้างผลตอบแทนที่มั่นคงซึ่งจะสามารถลดความเสี่ยงจากภาวะตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วได้อีกด้วย

อย่างไรก็ดี ความต้องการพื้นที่คลังสินค้าที่เติบโตอย่างต่อเนื่องทำให้ผู้ให้บริการคลังสินค้าหลายรายเห็นโอกาสในการขยายพื้นที่ อีกทั้ง ยังดึงดูดผู้เล่นรายใหม่เข้าสู่ตลาด ทั้งผู้ให้บริการไทยที่ต่อยอดธุรกิจจากกลุ่มธุรกิจอื่นอย่างเช่น กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้บริการต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในไทย ส่งผลให้การแข่งขันในธุรกิจคลังสินค้ามีแนวโน้มเข้มข้นมากยิ่งขึ้น ดังนั้น การนำเสนอบริการให้สอดคล้องตามความต้องการของตลาด อาทิ การนำเทคโนโลยีสมัยใหม่เข้ามาปรับใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและระยะเวลาในการทำงาน เช่น ระบบจัดการสินค้าคงคลังแบบเรียลไทม์ หุ่นยนต์เคลื่อนย้ายสินค้า รวมถึงเทคโนโลยี AI ที่ช่วยวิเคราะห์การวางแผนจัดเก็บสินค้า ควบคู่ไปกับการรักษามาตรฐานบริการที่เป็นสากล เช่น มาตรฐาน International-Standard Class A Warehouses ซึ่งครอบคลุมข้อกำหนดทั้งมาตรฐานโครงสร้างอาคาร ระบบความปลอดภัย การใช้เทคโนโลยีและมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม จะช่วยสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันและทำให้ผู้ให้บริการคลังสินค้าดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ได้มากขึ้นอีกด้วย อย่างไรก็ตาม มาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ ยังเป็นประเด็นสำคัญที่ธุรกิจคลังสินค้าต้องติดตามอย่างใกล้ชิด ซึ่งมีโอกาสส่งผลต่อแนวโน้มการกระจายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติและการส่งออกของไทย โดยในปี 2024 มูลค่าการส่งออกของไทยไปยังสหรัฐฯ คิดเป็นสัดส่วนราว 18% ซึ่งจะส่งผลต่อเนื่องถึงความต้องการพื้นที่คลังสินค้าในระยะข้างหน้าโดยเฉพาะกับผู้ให้บริการคลังสินค้าที่มีผู้เช่า ในกลุ่มโรงงานของนักลงทุนชาวจีนที่กระจายฐานการผลิตมาไทยในสัดส่วนที่สูง นอกจากนี้ การให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อมเป็นอีกหนึ่งความท้าทายสำคัญสำหรับผู้ให้บริการคลังสินค้าในยุคปัจจุบัน ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนเพิ่มสัดส่วนการใช้ไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียนภายในอาคารคลังสินค้า และการบริหารจัดการขยะอย่างถูกวิธีและเป็นระบบ รวมถึงการออกแบบและก่อสร้างอาคารคลังสินค้าแห่งใหม่โดยคำนึงถึงความยั่งยืน อาทิ การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การออกแบบอาคารประหยัดพลังงาน และการนำเทคโนโลยีประหยัดพลังงานมาใช้ ซึ่งนอกจากจะช่วยลดผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมแล้ว ยังช่วยเสริมความได้เปรียบในการแข่งขันและเพิ่มโอกาสเติบโตได้ในระยะข้างหน้าเนื่องจากผู้เช่าคลังสินค้าเริ่มมีนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้น

1. แนวโน้มธุรกิจคลังสินค้า

ปี 2567-2568 คาดว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าโดยรวมจะเติบโตได้ต่อเนื่อง (ภาพที่ 12) ตามทิศทางเศรษฐกิจไทยที่มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่ผู้ประกอบการคลังสินค้ามีแนวโน้มให้บริการทั้งแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลักบางกลุ่ม และแบบ Ready built เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ และเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดได้อย่างรวดเร็ว โดยการเติบโตของคลังสินค้าแต่ละประเภทมีรายละเอียดดังนี้

Figure 12: Supply, Demand, and Occupancy Rate of General-purpose Warehouse

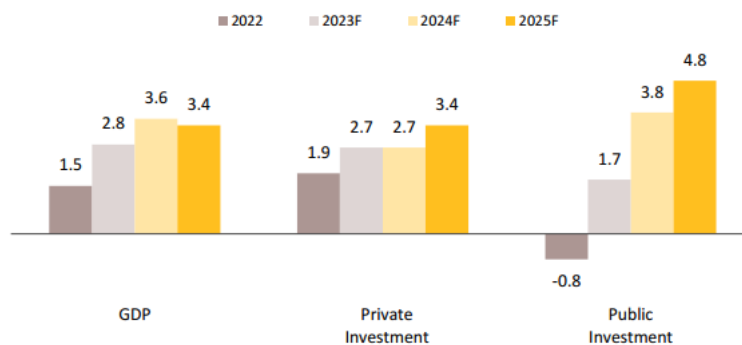


Source: Krungsri Research

คลังสินค้าทั่วไป: ความต้องการเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.6% ต่อปีผลจาก

1) การฟื้นตัวต่อเนื่องของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย (IMF คาดว่าเศรษฐกิจโลกปี 2567-2568 จะเติบโต 3.0% และ 3.2% ตามลำดับ ขณะที่วิจัยกรุงศรีคาดเศรษฐกิจไทยจะเติบโต 3.6% และ 3.4% ในช่วงเดียวกัน) (ภาพที่ 13) จะช่วยหนุนการฟื้นตัวของภาคการค้าระหว่างประเทศ ทั้งนี้ ธุรกิจคลังสินค้ายังได้ปรับตัวจากภาคท่องเที่ยว (คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวในไทยที่ระดับ 42 ล้านคน ภายในปี 2568) ช่วยกระตุ้นความต้องการอุปโภคบริโภคสินค้า ส่งผลดีต่อการฟื้นตัวของภาคการผลิตและการลงทุนในประเทศ

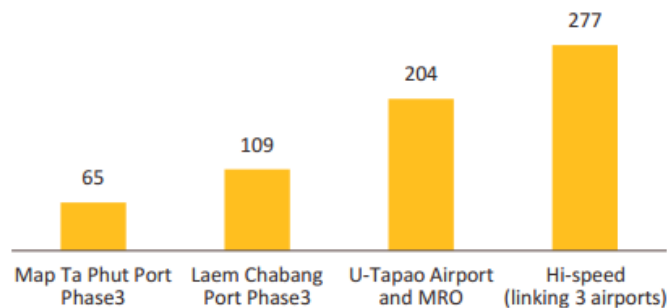
Figure 13: Thailand GDP and Investment (%)



Source: Office of the National Economic and Social Development Council (NESDC), Krungsri Research

2) การพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรมหนูลงทุนเติบโตต่อเนื่อง โดยเฉพาะแนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ระยะที่ 2 (ปี 2566-2570) ซึ่งสานต่อการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างภูมิภาค อาทิ มอเตอร์เวย์สาย 7 ส่วนต่อขยาย เชื่อมโครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3 ท่าเรือมาบตาพุดเฟส 3 และโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน (ภาพที่ 14) ตลอดจนการเปิดศูนย์ขนส่งสินค้าในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ (SEZ) เช่น SEZ หนองคาย (ตรงข้ามกับท่าเรือบกในฝั่งสปป.ลาว) ศูนย์เปลี่ยนถ่ายรูปแบบขนส่งสินค้าที่เชียงของ จังหวัดเชียงราย และศูนย์ขนส่งชายแดนที่จังหวัดนครพนม นอกจากนี้ ความพร้อมของห่วงโซ่อุปทานในภาคการผลิตสำคัญของไทย (อาทิ ยานยนต์ สิ่งทอและเครื่องนุ่งห่ม) และความต้องการหลีกเลี่ยงการลงทุนในประเทศที่มีความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ จะจูงใจให้นักลงทุนต่างชาติย้ายฐานการผลิตหรือต่อยอดการลงทุนในไทยมากขึ้น (อาทิ บริษัท SONY จะย้ายฐานผลิตกล้องดิจิทัลสำหรับตลาดญี่ปุ่น สหรัฐฯ และยุโรปออกจากจีนมายังไทย) ช่วยเพิ่มความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อจัดเก็บสินค้าก่อนจำหน่ายและส่งออก

Figure 14: Infrastructure Investment Projects in EEC 2023-2027
(Billion Baht)



Source: The Eastern Economic Corridor Office of Thailand (EECO), Ministry of Transport (MOT), Krungsri Research

3) การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ e-Commerce และโลจิสติกส์ โดย e-Conomy SEA 2022 ประเมินว่าช่วงปี 2565-2568 ตลาด e-Commerce ของไทยและการส่งสินค้าแบบเร่งด่วนในไทยจะเติบโตเฉลี่ย 13% และ 20% ต่อปีตามลำดับ (ภาพที่ 15) เอื้อให้มีการเช่าใช้พื้นที่เพื่อรวบรวมสต็อกสินค้าก่อนส่งมอบ โดยเฉพาะคลังสินค้าพร้อมจัดส่ง (E-Commerce Fulfilment) ซึ่งผู้ให้บริการ Fulfilment มีแนวโน้มขยายธุรกิจต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ

Figure 15: Growth of e-Commerce in Thailand
(Billion USD)



Source: e-Conomy SEA 2022 by Google, Temasek and Bain & company

ผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายการลงทุนพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.3% ต่อปีซึ่งเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นที่ช้ากว่าอุปสงค์ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2567 และ 2568 จะเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 86-87% ทั้งนี้ ผู้ประกอบการมีแนวโน้มลงทุนคลังสินค้าสมัยใหม่ที่สร้างตามคำสั่งลูกค้า (Build-to-suit) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวและมีการปรับขึ้นค่าเช่าได้ตามช่วงเวลา รวมถึงคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-built warehouses) ที่ตอบสนองความต้องการเช่าแบบเร่งด่วนได้ทันที และคลังสินค้าแบบพร้อมส่ง (Fulfillment Center) เพื่อขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่ม B2B2C ทั้งในประเทศและภูมิภาคใกล้เคียง นอกจากนี้ ยังมีแนวโน้มพัฒนาศูนย์กระจายสินค้าขนาดเล็กในเมืองเพื่อตอบสนองความต้องการของภาคอุตสาหกรรมที่ต้องการใช้พื้นที่ในเมืองและเพิ่มความรวดเร็วในการขนส่ง โดยมีการปรับใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ในการบริหารจัดการคลังสินค้า รวมถึงการประหยัดพลังงานและแรงงาน เช่น การจัดเก็บสินค้าด้วยหุ่นยนต์ การค้นหาสินค้าด้วยเซ็นเซอร์ และการใช้อุปกรณ์กักเก็บพลังงานเพื่อลดค่าไฟฟ้า ซึ่งจะช่วยให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้ง่าย ขณะที่ระยะสัญญาเช่าจะยาวนานกว่าคลังสำเร็จรูปแบบดั้งเดิม

