

**ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่
กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์ PROSPECT”) มีความประสงค์จะระดมทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 5 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) โดยการ (ก) เช่าที่ดินบางส่วนและอาคารซึ่งประกอบด้วยอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 101 ยูนิต บางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และ สิทธิในการต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี และ (ข) ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 โดยมีรายละเอียดของการลงทุนเพิ่มเติมดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและอาคารคลังสินค้า และ/หรือ โรงงาน และ/หรือ สำนักงาน จากบริษัท บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง จำกัด (“บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง” หรือ “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) สำหรับบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ดังนี้

1. สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ บางส่วนที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้นโดยมีเนื้อที่ที่ดินประมาณ 202 ไร่ 1 งาน 43.2 ตารางวา และอาคาร จำนวน 101 ยูนิต พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว บางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 187,949 ตารางเมตร
2. กรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม¹

ประเภททรัพย์สิน	โครงการบางกอกฟริเทรตโซน 4
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT	1. สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและอาคาร บางส่วนในโครงการ 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และสิทธิในการต่อสัญญาอีก 30 ปี และ 2. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ที่ดิน	สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน เนื้อที่รวมประมาณ 202 ไร่ 1 งาน 43.2 ตารางวา
อาคาร	สิทธิการเช่าอาคาร 31 หลัง 101 ยูนิต ²
พื้นที่ให้เช่า (Leasable area)	ประมาณ 187,949 ตร.ม.
อายุอาคารเฉลี่ย ³	1.69 ปี

หมายเหตุ

¹ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

² อาคาร 7 หลัง 19 ยูนิต อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งจะดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุน โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2569 และคาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มิถุนายน 2569

³ อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มิถุนายน 2569

หมายเหตุ:

1. การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
 - 1.1. สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
 - 1.2. สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ
 - 1.3. สัญญาจ้าง (เพื่อรับจ้างทรัพย์สิน)
 - 1.4. สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์
 - 1.5. สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ เป็นต้น
 2. กองทรัสต์ PROSPECT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินและบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ที่ไม่มีผู้เช่าช่วง ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน (“ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง”) เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง ซึ่งคำนวณจากพื้นที่ว่างของทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วงทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะได้รับในอัตรา 170 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน ทั้งนี้ เงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ต่อไป
- ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุน และหรือ/มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุนนั้น ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ หรือ/หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์

2. รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

2.1 รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคารวมไม่เกิน 5,040 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) ซึ่งประกอบไปด้วย (ก) ค่าเช่าที่ดินบางส่วนและอาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 และ (ข) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

นอกจากนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 250 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยมีรายละเอียด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ดังนี้

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4

รูปแบบการลงทุน: การลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วน

ลำดับ	อาคารเลขที่	ทะเบียนบ้านเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เป็น ที่ตั้งอาคารประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี) ¹	ประเภทพื้นที่
							ไร่	งาน	ตร.วา		
1.	4-FA01	88/14, 88/15	16,537.20	16,710.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (2 ห้อง)	6179	1	2	52.16	3.30	เขตปลอดอาคาร
						6429	7	1	50.18		
						16467	2	0	87.09		
						50815	0	0	65.91		
2.	4-FA03	88/42, 88/43,	6,893	6,552.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (4 คูหา)	7473	6	0	99.40	1.92	เขตปลอดอาคาร
						49278	1	0	92.37		

¹ อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะเช่าลงทุนภายในวันที่ 1 มิถุนายน 2569