สำหรับทำเลคลังสินค้าที่มีศักยภาพการเติบโตในระยะข้างหน้า ได้แก่

คลังสินค้าในท่าเรือใกล้แหล่งผลิต: เขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล นิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ภายใต้การสนับสนุนของรัฐบาล ได้แก่ จังหวัดอยุธยา (ศูนย์รวมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ ทั้งยังมีเส้นทางขนส่งสินค้าไปภาคเหนือและภาคอีสานได้สะดวก) พื้นที่ EEC และบริเวณใกล้เคียง (ศูนย์กลางการผลิตและการค้าระหว่างประเทศ อาทิ ยานยนต์ และอิเล็กทรอนิกส์) รวมถึงจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค

คลังสินค้าในท่าเรือใกล้ตลาดผู้บริโภค: ตอบรับการเติบโตของภาคการค้าออนไลน์ ส่วนใหญ่อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลโดยเฉพาะสมุทรปราการ (ศูนย์กลาง e-Commerce และเมืองโลจิสติกส์) รวมถึงจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค (อาทิ ชลบุรี พิษณุโลก นครราชสีมา ขอนแก่น อุบลราชธานี และสุราษฎร์ธานี) และมีการปรับรูปแบบเป็นคลังสินค้าพร้อมจัดส่งขนาดเล็ก (Micro-Fulfillment Centers) ในพื้นที่เขตเมืองที่มีการคมนาคมสะดวกและเข้าถึงง่าย

คลังสินค้าในพื้นที่ชายแดน: ปัจจัยเกื้อหนุนมาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการขนส่งระบบราง ถนน ระบบการบินและทางน้ำที่เชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้าน รวมถึงการให้สิทธิประโยชน์จาก BOI และการนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) โดยอาศัยความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งของไทยที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (อาทิ ตาก มุกดาหาร สระแก้ว ตราด สงขลา เชียงราย หนองคาย) โดยเฉพาะท่า SEZs หรือพื้นที่ชายแดนที่มีการเปิดใช้เส้นทางคมนาคมใหม่ๆ (เช่น คลังสินค้าย่านกองเก็บตามแนวเส้นทางที่เชื่อมต่อน้ำลาว-จีน ศูนย์เปลี่ยนถ่ายรูปแบบการขนส่งเชิงของ จังหวัดเชียงราย และศูนย์ขนส่งสินค้านครพนม)

2. แนวโน้มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

ยอดขายและให้เช่าใหม่ในพื้นที่นิคมฯ ช่วง 3 ปีข้างหน้า (ปี 2567-2569) จะขยายตัวเฉลี่ย 10.0-15.0% ต่อปี อยู่ที่ 5,000-7,000 ไร่ ปัจจัยหนุนจาก (1) การทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก และความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติที่จะหนุนการส่งออกของไทย แม้จะมีปัจจัยเสี่ยงที่ อาจจำกัดการเติบโตจากความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจทวีความรุนแรงขึ้น (2) แนวโน้มการย้ายฐานการผลิตของอุตสาหกรรมชั้นนำของโลก เพื่อกระจายความเสี่ยงการลงทุน ซึ่งไทยเป็นหนึ่งในประเทศเป้าหมายของนักลงทุนต่างชาติในอาเซียน และ (3) การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ที่มีความคืบหน้ามากขึ้น โดยผู้ประกอบการนิคมฯ มีแนวโน้มพัฒนานิคมฯ รูปแบบ Smart Park ที่มีความทันสมัย ทั้งด้านเทคโนโลยีการผลิต ระบบการขนส่ง ระบบการสื่อสาร ระบบพลังงาน ตลอดจน

พัฒนานิคมฯ ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเพื่อรองรับกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายในอนาคต และสอดคล้องกับนโยบายภาครัฐที่มุ่งสู่เศรษฐกิจแบบ Bio-Circular-Green (BCG) มากขึ้น

- นิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออก: ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่มีแนวโน้ม ขยายตัวในเกณฑ์ดี อานิสงส์จากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐเพื่อสนับสนุน พื้นที่ EEC อย่างต่อเนื่อง ทำให้รายได้มีแนวโน้มเติบโตโดดเด่นกว่าพื้นที่อื่น อย่างไรก็ตาม พื้นที่นิคมฯ ใหม่ (พื้นที่จัดตั้งใหม่และการขยายพื้นที่ของนิคมฯ เดิม) มีแนวโน้ม ขยายตัวจำกัด จากราคาที่ดินที่ปรับขึ้นต่อเนื่อง และทำเลที่มีศักยภาพหายากมากขึ้น
- นิคมอุตสาหกรรมในภาคกลาง: ความต้องการซื้อหรือเช่าฯ จะยังเติบโตจากความ ได้เปรียบเชิงกายภาพด้านการคมนาคมขนส่ง หนุนให้รายได้ยังคงเติบโตดี โดยเฉพาะ รายได้จากค่าบริการสาธารณูปโภค และค่าเช่า
- นิคมอุตสาหกรรมในภาคอื่นๆ: ความต้องการซื้อหรือเช่าฯ ยังอยู่ระดับต่ำ เนื่องจากยังต้องรอแรงขับเคลื่อนจากภาครัฐในการกระตุ้นให้เกิดการลงทุน ภาคเอกชน โดยเฉพาะการลงทุนในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษ 4 ภาค (ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง-ตะวันตก และภาคใต้) ครอบคลุมพื้นที่ 16 จังหวัด รวมถึงโครงการลงทุนขนาดใหญ่จากภาครัฐที่เชื่อมโยงเครือข่ายการคมนาคม ขนส่งจากพื้นที่เศรษฐกิจหลัก ทำให้รายได้ของนิคมฯ ในพื้นที่นี้ยังคงเติบโตช้า

Figure 3: Sold/Rent Industrial Estate Area Forecast



Source: REIC, forecast by Krungsri Research

1. ตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

การส่งเสริมโครงสร้างพื้นฐานของประเทศโดยรัฐบาลในช่วงเวลาที่ผ่านมาเช่น พัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ด้านคมนาคมขนาดใหญ่ทั้งทางถนน รถไฟ ท่าเรือ สนามบินในหลายพื้นที่ รวมทั้งการจัดตั้งนิคม อุตสาหกรรมใหม่ของการนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) ทำให้ส่งผลดีกับธุรกิจขนส่ง เนื่องจากการทำให้การขนส่ง เกิดความสะดวกเชื่อมต่อกับโครงข่ายคมนาคมได้ครอบคลุมมากขึ้น ในช่วง 3 - 4 ปีที่ผ่านมาตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า เติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป ทั้งความต้องการเช่า และการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่ ธุรกิจคลังสินค้าเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลาย ๆ ธุรกิจ อันได้แก่ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจภาคการส่งออก และอุตสาหกรรมการผลิต ที่ต้องใช้พื้นที่คลังสินค้าในการเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่าย ทั้งในประเทศ และส่งออกไปยังต่างประเทศ นอกจากนี้ธุรกิจคลังสินค้ายังเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจ ประเภทใหม่ คือ ธุรกิจ E-Commerce ซึ่งธุรกิจประเภทนี้มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเป็นจำนวนมาก ในการเก็บสินค้าเพื่อจำหน่ายและส่งต่อไปยังผู้บริโภค การพัฒนาคลังสินค้าใหม่ ๆ ภายในประเทศส่วนใหญ่เป็นการขยายธุรกิจในพื้นที่ศักยภาพที่มีอยู่เดิมเป็นหลัก โดยคลังสินค้าใหม่ ๆ ที่จะเข้าสู่ตลาดส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าที่มีระบบจัดการสินค้าพร้อมระบบจัดการโลจิสติกส์ที่ทันสมัย รวมทั้งคลังสินค้าห้องเย็น ควบคุมอุณหภูมิที่ตลาดยังมีความต้องการอีกมาก โดยรูปแบบการพัฒนาที่จะคำนึงถึงผลกระทบด้าน สิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงานมากขึ้น

2.1 ลักษณะการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้า

นิคมอุตสาหกรรมถูกแบ่งออกเป็น 2 โซน ได้แก่ โซนอุตสาหกรรมทั่วไป (GIZ) และ โซนเสรี (I-EA-T Free Zone) โดยผู้ประกอบการในทั้งสองโซนอุตสาหกรรมมีสิทธิได้รับโอกาสตัวเลือก และสิทธิพิเศษ (ผลประโยชน์ที่ไม่ใช่ภาษี) ดังต่อไปนี้:

สิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษี (Non-Tax Privileges) สำหรับการลงทุนใน GIZ และ I-EA-T Free Zone

- 1) สิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม
- 2) ได้รับอนุญาตนำผู้เชี่ยวชาญ ช่างฝีมือต่างชาติเข้ามาทำงานในประเทศพร้อมการให้บริการขอวีซ่าและ Work Permit
- 3) ได้รับอนุญาตนำคู่สมรส บุตรและผู้อยู่ในอุปการะเข้าพักอาศัยในประเทศ พร้อมการให้บริการ ขอวีซ่า
- 4) สามารถนำส่งเงินตราต่างประเทศออกนอกราชอาณาจักรได้
- 5) สิทธิประโยชน์เพิ่มเติมจาก BOI ในกรณีขอรับการส่งเสริมการลงทุน

สิทธิประโยชน์ด้านภาษี (Tax Privileges) สำหรับการลงทุนใน I-EA-T Free Zone

- 1) ได้รับสิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษี (Non-Tax Privileges) เช่นเดียวกับ GIZ
- 2) ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี (Tax Privileges)
- 3) ได้รับยกเว้นอากรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิตสำหรับเครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องมือ และเครื่องใช้ในการผลิต
- 4) ได้รับยกเว้นอากรขาออก ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต สำหรับของที่นำเข้าเพื่อการผลิต สินค้า หรือเพื่อพาณิชย์กรรม

- 5) ได้รับยกเว้นอากรขาออก ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต สำหรับวัตถุดิบรวมทั้งผลิตภัณฑ์ สิ่งพลอยได้และ สิ่งอื่นที่ได้จากการผลิต

เขตปลอดอากร (Free Zone) หมายถึง เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือ กิจกรรมอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์ แก่เศรษฐกิจของประเทศ โดยของที่นำเข้าไปในเขต ดังกล่าวจะได้รับสิทธิประโยชน์ทาง อากรตามที่กฎหมายบัญญัติโดยเขตปลอดอากร มักจะถูกจัดตั้ง ขึ้นในทำเลที่มีความสำคัญทางยุทธศาสตร์ เช่น ใกล้ ท่าเรือ สนามบิน หรือจุดข้ามพรมแดน ซึ่งมีทั้งที่ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมและนอกนิคมอุตสาหกรรม

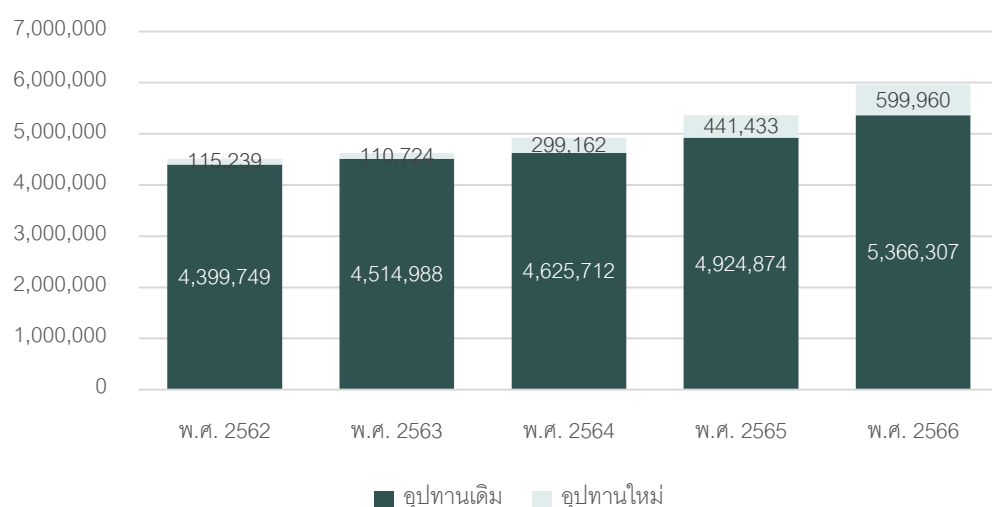
โดยผู้ประกอบการหลักที่มีการพัฒนาลังสินค้าให้เข้าหรือโรงงานสำเร็จรูปให้เข้าในพื้นที่ Free Zone นอกนิคม อุตสาหกรรมได้แก่ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศ ไทย) จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

พื้นที่สีม่วง หมายถึง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า โดยพื้นที่นี้อ่อนุญาตให้สามารถตั้ง โรงงาน อุตสาหกรรม และคลังเก็บสินค้าได้โดยพื้นที่สีม่วงในนิคมอุตสาหกรรมและนอกนิคม อุตสาหกรรมจะต่างกันตรงที่ พื้นที่สีม่วงในนิคมอุตสาหกรรมจะถูกออกแบบมาเพื่อรองรับการผลิต อุตสาหกรรมที่มีการจัดการและควบคุมอย่างดี โดยมีการจัดสรรพื้นที่สำหรับโรงงาน, คลังสินค้า, และโครงสร้างพื้นฐานที่สนับสนุนการผลิตอุตสาหกรรม เช่น ถนน, ระบบน้ำ, ไฟฟ้า มีระบบจัดการ มลพิษ และ มักตั้งอยู่ใกล้เส้นทางขนส่งหลักเพื่อสนับสนุนการขนส่งและการ จัดส่งสินค้า และ ในขณะที่พื้นที่สีม่วงนอกนิคมอุตสาหกรรม สามารถดำเนินกิจกรรมอุตสาหกรรมได้ แต่อาจไม่มีการ จัดการและควบคุมอย่างเข้มงวดเทียบเท่าในนิคมอุตสาหกรรม ดังนั้นคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เข้าที่มีที่ตั้งอยู่บนพื้นที่สี ม่วง จะสามารถใช้ประโยชน์ได้ทั้งคลังสินค้าและโรงงาน

2.2 อุปทาน

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 5,966,267 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่จำนวน ประมาณ 599,960 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในพื้นที่หลัก ได้แก่ พื้นที่ ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก และ บริเวณตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ปทุมธานี และ พระนครศรีอยุธยา

อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เข้า พ.ศ. 2562 - พ.ศ. 2566

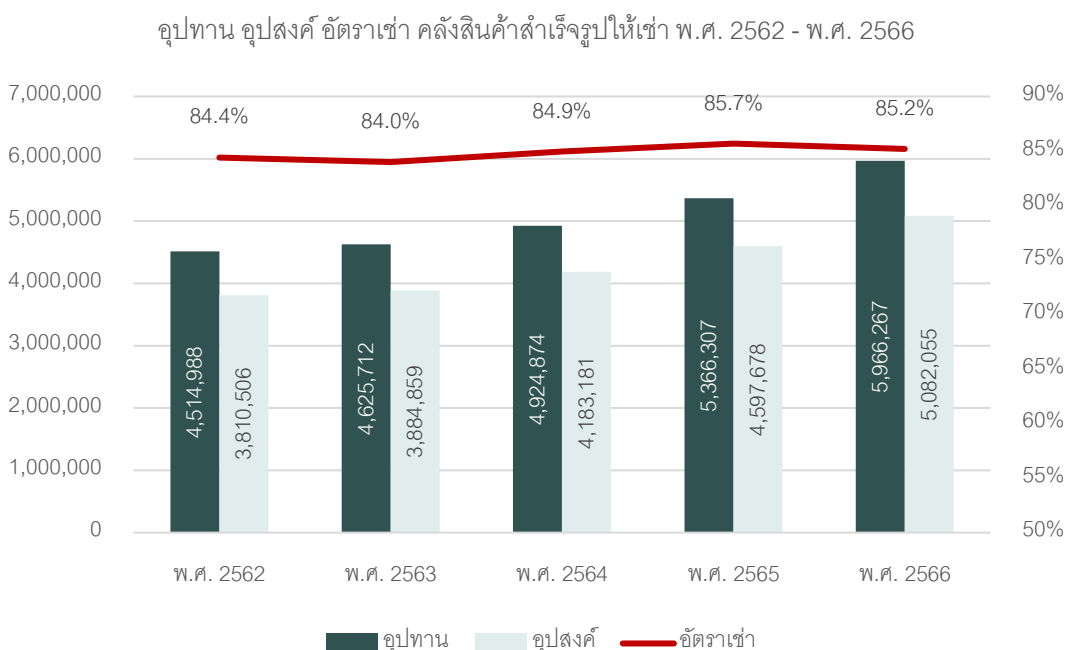


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานส่วนใหญ่ในปัจจุบันคือ จังหวัดสมุทรปราการที่ สัดส่วนร้อยละ 38.9 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.8 ของ อุปทานทั้งหมด จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 12.0 สำหรับ จังหวัดฉะเชิงเทรามีอุปทานคลังสินค้าอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.6 ของอุปทาน คลังสินค้าทั้งหมด

2.3 อุปสงค์

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 5,082,055 ตารางเมตร จาก อุปทานทั้งสิ้น 5,966,267 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2565 ประมาณ 484,377 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 อยู่ที่อัตราร้อยละ 85.2 ลดลงเล็กน้อย จากปี พ.ศ. 2565 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 85.7



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในพื้นที่การศึกษา แยกตามรายจังหวัดยังคงพบว่าพื้นที่ คลังสินค้าที่มีอุปสงค์การเช่าที่สูงที่สุด ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 คือ บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ ที่ 2,111,816 ตารางเมตร รองลงมาคือ จังหวัดชลบุรี ที่ 1,009,291 ตารางเมตร

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ พ.ศ. 2566

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่า
สมุทรปราการ	2,320,532	2,111,816	91%
ชลบุรี	1,418,005	1,009,291	71%
พระนครศรีอยุธยา	713,221	630,223	88%
ฉะเชิงเทรา	693,940	607,873	88%
ระยอง	257,226	208,653	81%
ปทุมธานี	220,406	188,658	86%
กรุงเทพมหานคร	190,217	188,567	99%
สมุทรสาคร	70,794	68,064	96%

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการใช้
สระบุรี	31,736	18,721	59%
ปทุมธานี	14,832	14,832	100%
ขอนแก่น	12,938	12,938	100%
นนทบุรี	11,500	11,500	100%
ลำพูน	10,920	10,920	100%
รวม	5,966,267	5,082,055	85.2%

หมายเหตุ: : ตารางเรียงตามอุปทานสูงสุดจนถึงต่ำสุด

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

2.4 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าขึ้นขึ้นอยู่กับแต่ละสถานที่ตั้ง ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุด นั้นอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 230 บาทต่อตารางเมตร บริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก คือ จังหวัดชลบุรี ฉะเชิงเทรา และระยอง มีราคาค่าเช่าสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 200 บาทต่อตารางเมตร, 190 บาทต่อตารางเมตร และ 180 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม มีปัจจัยหลายอย่าง ที่มีผลกับราคาเช่า เช่น ได้แก่ สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ

2.5 แนวโน้ม

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปี 2566 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่องเช่นกัน จากตัวเลขอุปทาน ณ จุดสิ้นสุดปี พ.ศ. 2566 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่คลังสินค้ามีการเพิ่มขึ้นหลายพื้นที่ครอบคลุมบริเวณ ยุทธศาสตร์ทางการขนส่ง เช่น บริเวณ เศรษฐกิจตะวันออก บริเวณตอนเหนือกรุงเทพ และบริเวณสมุทรปราการ การเติบโตดังกล่าวสืบเนื่องจากทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่ทำให้เกิดกิจกรรม การค้าระหว่างประเทศมากขึ้น นอกจากนี้การเติบโตของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในปี พ.ศ. 2566 ยังมีตัวเลขที่ดีทั้งในภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และภาคการค้า/บริการในประเทศ โดยเฉพาะธุรกิจอุตสาหกรรมยานยนต์ พาณิชยกรรม อิเล็กทรอนิกส์ ปิโตรเคมี อาหาร และการแพทย์และสุขภาพ ซึ่งมีการลงทุนที่เพิ่มสูงในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ อย่างไรก็ตามในช่วงที่ผ่านมาได้มีการพัฒนาอุปทานคลังสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก ทั้งผู้ประกอบการรายใหญ่และรายใหม่ อาจจะทำให้เกิดการแข่งขันของตลาดที่กดดันมากขึ้นในอนาคตโดยเฉพาะ ผู้ประกอบการคลังสินค้ารูปแบบดั้งเดิมที่ไม่ได้มีการออกแบบที่รองรับการใช้ประโยชน์เพียงพอ บางพื้นที่ยังพบภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งนี้คาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะ ยังคงค่าเช่าในอัตราเดิมหรือปรับเพิ่มเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม แนวโน้มการพัฒนาในปัจจุบัน ผู้พัฒนา รายใหญ่มุ่งเน้นในการสร้างคลังสินค้าสีเขียว เพื่อดึงดูดผู้เช่าที่มีการดำเนินการตามหลักการ ESG (Environmental, Social and Governance) และการพัฒนารูปแบบดังกล่าวจะช่วยทำให้ราคามีการปรับตัวสูงขึ้น

2. ภาวะตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า บริเวณลาดกระบัง และจังหวัดสมุทรปราการ

3.1 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาและวิเคราะห์ตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ครอบคลุมพื้นที่บริเวณด้าน ตะวันออกของกรุงเทพมหานคร อันได้แก่ บริเวณลาดกระบัง ไปทางตะวันออกของกรุงเทพฯ และ จังหวัดสมุทรปราการ ทั้งจังหวัด

โดยอุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าไม่นับรวมคลังสินค้าที่สร้างตามคำสั่ง (Built-to-Suit)

3.2 อุปทาน

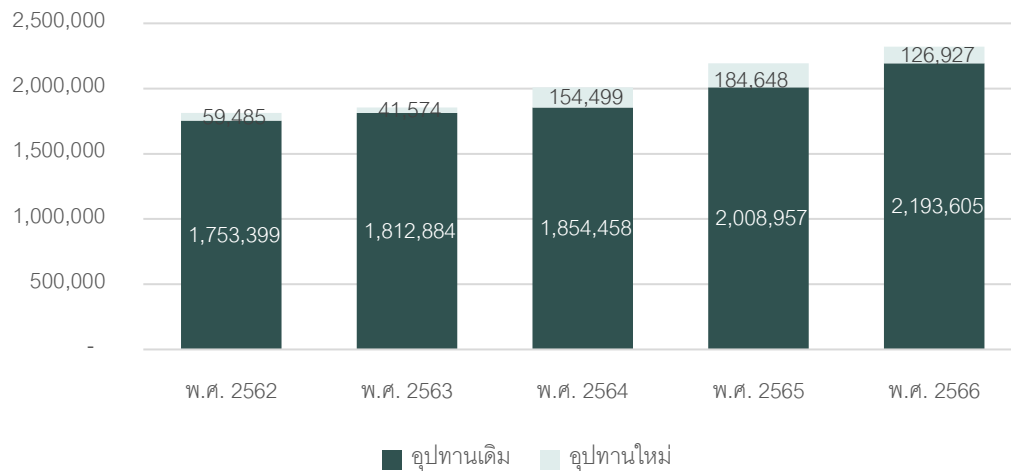
บริเวณ ลาดกระบัง และจังหวัดสมุทรปราการ มีที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นสนามบินนานาชาติของประเทศไทย และ บริเวณนี้ยังตั้งอยู่ใกล้ท่าเทียบเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ในจังหวัดชลบุรี เป็นบริเวณพื้นที่ใหม่ที่เป็นที่นิยมสำหรับตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า เพราะมีความเหมาะสม สำหรับเป็นที่เก็บสินค้าเพื่อการส่งออก โดยทางอากาศหรือทางเรือ นอกจากนี้ยังรายล้อมด้วยนิคม อุตสาหกรรมต่างๆ อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรม ลาดกระบังและอื่นๆ อีกมาก บริเวณนี้จึงเหมาะที่จะเป็นที่เก็บสินค้าเพื่อการอุปโภคบริโภค และเก็บสินค้าสำหรับอุตสาหกรรมการผลิตต่างๆ ประเภทชิ้นส่วนอะไหล่ ที่ใช้ในการผลิต

ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 2,320,532 ตาราง เมตร มีอุปทานคลังสินค้าใหม่เพิ่มขึ้นจำนวน 126,927 ตารางเมตร โดยอุปทานใหม่ ตั้งอยู่ทั้งใน บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ บริเวณคลองส่งน้ำ และ ค่อนไปทางนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย และ บริเวณพื้นที่บางเสาธง รวมไปถึงพื้นที่คลองชลหารพิจิตร

นอกจากนี้อุปทานส่วนมากของตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในจังหวัดสมุทรปราการ สามารถใช้ประโยชน์ได้ทั้งในรูปแบบของคลังสินค้าและโรงงาน เนื่องจากทำเลตั้งอยู่บนพื้นที่สีม่วงและส่วนมากตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม โดยในปัจจุบัน ตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าที่เป็นลักษณะ Modern Logistics Properties ที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ทั้งคลังสินค้าและโรงงานเป็นที่นิยมมากกว่า ส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างๆ ได้หันไปพัฒนาคังสินค้าในลักษณะนี้แทน โดยอุปทานของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณจังหวัดสมุทรปราการมีจำนวนทั้งหมดประมาณ ร้อยละ 85 ของจำนวนอุปทานของคลังสินค้าสำเร็จรูปทั้งหมด โดยผู้ประกอบการหลักที่พัฒนาคังลักษณะนี้ในบริเวณที่ศึกษา 3 อันดับแรกได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ทั้งนี้การพัฒนาคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยเฉพาะจังหวัดสมุทรปราการ ในช่วงที่ผ่านมาจะเป็นการพัฒนาเพื่อตอบโจทย์ผู้ใช้บริการในลักษณะของ 3PL และ E-commerce เป็นหลัก ซึ่งเป็นการพัฒนาโดยผู้ประกอบการ 2 กลุ่มหลัก คือผู้ประกอบการ อาทิเช่น บริษัท เฟร เซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) โดยพัฒนาเป็นคลังสินค้าแบบ Built to Suit และผู้ประกอบการ อาทิเช่น บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยพัฒนาเป็นคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งสามารถขอใบประกอบกิจการ โรงงานได้ เนื่องจากอยู่ในพื้นที่สีม่วงและส่วนใหญ่เป็นการขยายพื้นที่จากโครงการเดิมเพิ่มเติม

อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2562 - พ.ศ. 2566

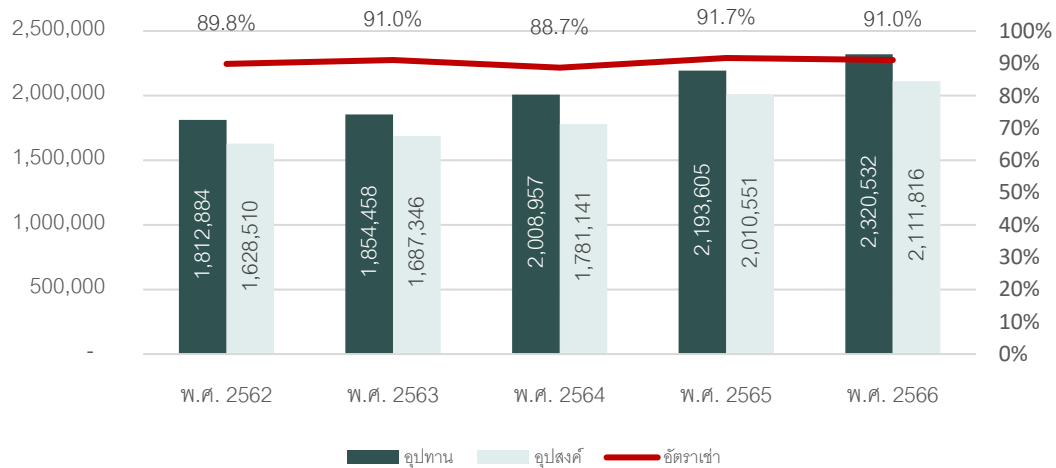


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.3 อุปสงค์

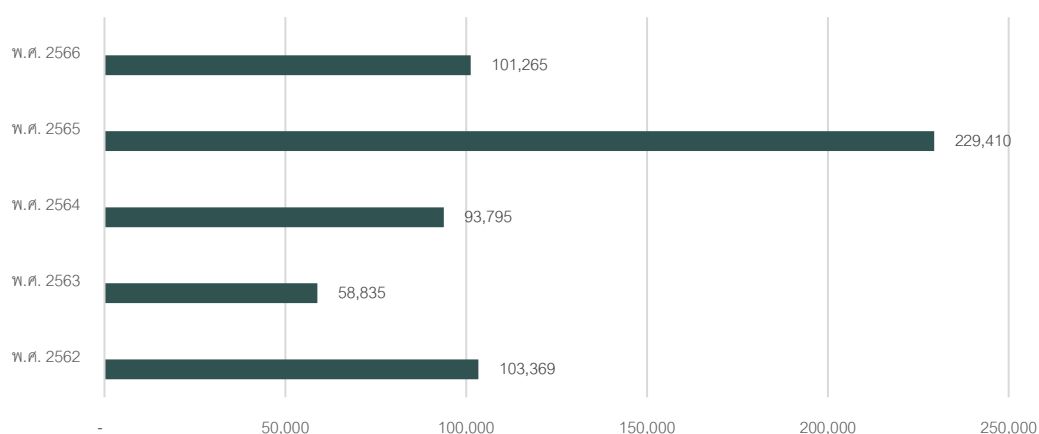
ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าถูกเช่าไปทั้งสิ้น 2,111,816 ตารางเมตร จากพื้นที่อาคารคลังสินค้าทั้งสิ้น 2,320,532 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 91.0 ซึ่งมีการปรับตัว ลดลงเล็กน้อยจากปี พ.ศ. 2565 ทั้งนี้ ปลายปี พ.ศ. 2566 มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าว่างให้เช่า 208,716 ตารางเมตร และอัตราการเช่าอยู่ที่ระดับ ร้อยละ 91.0 สะท้อนให้เห็นถึงความต้องการของตลาดที่สูง

อุปทาน อุปสงค์ อัตราการเช่า คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2562 - พ.ศ. 2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