ลำดับ	อาคารเลขที่	ทะเบียนบ้านเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เป็น ที่ตั้งอาคารประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี) ¹	ประเภทพื้นที่
							ไร่	งาน	ตร.วา		
		88/44, 88/45				49282	0	0	0.39		
						50816	0	1	21.00		
3.	4-FA04	88/30, 88/31, 88/32, 88/33	10,109	9,742.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (4 คูหา)	9652	0	3	80.76	1.70	เขตปลอดอาคาร
						11341	9	0	5.59		
4.	4-FB01	88/16, 88/17, 88/18	3,218	2,826.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (3 ห้อง)	9727	2	3	94.80	2.95	เขตปลอดอาคาร
						49274	0	2	72.76		
5.	4-FB02	88/19, 88/20, 88/21	3,692.30	3,006.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (3 คูหา)	9727	3	1	70.01	2.83	เขตปลอดอาคาร
						49274	0	1	28.05		
6.	4-FB03	88/34, 88/35, 88/36, 88/37, 88/38, 88/39	9,633	8,352.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (6 คูหา)	9652	0	3	97.81	1.67	เขตปลอดอาคาร
						11340	7	3	62.54		
						11341	0	1	58.61		
7.	4-FB04	88/46, 88/47,	7,976	7,588.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (6 คูหา)	7473	6	3	84.31	1.88	เขตปลอดอาคาร

ลำดับ	อาคารเลขที่	ทะเบียนบ้านเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี) ¹	ประเภทพื้นที่
							ไร่	งาน	ตร.วา		
		88/48, 88/49, 88/50, 88/51				49278	1	0	70.27		
8.	4-FB05	88/52, 88/53, 88/54, 88/55, 88/56, 88/57	7,976	7,658.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (6 คูหา)	7473	7	0	15.70	1.78	เขตปลอดอาคาร
						49278	1	0	73.63		
9.	4-FB06	99/44, 99/45, 99/46, 99/47	6,778	6,188.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (4 คูหา)	9545	3	1	75.98	2.04	เขตปลอดอาคาร
						9993	1	3	42.93		
						11500	0	0	3.5		
						21280	2	2	31.26		
10.	4-FB07	88/62, 88/63, 88/64, 88/65, 88/66, 88/67	9,421	8,112.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (6 คูหา)	9394	5	0	28.81	2.16	เขตปลอดอาคาร
						9548	3	3	47.55		
						9994	1	3	78.43		
11.	4-FC02	88/59	1,872.60	1,860.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น	7473	2	2	31.93	1.83	เขตปลอดอาคาร

ลำดับ	อาคารเลขที่	ทะเบียน บ้านเลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เป็น ที่ตั้งอาคารประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี) ¹	ประเภทพื้นที่
							ไร่	งาน	ตร.วา		
					จำนวน 1 หลัง	49278	0	1	61.39		
12.	4-FC03	88/10	4,631	5,184.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง	9993	6	3	48.78	3.30	เขตปลอดอาคาร
		88/11	765		อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง						
13.	4-FC04	88/58	1,475	1,464.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง	13820	0	3	35.95	1.89	เขตปลอดอาคาร
						23211	1	2	29.41		
14.	4-FD01	88/40, 88/41	2,841	2,484.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (2 คูหา)	11500	3	1	20.95	2.37	เขตปลอดอาคาร
15.	4-FD02	88/22, 88/23	2,711	2,256.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (2 คูหา)	16467	2	1	18.04	2.49	เขตปลอดอาคาร
						49275	0	0	42.10		
						50814	0	1	67.46		
16.	4-FDG01	88/24, 88/25,	8,262.21	8,094.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (6 ห้อง)	9652	3	0	6.20	3.03	เขตปลอดอาคาร

ลำดับ	อาคารเลขที่	ทะเบียนบ้านเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี) ¹	ประเภทพื้นที่
							ไร่	งาน	ตร.วา		
		88/26, 88/27, 88/28, 88/29				11340	4	2	93.26		
						11341	0	0	98.38		
17.	4-GA04	99/8, 99/9	3,659	3,264.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (2 คูหา)	6645	3	2	80.37	2.37	เขตประกอบการทั่วไป
18.	4-GA05	99/42, 99/43	3,057	2,832.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (2 ห้อง)	6428	3	2	35.24	2.49	เขตประกอบการทั่วไป
19.	4-GDG03	99/2, 99/3, 99/4, 99/5, 99/6, 99/7	8,123	7,704.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (6 ห้อง)	6428	4	0	74.76	2.83	เขตประกอบการทั่วไป
						6645	0	0	41.00		
						6781	4	3	18.61		
20.	4-FA02 ²	88/74, 88/75, 88/76	6,671.40	6,810	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (3 ห้อง)	7092	4	1	20.45	0.42	เขตปลอดอาคาร
						9993	0	1	82.93		
						21280	1	0	32.26		
21.	4-FA05 ²	88/80, 88/81, 88/82, 88/83	9,808	9,748.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (5 ห้อง)	23211	10	1	48.89	0.42	เขตปลอดอาคาร