การใช้พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าที่เพิ่มขึ้นต่อปี

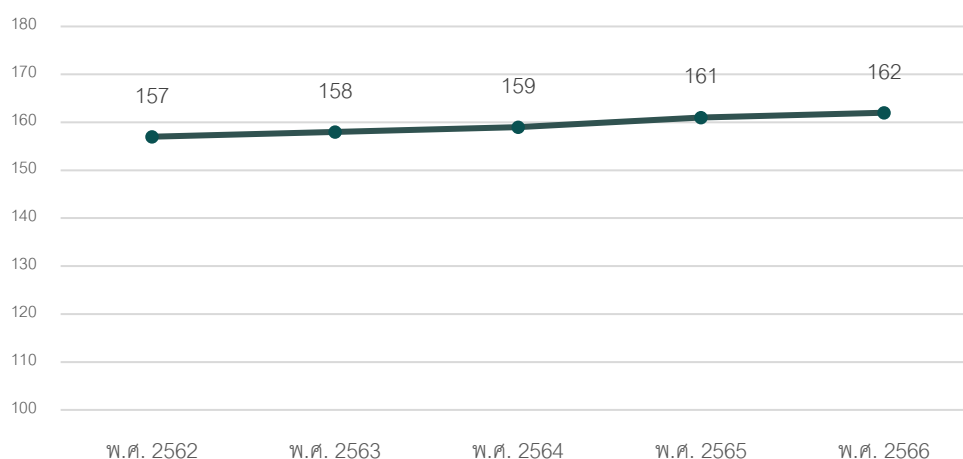


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.4 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าเสนอพื้นที่อาคารคลังสินค้าบริเวณลาดกระบัง และจังหวัดสมุทรปราการ ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 มีอัตราอยู่ที่ 162 บาทต่อตารางเมตร โดยค่าเช่าปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี พ.ศ. 2565 ที่อยู่ที่ 161 บาทต่อตาราง เมตร ต่อเดือน

ราคาเช่าเสนอเฉลี่ย คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณ สมุทรปราการ และ
กรุงเทพ พ.ศ. 2562 - พ.ศ. 2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ราคาค้างสินค้าในบริเวณนี้มีระดับราคาอยู่ระหว่าง 130 บาทต่อตารางเมตร ไปจนถึง 230 บาทต่อ ตารางเมตร สำหรับราคาค่าเช่าสูงสุดที่ 230 บาทต่อตารางเมตร คือ คลังสินค้าติดถนน บางนาตราด ก.ม. 7 ซึ่งอยู่บนพื้นที่ กรุงเทพฯ ทั้งนี้บริเวณอื่นๆ มีราคาเพดานค่าเช่าเสนอ สูงที่สุด คือ 200 บาทต่อ ตารางเมตร โดยคลังสินค้าแบบ ดั้งเดิม คือ ไม่ยกพื้น บริเวณเทพารักษ์ และบริเวณบางนา มีราคาค่า เช่าเสนอเพียง 110 บาทต่อตารางเมตร และ 120 บาทต่อตารางเมตร ตามล าดับ บริเวณคลองชล หารพิจิตร มีราคาค่าเช่าเสนออยู่ในช่วง 145 ถึง 180 บาทต่อ ตารางเมตร

3.5 แนวโน้มตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า บริเวณกรุงเทพตะวันออก และจังหวัดสมุทรปราการ

ในช่วงปี พ.ศ. 2566 ที่ผ่านมา มีการพัฒนาคลังสินค้าเพิ่มขึ้นในบริเวณนี้จำนวนมาก ทั้งเลยบคลองชลหารพิจิตร และฝั่งบางเสาธง ทำให้ทำเลนี้ยังคงมีส่วนแบ่งการตลาดสูงที่สุดในพื้นที่คลังสินค้าทั้ง ประเทศ และยังเป็นทำเลที่มีความต้องการใช้งานสูง มีการใช้งานเป็นพื้นที่กระจายสินค้าจัดส่งสู่เมือง หลวง แม้ว่าในปัจจุบันการพัฒนาที่อยู่อาศัยจะเริ่ม มีการขยายพื้นที่มาในสวน บางนา กม. 15 ไป จนถึงท่าเลบางบ่อ แต่ในแง่ของที่ดินที่เหลือในการพัฒนายังคงมีอยู่ มาก คาดว่าตลาดยังคงขยายตัว ตามความต้องการของผู้ใช้งานพื้นที่อยู่

3. ภาวะตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณถนนเทพารักษ์ และบริเวณใกล้เคียง

4.1 ขอบเขตการศึกษา

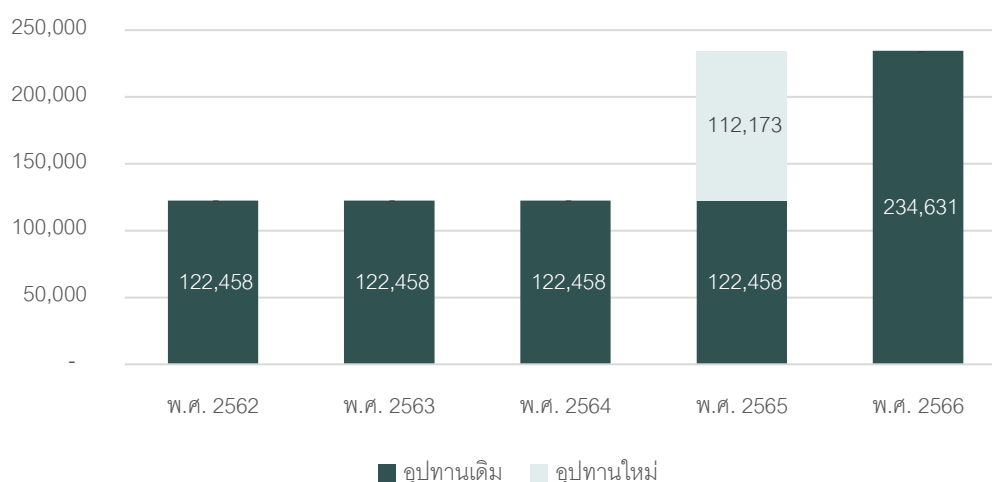
การศึกษาและวิเคราะห์ตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าครอบคลุมพื้นที่ในบริเวณถนน เทพารักษ์ตั้งแต่ ก.ม.12 ถึง ก.ม.27

4.2 อุปทาน

บริเวณถนนเทพารักษ์ เป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคม อุตสาหกรรมบางปู นอกจากนี้ ถนนเทพารักษ์ยังมีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ และท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี โดยถนนเทพารักษ์ตั้งอยู่ไม่ไกลจากถนนบางนา-ตราด ซึ่งเป็นถนน หลักที่เป็นศูนย์กลางคมนาคม ซึ่งง่ายต่อการกระจายขนส่งสินค้าไปในตัวเมืองกรุงเทพและไปยังภาคตะวันออกของประเทศไทย โดยเฉพาะการส่งออกสินค้าผ่านทางอากาศ และ ทางเรือทำให้ตลาด คลังสินค้าสำเร็จรูปในทำเลนี้เป็นที่นิยมเก็บสินค้าเพื่อการส่งออก และสินค้าเพื่อการอุปโภคบริโภค และเก็บสินค้าสำหรับอุตสาหกรรมการผลิตต่างๆ เช่น ประเภชชิ้นส่วน อะไหล่ที่ใช้ในการผลิต นอกจากนี้ อย่งไรก็ตาม การเติบโตของคลังสินค้าสำเร็จรูปใหม่ในบริเวณนี้ค่อนข้างมีจำกัด เนื่องจากที่ดินในบริเวณค่อนข้างเหลือน้อย และการใช้งานโดยรอบเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นหลัก

ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 234,631 ตารางเมตร และไม่พบอุปทานใหม่ ในขณะที่ในปี พ.ศ. 2565 พบอุปทานใหม่ทั้งสิ้นจำนวน 112,173 ตารางเมตร มาจากคลัง Bangkok Free Trade Zone 2 และ คลัง WHA Tepharak 21

อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2562 - พ.ศ. 2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

โดย ณ ปลายปีพ.ศ. 2566 มีผู้ประกอบการปล่อยพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าสูงสุดในบริเวณถนน เทพารักษ์ ตั้งแต่ ก.ม.12 ถึง ก.ม.27 ใน 5 อันดับแรก ได้แก่

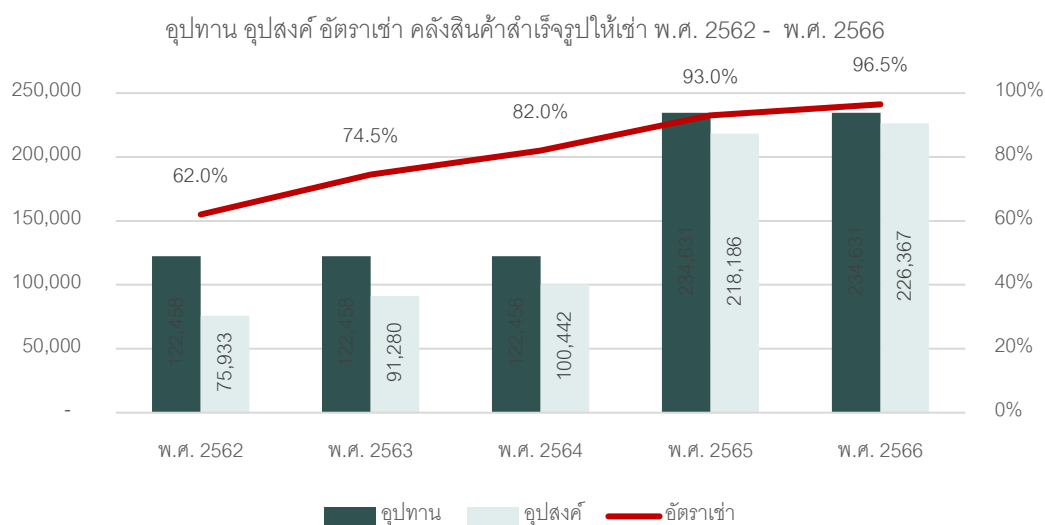
ลำดับ	ผู้พัฒนาคลังสินค้า	ขนาดพื้นที่ Market Share (%)
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	38.9%
2.	บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ จำกัด	18.1%
3.	Golden Land	14.4%
4.	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	8.9%
5.	บริษัท ศิริโกมล โฮลดิ้ง จำกัด	8.1%

* ชื่อโครงการ

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

4.3 อุปสงค์

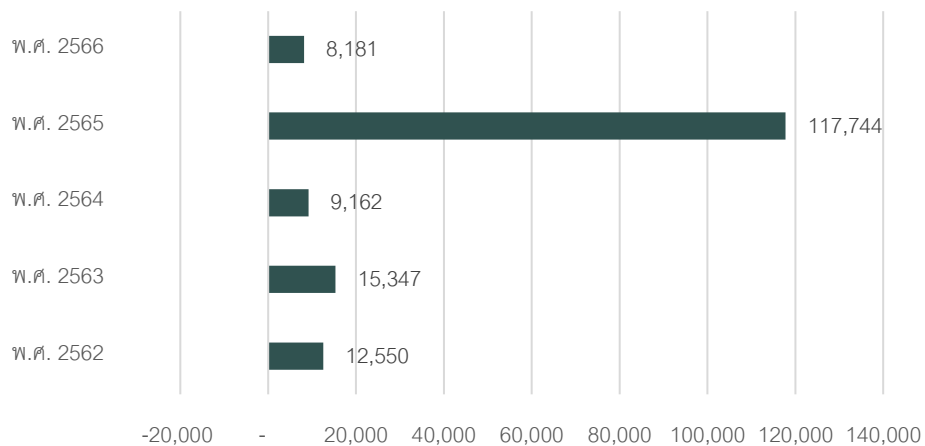
ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าถูกเช่าไปทั้งสิ้น 208,763 ตารางเมตร จากพื้นที่อาคาร คลังสินค้าทั้งสิ้น 234,631 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 96.5 อัตราการเช่าปรับตัว เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 93.0 และมีพื้นที่อาคารคลังสินค้าว่างให้เช่าเหลือ 8,264 ตารางเมตร โดยมีค่าเฉลี่ยการใช้พื้นที่ใหม่ต่อปีที่ 32,597 ตร.ม.



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

การใช้พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าที่เพิ่มขึ้นต่อปี

การใช้พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าที่เพิ่มขึ้นต่อปี



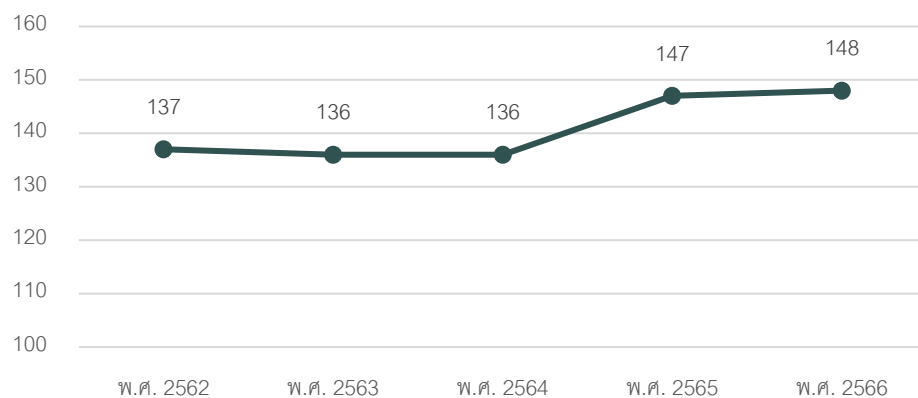
แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

4.4 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าบริเวณพื้นที่ศึกษา ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ย อยู่ที่ 148 บาทต่อตารางเมตรซึ่งเป็นราคาที่ปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อยจากปี พ.ศ. 2565

อย่างไรก็ตาม การเติบโตของราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของแต่ละโครงการอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-3 ต่อปี ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยสำหรับผู้ประกอบการรายใหญ่มักมีการปรับขึ้นราคาเสนอเช่า เฉลี่ยต่อปี อยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-3

ราคาเช่าเสนอเฉลี่ย คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณ ถนนเทพารักษ์ และ
บริเวณใกล้เคียง พ.ศ. 2562 - พ.ศ. 2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ราคาค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าในบริเวณนี้ ณ ปี พ.ศ. 2566 อยู่ที่ช่วงระหว่าง 110 บาทต่อตารางเมตร ไปสูงสุดที่ 175 บาทต่อตารางเมตร

ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 ราคาเสนอเช่าของพื้นที่คลังสินค้าของผู้ประกอบการหลัก 5 ราย ดังนี้

ราคาเสนอเช่าของพื้นที่คลังสินค้าของผู้ประกอบการหลักในอุตสาหกรรม	
ผู้พัฒนาคลังสินค้า	ราคาเสนอเช่า (บาท / ตารางเมตร / เดือน)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	150-160
บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ จำกัด	125-135
Golden land*	125-135
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	170-180
บริษัท ศิริโกมล โฮลดิ้ง จำกัด	110-120

* ชื่อโครงการ

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณที่ศึกษาส่วนใหญ่นิยมพัฒนาเป็นรูปแบบ Modern Logistics Properties (MLPs) มีความสูงขั้นต่ำจากพื้นถึงหลังคาที่ 8-12 เมตร และไม่มีเสากลางอาคาร ทำให้ระดับราคาเสนอเช่าในบริเวณที่ศึกษากระจุกตัวกัน อย่างไรก็ตาม ระดับราคาเช่าจะแตกต่างกัน จากการใช้ประโยชน์ของผังสี และขนาดพื้นที่ปล่อยเช่า

4.5 แนวโน้มตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ในบริเวณถนนเทพารักษ์ และบริเวณใกล้เคียง

บริเวณถนนเทพารักษ์ เป็นทำเลที่มีความต้องการพื้นที่คลังสินค้าอยู่ในระดับสูง เนื่องจากเป็นทำเลที่ สะดวกต่อการกระจายสินค้าเข้าสู่ตัวเมืองกรุงเทพและภาคตะวันออก โดยในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา มีการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่ขนาดใหญ่จำนวน 112,173 ตารางเมตร โดยมีอัตราการใช้ที่สูง มาจาก คลัง WHA Theparak 21 และ Bangkok Free Trade Zone 2 อย่างไรก็ตาม ในอนาคตคาดว่าจะการเติบโตของตลาดคลังสินค้าในบริเวณนี้ค่อนข้างมีจำกัด เนื่องจากบริเวณถนนเทพารักษ์เหลือพื้นที่ ที่ดินเปล่าในการพัฒนาคลังสินค้าไม่มากนัก และพื้นที่ในบริเวณนี้ส่วนมากมีการใช้งานเป็นที่พักอาศัยแนวราบที่เป็นลักษณะของชุมชนเก่าเป็นหลัก

4. ภาวะตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิและพื้นที่ใกล้เคียง

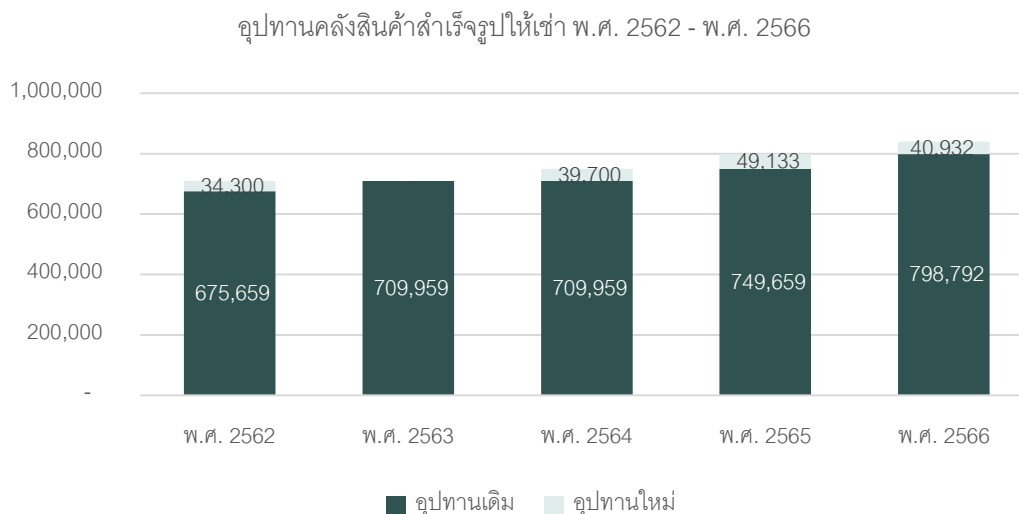
5.1 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาและวิเคราะห์ตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าฉบับนี้ ครอบคลุมพื้นที่ในบริเวณถนน เลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ

5.2 อุปทาน

บริเวณคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิรายล้อมไปด้วยนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรมบางปู โดยบริเวณคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิมีทำเลที่ตั้งใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ และท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรีโดยถนนเรียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ยังเชื่อมต่อกับถนนบางนา-ตราด ซึ่งเป็นถนนหลักที่เป็นศูนย์กลางคมนาคม ซึ่งสะดวกต่อการกระจายขนส่งสินค้า ไปในตัวเมืองกรุงเทพและไปยังภาคตะวันออกของประเทศไทย โดยเฉพาะการส่งออกสินค้าผ่านทาง อากาศ และ ทางเรือ ทำให้ตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปในทำเลนี้เป็นที่นิยมเก็บสินค้าเพื่อการส่งออก และสินค้าเพื่อการอุปโภคบริโภค และเก็บสินค้าสำหรับอุตสาหกรรมการผลิตต่างๆ เช่น ประเภท ชิ้นส่วน อะไหล่ที่ใช้ในการผลิต โดยส่วนมากเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ต้องการพื้นที่จำนวนมาก เป็นหลัก

ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 839,686 ตารางเมตร โดยพบอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นทั้งหมด 40,900 ตารางเมตร จากโครงการ Bangkok Free Trade Zone 6 ในขณะที่ ปีพ.ศ. 2565 และปี พ.ศ. 2564 พบอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น 49,100 และ 39,700 ตารางเมตร จากโครงการ Bangkok Free Trade Zone 3 และ โครงการ Frasers Bangplee 6 ตามลำดับ และใน ปี พ.ศ. 2562 พบอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น 34,300 ตารางเมตร จากโครงการ Frasers Bangplee 6.