ลำดับ	อาคารเลขที่	ทะเบียนบ้านเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี) ¹	ประเภทพื้นที่
							ไร่	งาน	ตร.วา		
22.	4-FA06 ²	88/60, 88/61	6,146	6,014.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (2 ห้อง)	23211	5	3	99.13	0.46	เขตปลอดอาคาร
						42757	0	3	85.10		
23.	4-FA07 ²	88/84, 88/85, 88/86, 88/87	7,972.10	5,380.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (4 ห้อง)	9542	6	1	43.70	0.42	เขตปลอดอาคาร
						42740	0	1	42.10		
24.	4-FA08 ²	88/88, 88/89, 88/90	5,797	5,437.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (3 ห้อง)	11499	6	1	14.44	0.42	เขตปลอดอาคาร
25.	4-FA09 ²	88/91, 88/92	3,646	3,302.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (2 ห้อง)	453	3	1	46.51	0.42	เขตปลอดอาคาร
						53449	0	2	38.82		
26.	4-FA10 ²	88/69, 88/70, 88/71, 88/72, 88/73	9,762.62	9,989.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (5 ห้อง)	7092	6	0	80.74	0.42	เขตปลอดอาคาร
						9394	0	0	54.78		
						9548	0	0	11.61		
						9993	2	3	32.64		
27.	4-FA11 ²	88/68	2,381.80	2,800.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง (1 ห้อง)	9993	2	2	95.56	0.42	เขตปลอดอาคาร
						11340	2	2	16.02		
						21280	0	1	61.01		
28.	4-FA12 ²	88/77,	6,264.26	6,232.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น	9993	2	2	95.56	0.42	เขตปลอดอาคาร

ลำดับ	อาคารเลขที่	ทะเบียนบ้านเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี) ¹	ประเภทพื้นที่
							ไร่	งาน	ตร.วา		
		88/78, 88/79			จำนวน 1 หลัง (3 ห้อง)	11340	2	2	16.02		
						21280	0	1	61.01		
29.	4-GA02 ²	99/14, 99/15, 99/16	9,740.28	9,720.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (3 ห้อง)	6428	7	2	37.68	0.42	เขตประกอบการทั่วไป
						6781	1	3	16.72		
30.	4-GA03 ²	99/11, 99/12	9,028.24	8,805.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (3 ห้อง)	6781	8	1	52.91	0.42	เขตประกอบการทั่วไป
31.	4-GC01 ²	99/18	2,147	1,836.00	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง	6429	2	2	89.02	0.42	เขตประกอบการทั่วไป

ที่มา: บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

หมายเหตุ ¹ อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มิถุนายน 2569

² อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งจะดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุน โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2569 และคาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มิถุนายน 2569

2.2 ประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะกองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับในช่วงปีแรก

ประมาณการรายได้ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับในช่วงปีแรกภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ โดยมีรายละเอียดของประมาณการรายได้สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 – วันที่ 31 พฤษภาคม 2570 ดังนี้

	ทรัพย์สินภายหลัง ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ¹ การลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 5 ² (พันบาท)	
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,134,868	1,505,769
รายได้อื่น	3,387	21,258
รวมรายได้	1,138,255	1,527,027
ค่าใช้จ่าย		
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	78,640	92,382
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	106,485	135,481
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	30,181	45,610
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	14,927	20,847
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,615	2,383
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	4,254	5,906
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3	-	4,576
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6,257	6,257
ต้นทุนทางการเงิน	191,595	288,596
รวมค่าใช้จ่าย	433,954	602,038
รายได้สุทธิ	704,301	924,989
ปรับปรุง		
ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับ ต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	3,480	4,981
รายได้ค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(5,854)	(5,976)
ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินตามสัญญาเข้ากับค่าเช่าที่จ่ายจริง	(2,272)	(2,272)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	699,655	921,722
ปรับปรุง		
สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3	-	4,576
ชำระคืนเงินกู้ยืม	(140,710)	(140,710)

ทรัพย์สินภายหลัง
ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม¹ การลงทุนเพิ่มเติม
ครั้งที่ 5²

(พันบาท)

เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคาร	(22,580)	(29,996)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	536,365	755,592
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน (ร้อยละ)	98	98
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	525,638	740,480
จำนวนหน่วยทรัสต์ ³ (ล้านหน่วย)	644.0	1,074.8
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย³ (บาท)	0.8162	0.6890

หมายเหตุ: ¹ ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมอ้างอิงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน

² ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 อ้างอิงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ซึ่งกองทรัสต์จะเข้าลงทุน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569

³ จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายเพิ่มเติมประมาณไม่เกิน 450 ล้านหน่วย คำนวณจากสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 7.5 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมที่ประมาณไม่เกิน 2,000 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินกู้ยืม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายและราคาเสนอขายสุดท้ายอาจแตกต่างจากประมาณการนี้ได้

ตารางสรุปรายละเอียดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม	
พื้นที่ที่ดินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	202 ไร่ 1 งาน 43.2 ตารางวา
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4	<input type="checkbox"/> เข้าที่ดินบางส่วนและอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานบางส่วน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบที่ดินและอาคารดังกล่าว <input type="checkbox"/> ชื่ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4
พื้นที่(เช่า)ทั้งหมดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร)	
พื้นที่เช่าอาคาร	187,949.0
ราคาประเมินทรัพย์สินรวมเฉพาะส่วนที่กองทรัสต์ จะลงทุน ¹ (ล้านบาท)	
ราคาประเมินโดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	4,852.0
ราคาประเมินโดยบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	4,781.3
มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	
(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)	5,040.0
ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่จะต่ออายุอีก 30 ปี (ล้านบาท) ²	
	250.0

¹ ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569

² ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ

3. สรุปข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนอยู่เดิม และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

	โครงการ	ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน	พื้นที่ที่ดินรวมประมาณ	พื้นที่ให้เช่า
				(ไร่-งาน-ตารางวา)	(ตารางเมตร)
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1	คลังสินค้าโรงงานสำนักงาน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ บางกอกฟรีเทรดโซน 1 ซึ่งตั้งอยู่บนถนนบางนาตราด กม. 23 อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ มีอาคารรวม 63 หลัง แบ่งออกเป็น 185 ยูนิต ตั้งอยู่ในเขตปลอดอากร (Free Zone) และเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) ประกอบด้วย 1. อาคารคลังสินค้า จำนวน 21 หลัง แบ่งเป็น 102 ยูนิต 2. อาคารโรงงานสำเร็จรูป จำนวน 30 หลัง แบ่งเป็น 30 ยูนิต 3. อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก จำนวน 10 หลัง แบ่งเป็น 51 ยูนิต 4. อาคาร Built-to-Suit จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต	214-1-88.8 แบ่งเป็น 1) พื้นที่ที่ดินในเขตปลอดอากรจำนวน 127-2-63.8 2) พื้นที่ที่ดินในเขตประกอบการทั่วไป จำนวน 86-3-25.0	219,116.00 แบ่งเป็น 1) พื้นที่ให้เช่าในเขตปลอดอากรจำนวน 134,417.00 2) พื้นที่ให้เช่าในเขตประกอบการทั่วไปจำนวน 84,699.00
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	โครงการ X44 บางนา กม. 18	อาคารโรงงานสำนักงาน	กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการ X44 ซึ่งตั้งอยู่บนถนนบางนาตราด กม. 18 ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีอาคาร Build-to-Suit 1 หลัง	2-3-0.0	3,087.00

	โครงการ	ประเภท อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน	พื้นที่ที่ดิน รวมประมาณ	พื้นที่ให้เช่า
				(ไร่-งาน-ตารางวา)	(ตารางเมตร)
ทรัพย์สินที่ ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2	โครงการ บางกอก ฟรีเทรดโซน 2 (ถนน เทพารักษ์)	คลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรด โซน 2 ซึ่งตั้งอยู่บนถนนเทพารักษ์ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ มี อาคารรวม 7 หลัง แบ่งออกเป็น 12 ยูนิต โดยทั้งหมดเป็นพื้นที่ในเขตประกอบการ ทั่วไป (General Zone) มีรายละเอียดดังนี้ 1. อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 3 ยูนิต 2. อาคารโรงงานสำเร็จรูป จำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต 3. อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก 1 หลัง แบ่งเป็น 4 ยูนิต	23-0-95.3	20,996.00
	โครงการ บางกอก ฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)	คลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน	กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ซึ่งตั้งอยู่ บนถนนบางนา-ตราด กม.19 อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการมีอาคารรวม 6 หลัง แบ่งออกเป็น 23 ยูนิต โดยทั้งหมดเป็นพื้นที่ในเขตปลอดอากร (Free Zone) และเป็นอาคารคลังสินค้า	53-3-91.2	49,133.00
ทรัพย์สินที่ ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3	โครงการ บางกอก ฟรีเทรดโซน 1	คลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรด โซน 1 ประกอบด้วยอาคารจำนวน 54 หลัง แบ่งออกเป็น 158 ยูนิต รายละเอียด ดังนี้ 1. อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป 13 หลัง (74 ยูนิต) 2. อาคารโรงงานสำเร็จรูป 30 หลัง (37 ยูนิต) 3. อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก 10 หลัง (46 ยูนิต) 4. อาคาร Built-to-Suit 1 หลัง (1 ยูนิต)	163-1-93.5	158,315.00

	โครงการ	ประเภท อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน	พื้นที่ที่ดิน รวมประมาณ	พื้นที่ให้เช่า
				(ไร่-งาน-ตารางวา)	(ตารางเมตร)
	โครงการ บางกอก ฟรีเทรดโซน 2 (ถนน เทพารักษ์)	คลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรด โซน 2 ประกอบด้วยอาคารจำนวน 2 หลัง แบ่งออกเป็น 3 ยูนิต โดยทั้งหมดเป็น อาคารคลังสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่เขตประกอบการทั่วไป (General Zone)	12-0-49.6	12,481.00
	โครงการ บางกอก ฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)	คลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง แบ่งออกเป็น 15 ยูนิต โดยทั้งหมด เป็นอาคารคลังสินค้า	54-2-80.0	50,882.00
ทรัพย์สินที่ ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 4	โครงการ บางกอกฟรี เทรดโซน 6	คลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรด โซน 6 ซึ่งตั้งอยู่บนถนนเลียบบคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบาง พลี จังหวัดสมุทรปราการ มีอาคารคลังสินค้ารวม 2 หลัง แบ่งออกเป็น 10 ยูนิต	45-1-15.1	50,748
ทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 5	โครงการ บางกอกฟรี เทรดโซน 4	คลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ซึ่งตั้งอยู่ บนถนนสุขุมวิท (สายเก่า) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา มีอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานรวม 31 หลัง แบ่งออกเป็น 101 ยูนิต ตั้งอยู่ในเขตปลอดอากร (Free Zone) และเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) ประกอบด้วย 1. อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป 18 หลัง (58 ยูนิต)	202-1-43.2	187,949

	โครงการ	ประเภท อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน	พื้นที่ที่ดิน รวมประมาณ	พื้นที่ให้เช่า
				(ไร่-งาน-ตารางวา)	(ตารางเมตร)
			2. อาคารโรงงานสำเร็จรูป 5 หลัง (7 ยูนิต) 3. อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก 7 หลัง (34 ยูนิต) 4. อาคาร Built-to-Suit 1 หลัง (2 ยูนิต)		

3.1 ข้อมูลของผู้เข้าจำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เข้า

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม		รวมทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 5	
ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนพื้นที่ต่อพื้นที่ที่มีผู้เข้าร่วม (ร้อยละ) ^{1, 2}	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนพื้นที่ต่อพื้นที่ที่มีผู้เข้าร่วม (ร้อยละ) ^{1, 2}
ธุรกิจยานยนต์และส่วนประกอบ	15.6	ธุรกิจยานยนต์และส่วนประกอบ	16.0
ธุรกิจขนส่งและโลจิสติกส์	15.6	ธุรกิจขนส่งและโลจิสติกส์	14.0
อุตสาหกรรมส่วนประกอบอิเล็กทรอนิกส์	11.8	ธุรกิจเกษตรและอาหาร	12.6
ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค (ของใช้ส่วนตัวและเวชภัณฑ์)	11.6	ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภค (ของใช้ส่วนตัวและเวชภัณฑ์)	10.9
ธุรกิจเกษตรและอาหาร	10.3	อุตสาหกรรมส่วนประกอบอิเล็กทรอนิกส์	10.7
อื่น ๆ	35.1	อื่น ๆ	35.8
รวม	100.0	รวม	100.0

ที่มา: ผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

² คำนวณรวมเฉพาะสัญญาเช่าที่ได้เข้าทำสัญญาแล้ว

3.2 อายุคงเหลือของสัญญาเช่าของผู้เข้า

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า	สัดส่วนพื้นที่ต่อพื้นที่ที่มีผู้เข้าร่วม (ร้อยละ) ^{1, 2}	
	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนอยู่เดิม	รวมทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 5
ไม่เกิน 1 ปี	23.2	21.9
มากกว่า 1 ถึง 3 ปี	61.6	64.8
มากกว่า 3 ถึง 5 ปี	5.5	4.9
มากกว่า 5 ปี	9.7	8.4
รวม	100.0	100.0

ที่มา: ผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

² คำนวณรวมเฉพาะสัญญาเช่าที่ได้เข้าทำสัญญาแล้ว

3.3 สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่า 5 อันดับแรก

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า ^{11,12}	
	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนอยู่เดิม	รวมทรัพย์สินหลักภายหลังการลงทุน เพิ่มเติม ครั้งที่ 5
1.	บริษัท อาร์ที พลัส โลจิสติกส์ จำกัด	บริษัท อาร์ที พลัส โลจิสติกส์ จำกัด
2.	บริษัท ไทย ฮาโซ จำกัด	บริษัท ไทย ฮาโซ จำกัด
3.	บริษัท ยูเนี่ยน เจ.พลัส (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท ยูเนี่ยน เจ.พลัส (ไทยแลนด์) จำกัด
4.	บริษัท เพอร์รี่ ฟอรัมเวิร์ค แอนด์ สแคฟโพล ดิ่ง (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัท เพอร์รี่ ฟอรัมเวิร์ค แอนด์ สแคฟโพลดิ่ง (ไทยแลนด์) จำกัด
5.	บริษัท อาวิยუს ยูแอลดี จำกัด	บริษัท อาวิยუს ยูแอลดี จำกัด
สัดส่วนพื้นที่ เช่าของผู้เช่า 5 อันดับแรก ต่อ พื้นที่ที่มีผู้เช่า รวม	ร้อยละ 16.4	ร้อยละ 13.7

ที่มา: ผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

หมายเหตุ: ¹¹ ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

¹² คำนวณรวมเฉพาะสัญญาเช่าที่ได้เข้าทำสัญญาแล้ว