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

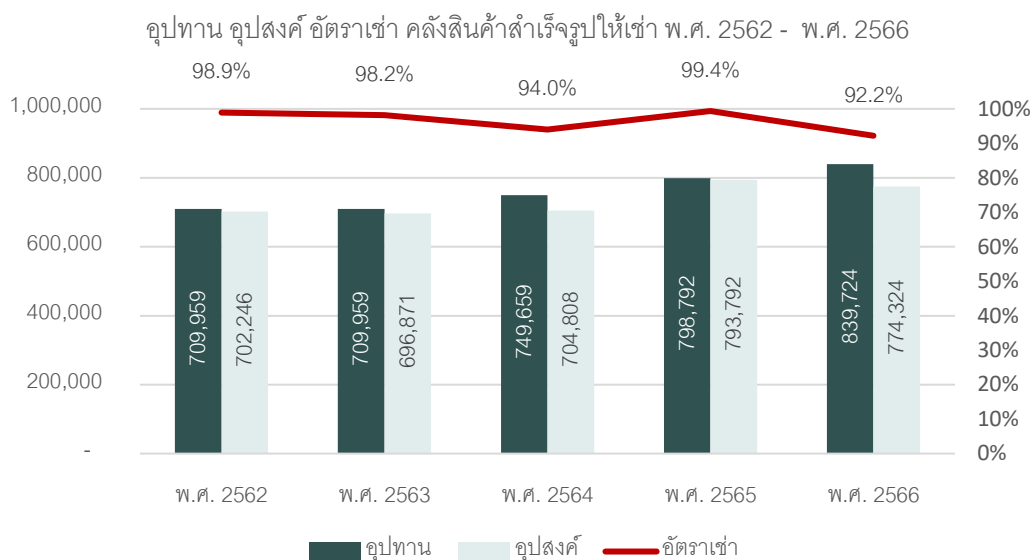
โดย ณ ปลายปีพ.ศ. 2566 มีผู้ประกอบการปล่อยพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าสูงสุดในบริเวณถนน เลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ใน 4 อันดับแรก ได้แก่

ลำดับ	ผู้พัฒนาคลังสินค้า	ขนาดพื้นที่ Market Share (%)
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	33.6%
2.	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	32.8%
3.	บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด	22.9%
4.	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	10.7%

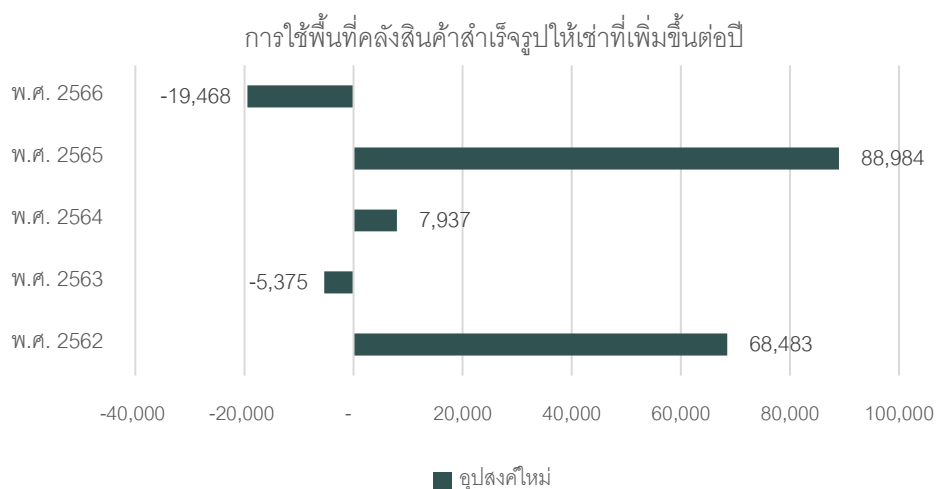
แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

5.3 อุปสงค์

ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าถูกเช่าไปทั้งสิ้น 774,324 ตารางเมตร จากพื้นที่อาคาร คลังสินค้าทั้งสิ้น 839,724 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ที่ร้อยละ 92.2 อัตราการใช้ปรับตัวลดลง จากปี พ.ศ. 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 99.4 และมีพื้นที่อาคารคลังสินค้าว่างให้เช่าเหลือ 65,400 ตาราง เมตร โดยมีค่าเฉลี่ยการใช้พื้นที่ใหม่ต่อปีที่ 28,112 ตร.ม.



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



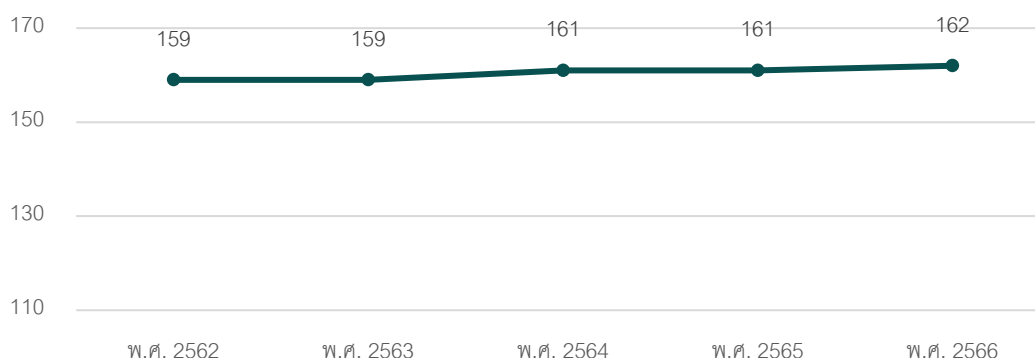
แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

5.4 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าบริเวณพื้นที่ศึกษา ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ย อยู่ที่ 162 บาท ต่อตารางเมตรซึ่งเป็นราคาที่ปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อยจากปีพ.ศ. 2565

อย่างไรก็ตาม การเติบโตของราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของแต่ละโครงการอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-3 ต่อปี ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยสำหรับผู้ประกอบการรายใหญ่มักมีการปรับขึ้นราคาเสนอเช่า เฉลี่ยต่อปี อยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-3

ราคาเช่าเสนอเฉลี่ย คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณ คลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ และพื้นที่
ใกล้เคียง พ.ศ. 2562 - พ.ศ. 2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าในบริเวณนี้ ณ ปี พ.ศ. 2566 อยู่ที่ช่วงระหว่าง 145 บาทต่อตารางเมตร ไปสูงสุดที่ 180 บาทต่อตารางเมตร

ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 ราคาเสนอเช่าของพื้นที่คลังสินค้าของผู้ประกอบการหลัก ดังนี้

ราคาเสนอเช่าของพื้นที่คลังสินค้าของผู้ประกอบการหลักในอุตสาหกรรม	
ผู้พัฒนาคลังสินค้า	ราคาเสนอเช่า (บาท / ตารางเมตร / เดือน)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	155-160
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	145-160
บริษัท ทีพีบี โกลด์ จำกัด	165-180
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	175-180

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณที่ศึกษาส่วนใหญ่นิยมพัฒนาเป็นรูปแบบ Modern Logistics Properties (MLPs) มีความสูงขั้นต่ำจากพื้นถึงหลังคาที่ 8-12 เมตร และไม่มีเสากลางอาคาร ทำให้ ระดับราคาเสนอเช่าในบริเวณที่ศึกษากระจุกตัวกัน อย่างไรก็ตาม ระดับราคาเช่าจะแตกต่างกัน จากการใช้ประโยชน์ของผังสี และขนาดพื้นที่ปล่อยเช่า

5.5 แนวโน้มตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ในบริเวณคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิและพื้นที่ ใกล้เคียง

บริเวณคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตั้งอยู่ในท่าเลยุทธศาสตร์สำคัญสำหรับการขนส่ง มีอุปทาน คลังสินค้าจำนวนมาก ในจังหวัดสมุทรปราการตั้งอยู่บริเวณนี้ลงจากบริเวณถนนสายหลัก ถนนบางนา-ตราด และเป็นบริเวณที่ได้รับ ความนิยมค่อนข้างสูง สะท้อนจากอัตราการเช่าที่มากกว่าร้อยละ 90 และเป็นบริเวณที่มีพื้นที่คลังสินค้าใหม่ เติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไป ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา และใน อนาคตจะมีพื้นที่คลังสินค้าใหม่เพิ่มขึ้นจ านวนมากจาก โครงการ Alpha Bangna-Trad KM.19 กว่า 80,000 ตารางเมตร นอกจากนี้ บริเวณคลองส่งน้ำยังมีศักยภาพใน การเติบโตอีกมากเนื่องจาก พื้นที่ที่ดินเปล่าในบริเวณถนนเรียบคลองสุวรรณภูมิไปยังฟางถนนสุขุมวิทสายเก่ายังมี พื้นที่ที่ดินให้พัฒนา อีกจำนวนมาก

5. ตลาดโรงงานสำเร็จรูป

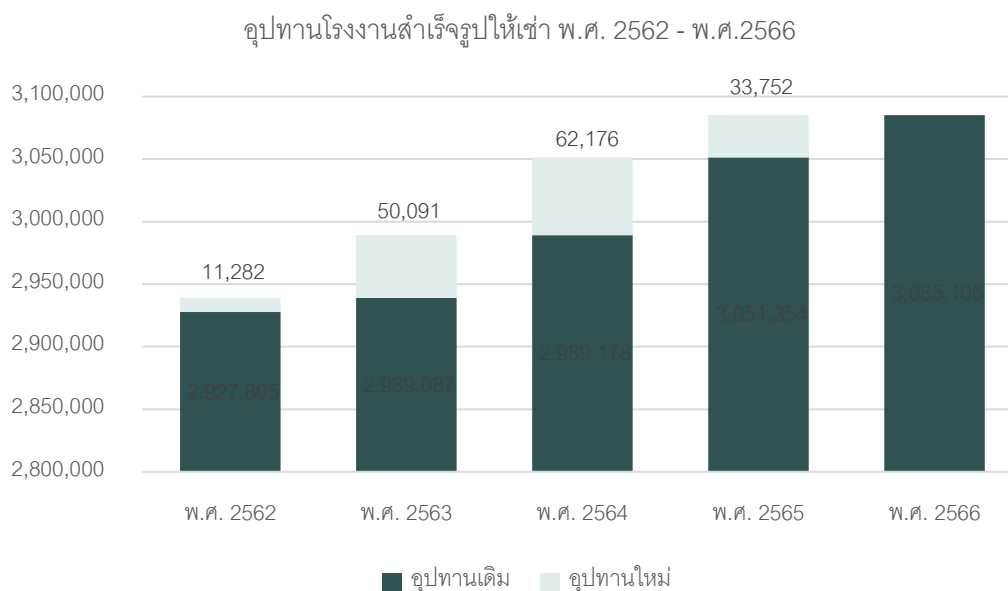
ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า คือโรงงานให้เช่าที่สร้างเสร็จพร้อมเข้าใช้งานได้ทันที โดยออกแบบและก่อสร้างมาเพื่อรองรับการใช้งานขั้นพื้นฐานของผู้เช่าโรงงาน (Ready-Built) มิใช่โรงงานที่สร้างตามความต้องการของผู้เช่าที่ได้มีการตกลงเช่าไว้ก่อนการสร้าง (Built-to Suit) โดยส่วนมากโรงงานประเภทนี้มักสร้าง เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่ต้องการแหล่งผลิต หรือโรงงานที่มีความพร้อมในการเข้ามาดำเนินการผลิตอย่างรวดเร็ว โดยทั่วไปโรงงานสำเร็จรูปมักมีสถานที่ตั้งอยู่ในบริเวณนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม หรือบริเวณที่ดินที่มีผังเมืองที่กำหนดไว้ให้เป็นสีม่วง ซึ่งเป็นที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

โดยผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย ประกอบด้วยผู้พัฒนา 2 ประเภท คือ 1) ผู้พัฒนาโรงงาน สำเร็จรูปบนที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมของตนเอง และ 2) ผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปบนที่ดินที่ได้ทำการซื้อ หรือเช่าระยะยาวจากผู้ประกอบการรายอื่น โดยผู้ประกอบการในธุรกิจตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ารายใหญ่มีดังนี้

- (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่ม
- (2) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- (3) บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด
- (4) บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด
- (5) บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

6.1 อุปทาน

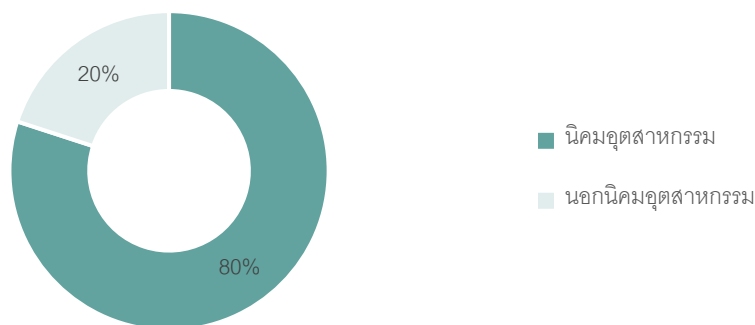
ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปมีทั้งสิ้น 3,085,106 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ. 2566 ยัง ไม่มีอุปทานใหม่เพิ่มเติม



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในจังหวัดชลบุรี ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.0 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานโรงงานสำเร็จรูปที่มีอุปทานเป็นอันดับสอง คือ จังหวัดสมุทรปราการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.3 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มากเป็นอันดับสามนั้นอยู่ที่จังหวัดระยองคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.1 ของอุปทานทั้งหมด

อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า จำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2566

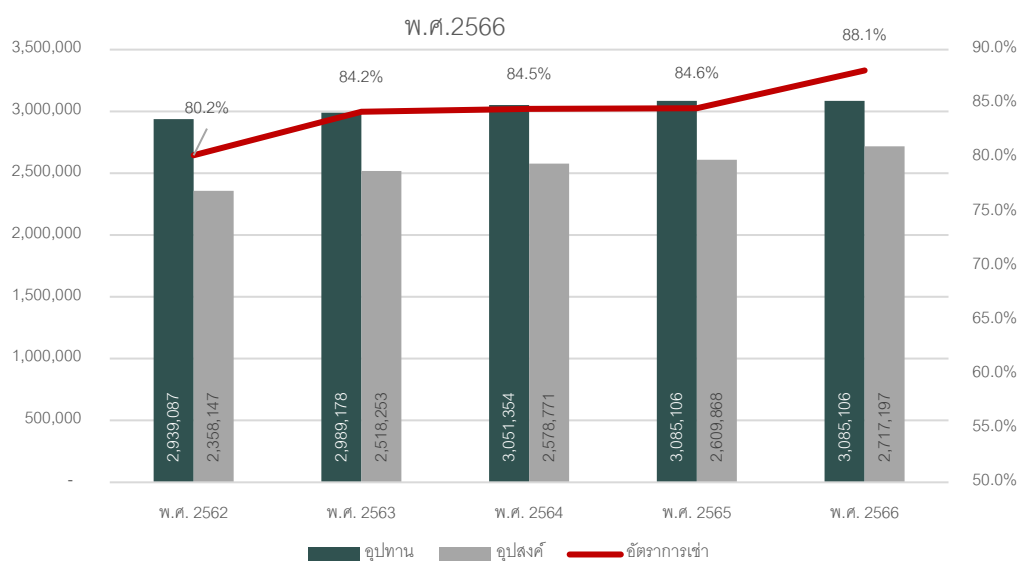


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

6.2 อุปสงค์

ณ สิ้นปีพ.ศ. 2566 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 2,717,197 ตาราง เมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 3,085,106 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2565 ประมาณ 107,329 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี พ.ศ. 2566 อยู่ที่ร้อยละ 88.1 ซึ่งมีอัตราเช่าเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2565 ประมาณ ร้อยละ 3.5

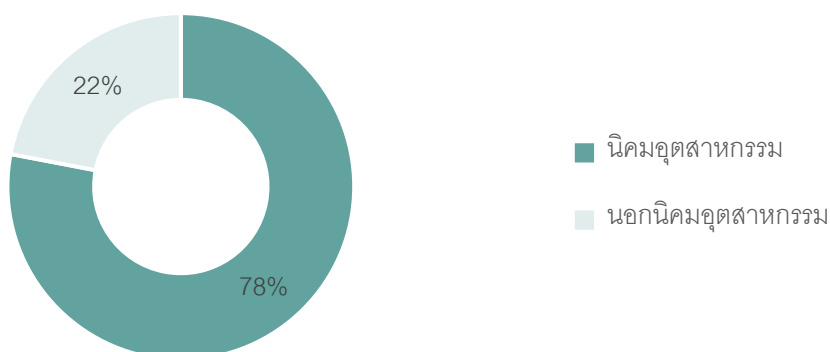
อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2562 -



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า จำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2566

อุปสงค์โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า จำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอุปสงค์เช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่สูงที่สุด ณ ปี พ.ศ. 2566 คือ บริเวณจังหวัดชลบุรีมี พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าสูงที่สุดที่ 886,004 ตารางเมตร รองลงมาคือบริเวณ สมุทรปราการ 627,664 ตารางเมตร

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์และอัตราการใช้พื้นที่ จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ พ.ศ. 2566

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการใช้
ชลบุรี	955,959	886,004	92.7%
สมุทรปราการ	656,731	627,664	95.6%
ระยอง	559,172	487,320	87.2%
พระนครศรีอยุธยา	440,987	363,944	82.5%
สระบุรี	170,336	125,939	73.9%
ปทุมธานี	166,581	145,846	87.6%
ปราชินบุรี	94,600	42,420	44.8%
ฉะเชิงเทรา	40,740	38,060	93.4%
รวม	3,085,106	2,717,197	88.1%

หมายเหตุ: ตารางเรียงตามอุปทานสูงสุดจนถึงต่ำสุด ยกเว้นจังหวัดอื่นๆ

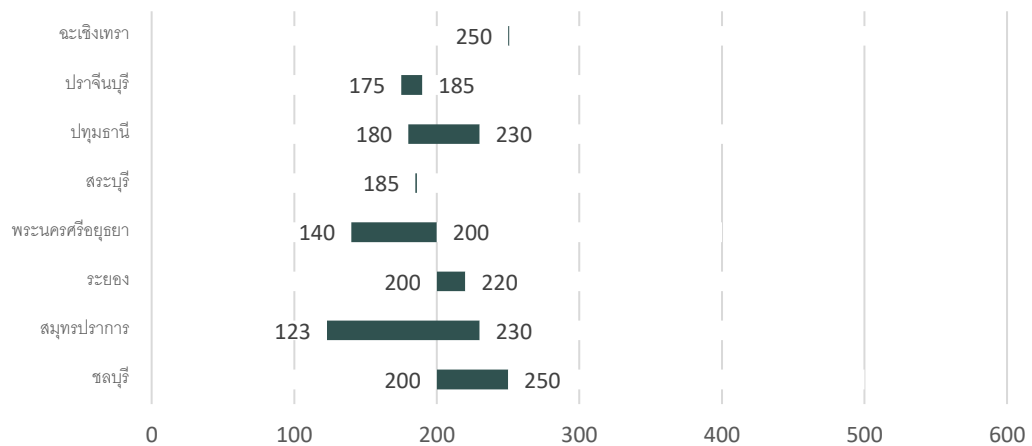
แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

6.3 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูป ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดนั้นยังคงอยู่ที่จังหวัด ฉะเชิงเทรา และ ชลบุรี ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 250 บาทต่อตารางเมตร รองลงมาคือ บริเวณปทุมธานี และ สมุทรปราการ มีราคาค่าเช่าที่สูงสุดอยู่ที่ 230 บาทต่อตารางเมตร ส่วนราคาค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูปที่ต่ำที่สุดอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ เริ่มต้นที่ 123 บาทต่อตารางเมตร โรงงานสำเร็จรูปดังกล่าวตั้งอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมและเป็นของผู้ประกอบการรายย่อย และไม่สามารถที่จะเพิ่มค่าเช่าได้ ราคาค่าเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปนั้นมีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับหลากหลายปัจจัย อันได้แก่ สถานที่ที่ตั้ง หากโรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมย่อมได้ราคาสูงกว่าโรงงานสำเร็จรูปในย่านเดียวกันแต่ตั้งอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรม อันเนื่องมาจากหากโรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในนิคม อุตสาหกรรม

บริษัทจะได้รับสิทธิประโยชน์พิเศษ อันได้แก่ สิทธิประโยชน์เกี่ยวกับภาษีอากร และสิทธิ ประโยชน์พิเศษอื่นๆ นอกจากนี้หากโรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในบริเวณนิคมอุตสาหกรรม ย่อมมีความ สะดวกในเรื่องเกี่ยวกับระบบ สาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งแวดล้อมต่างๆ ดังนั้นราคาค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรม มักมีราคาสูงกว่าโรงงานสำเร็จรูปที่ตั้งอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมถึงตารางเมตรละ 40-60 บาท

ราคาค่าเช่าเสนอต่ำสุดและสูงสุด ตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

6.4 แนวโน้ม

ภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2566 มีแนวโน้มทรงตัวผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังไม่มี การพัฒนา อุทยานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าใหม่มากนัก แนวโน้มการพัฒนาที่มีการพัฒนาเป็นอาคารที่มี ความยืดหยุ่นกับตลาด มากขึ้นคือ เป็นการพัฒนาอาคารที่ใช้ประโยชน์ได้ทั้ง คลังสินค้า และ สามารถขอใบอนุญาตประกอบกิจการ โรงงานได้ อย่างไรก็ตามความต้องการการใช้พื้นที่คลังสำเร็จรูปยังคง มีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้อุทยานโรงงาน สำเร็จรูปในตลาด ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 เริ่มมีจำกัด และคาดการณ์ว่าจะทำให้ราคาค่าเช่ามีการเพิ่มขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ในช่วงที่ผ่านมา ผู้พัฒนาจะมุ่งเน้นที่ การพัฒนาโครงการสิ่งสร้าง (Built-to-Suit) เป็นหลักโดยเป็นการพัฒนา ที่ทราบอุปสงค์แน่ชัด อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ายังคงมีความน่าสนใจ เนื่องมาจากการ เจริญเติบโต ของ อุตสาหกรรมภาคตะวันออกทำให้โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณ EEC ระเบียงเศรษฐกิจภาค ตะวันออกมีอุปสงค์ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง