

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

- 1.1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่
1. ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ PROSPECT และ
 2. ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และ
 3. กองทรัสต์ PROSPECT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และ
 4. คู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT เรียบร้อยแล้ว

- 1.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : 1. บริษัท บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง จำกัด (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง”)
2. บริษัทย่อยของบีเอฟทีแชนด์ บางปะกงที่จะเข้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินโครงการบางกอกฟรียูไรท์โซน 4 ร่วมกับบริษัท บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง จำกัด ที่อยู่ระหว่างการจัดตั้ง (“บริษัทย่อยของบีเอฟทีแชนด์ บางปะกง”) และ
3. บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”)

ปัจจุบัน บีเอฟทีแชนด์ บางปะกงเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.00 ซึ่งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT

นอกจากนี้ บีเอฟทีแชนด์ บางปะกงมีแผนจะจัดตั้งและถือหุ้นในบริษัทย่อยของบีเอฟทีแชนด์ บางปะกง ในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทย่อยของบีเอฟทีแชนด์ บางปะกง ที่จะจัดตั้งขึ้นจะถือกรรมสิทธิ์รวมบนที่ดินในส่วนของสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางในโครงการบางกอกฟรียูไรท์โซน 4 และจะมีการแต่งตั้งให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางกอกฟรียูไรท์

เทรดโซน 4 และเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางดังกล่าวแก่กองทรัสต์ PROSPECT ดังนั้น บีเอฟทีแซด บางปะกง จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ซึ่งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT

- 1.3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้อง : พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ PROSPECT และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99

โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นบริษัทย่อยของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์นั้น เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ PROSPECT ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว

- 1.4. ลักษณะทั่วไปของรายการ : 1. กองทรัสต์ PROSPECT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน หรือการกู้ยืมเงิน หรือ เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ อันได้แก่ เงินประกันการเช่า ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทุกส่วนประกอบกัน ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยการ
- (ก) สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 101 ไร่ บางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี
- (ข) ซ้ำอสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4

โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5,040 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่ออายุสัญญา

เช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มีรายละเอียดปรากฏตาม ข้อ 1.5

2. กองทรัสต์ PROSPECT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเจ้าของ ทรัพย์สินรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ที่ไม่มีผู้เช่าช่วง ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน (“ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง”) เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่ กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าสำหรับ ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง โดยคำนวณจากพื้นที่ว่างของทรัพย์สินที่ ไม่มีผู้เช่าช่วงทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะได้รับ ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ต่อไป
3. กองทรัสต์ PROSPECT จะแต่งตั้งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินให้เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
4. การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
 - 4.1 สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
 - 4.2 สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ
 - 4.3 สัญญาจ้าง (เพื่อรับจ้างอสังหาริมทรัพย์)
 - 4.4 สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
 - 4.5 สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ เป็นต้น

- 1.5. รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ประกอบไปด้วย
1. สิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนและอาคาร บางส่วนในโครงการ บางกอกฟรีเทรดโซน 4
 - (1) ที่ดินประมาณ 202 ไร่ 1 งาน 43.2 ตารางวา
 - (2) อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน 31 หลัง 101 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 187,949 ตร.ม.
 2. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายใน ทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4

- 1.6. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : 1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ซึ่งมี มูลค่ารวมไม่เกิน 5,040 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 56.37

ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ PROSPECT ตามงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) ซึ่งประกอบไปด้วย

- (ก) ค่าเช่าที่ดินบางส่วนและอาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
- (ข) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4

(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

- 2. ในส่วนของคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งจะประกอบไปด้วย

- (1) ค่าจ้างบริหารร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ
- (2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ร้อยละ 4 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
- (3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วง (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่าช่วง)

ก. ผู้เช่าช่วงรายใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือนคูณด้วยระยะเวลาการเช่าจริงเทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่า

ช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1.5 เดือน
ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่
กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 2 เดือน

- ข. ผู้เช่าช่วงเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์
PROSPECT โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3
ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์
PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีระยะเวลา
การเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับ
ค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT
จะได้รับจำนวน 0.5 เดือนคูณด้วยระยะเวลาการเช่าจริง
เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณี
ระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่า
ช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.75 เดือน
ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่
กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน

ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
ต่อไป

3. กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับบริษัท
เจ้าของทรัพย์สินและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นราย
ใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
ครั้งที่ 5 เพื่อรับประกันค่าเช่าสำหรับ ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง เป็น
ระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดย
ชดเชยค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง โดยคำนวณจากพื้นที่
ว่างของทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วงทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์
PROSPECT เข้าลงทุน คูณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์
PROSPECT คาดว่าจะได้รับ ในอัตรา 170 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ
เดือน ทั้งนี้ เงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่
กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและ
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ต่อไป
4. กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค
ส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและ
บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
จะเรียกเก็บค่าบริการเป็นอัตรามูลค่าเริ่มต้น 3.28 บาทต่อตาราง
เมตรต่อเดือน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาให้บริการ

สาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำต่อไป

1.7. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุน : มูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5,040 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) ซึ่งประกอบไปด้วย

- (ก) ค่าเช่าที่ดินบางส่วนและอาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร บางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
- (ข) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4

(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สินและ ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 5.41

1.8. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : 1. มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้ที่จะชำระให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย

2. อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีการระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ดังที่จะกำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม นอกจากนี้ อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่เปรียบเทียบกับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน

3. อัตราค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าบริการดังที่จะกำหนดไว้ในสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ การคิดอัตราค่าบริการดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

- 1.9. ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้ : ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นอีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ PROSPECT
- 1.10. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุน : จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 450,000,000 หน่วย หรือ การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 2,000 ล้านบาท หรือ เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ อันได้แก่ เงินประกันการเช่าส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทุกส่วนประกอบกันก็ได้ โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงินเพื่อบริหารจัดการเข้าทำรายการเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และ/หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT
- 1.11. การขออนุมัติทำรายการ : รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าเกินร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

มีมูลค่าเท่ากับประมาณ 8,940.78 ล้านบาท) จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเช่นเดียวกัน

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 1.12. ความเห็นของคณะกรรมการ : 1. กองทรัสต์ PROSPECT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน หรือการกู้ยืม หรือ เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ อันได้แก่ เงินประกันการเข้า ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทุกส่วนประกอบกัน ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT บริษัทฯ จึงเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ PROSPECT เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่

กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ซึ่งกำหนดไว้รวมไม่เกิน 5,040 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) ซึ่งประกอบไปด้วย

(ก) ค่าเช่าในที่ดินบางส่วนและอาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร บางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4

(ข) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4

(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

2. ในส่วนของคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ PROSPECT กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน

บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากรของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 จึงเป็นผู้ที่มีความเหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 แม้ว่าการพัฒนาและบริหารโครงการโดยรวมบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะได้มอบหมายให้พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้ดำเนินการ แต่การแต่งตั้งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีความจำเป็น เพื่อให้การบริหารจัดการในเขตปลอดอากรเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่

เกี่ยวข้อง ในขณะเดียวกัน พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรม ตลอดจนมีความเข้าใจในกระบวนการขออนุญาตและการดำเนินงานภายในเขตปลอดอากรเป็นอย่างดี นอกจากนี้ ยังมีทีมผู้บริหารและบุคลากรที่มีความชำนาญในสาขาที่เกี่ยวข้อง สามารถสร้างมาตรฐานการบริหารจัดการที่มีคุณภาพ ตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าช่วงได้อย่างเหมาะสมและทันเวลา ส่งผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT มีเสถียรภาพและสามารถสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงแก่ผู้ถือหุ้นรายละลงทุน ดังนั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์จึงสามารถสนับสนุนและกำกับการบริหารจัดการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในเชิงกฎหมายและการดำเนินธุรกิจ และจะสามารถสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นรายต่อไป

3. สำหรับรายการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินและพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ รับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง โดยคำนวณจากพื้นที่ว่างของทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วงทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะได้รับ ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ต่อไปนั้นเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นราย
4. สำหรับอัตราค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าบริการดังที่กำหนดไว้ในสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ การคิดอัตราค่าบริการดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

1.13. ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี

ตรวจสอบ และ/หรือกรรมการ
ของบริษัทที่แตกต่างจาก
ความเห็นของคณะกรรมการ
บริษัท

2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

- 2.1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ กองทรัสต์ PROSPECT และสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และ กองทรัสต์ PROSPECT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพิ่มเติมดังกล่าว
- 2.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของ
- 1) บริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และ
 - 2) บริษัท บีเอฟทีแชนด บางปะกง จำกัด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50
- และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ยังเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ PROSPECT
- 2.3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
- พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT
- 2.4. ลักษณะทั่วไปของรายการ : การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว เมื่อรวมกับส่วนที่ได้รับจัดสรรในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมแล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้
- 2.5. ขนาดของรายการ : ไม่เกิน 1,134 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการคำนวณในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จำนวน 2,000 ล้านบาท และคำนวณในอัตราร้อยละ 35 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่งมีมูลค่าไม่เกิน 3,240 ล้านบาท และของประมาณการที่เกี่ยวข้อง)
- 2.6. เกณฑ์ในการกำหนดค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) : ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจน

และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว ต้องชำระ

การพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุนตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

2.7. ประโยชน์ที่ได้รับจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว : กองทรัสต์ PROSPECT สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอนเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงกระทำการในการถือครองหน่วยทรัสต์ของ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ที่จะให้ไว้แก่กองทรัสต์ PROSPECT

2.8. การขออนุมัติทำรายการ : รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านจากผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

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

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

2.9. ความเห็นของคณะกรรมการ : สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเกี่ยวกับบุคคลดังกล่าว มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากสัดส่วนที่จัดสรรไม่ทำให้ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเกี่ยวกับบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนที่ควบคุมคะแนนเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้ ส่วนหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเดิมและต่อประชาชนทั่วไป

2.10. ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี
ตรวจสอบ และ/หรือกรรมการ
ของบริษัทที่แตกต่างจาก
ความเห็นของคณะกรรมการ
บริษัทฯ

3. ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

- 3.1. รายการระหว่างกัน (ในปีที่ผ่านมา และปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด)
1. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นเจ้าของทรัพย์สินในโครงการดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน
 - ☐ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1
 - ☐ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ
 - ☐ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3
 - ☐ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6
 (รวมเรียกว่า “โครงการที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนในปัจจุบัน”)
 2. กองทรัสต์ PROSPECT ว่าจ้างพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนในปัจจุบัน โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วย
 - ☐ ค่าธรรมเนียมในการบริหาร
 - ☐ ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และ
 - ☐ ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า
 ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) เว้นแต่ ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าซึ่งเป็นไปตามที่กองทรัสต์ PROSPECT จ่ายจริง
 3. กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง กับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อใช้เป็นถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทางผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 โดยมีค่าตอบแทนประกอบไปด้วย
 - ☐ ค่าเช่าช่วงที่ดิน (จ่าย ณ วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง)
 - ☐ ค่าบริการรายเดือน
 4. กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 และสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนโครงการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน กับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อใช้เป็นถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทางผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 โดยมีค่าตอบแทนประกอบไปด้วย
 - ☐ ค่าเช่าช่วงที่ดิน (จ่าย ณ วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง)
 - ☐ ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593
 - ☐ ค่าบริการรายเดือน
 5. กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน กับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ สำหรับการลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 โดยกองทรัสต์จ่ายค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นรายเดือนให้แก่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

6. กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 4 สัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ และสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ กับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อใช้เป็นถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทางผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 โดยมีคำตอบแทนประกอบไปด้วย

- ค่าเช่าช่วงที่ดิน (จ่าย ณ วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง)
- ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2595 (สำหรับที่ดินที่ตั้งอาคาร 6-GA01) หรือวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 (สำหรับที่ดินที่ตั้งอาคาร 6-GA03)
- ค่าบริการรายเดือน

3.2. รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก รวมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 0.5 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายแล้วของกองทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record date)

รายชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ประกอบด้วย

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. นางสาวอรอนงค์ ชัยธง | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
รักษาการหัวหน้าฝ่ายพัฒนา
ธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์
และฝ่ายกำกับตรวจสอบและ
บริหารจัดการความเสี่ยง |
| 2. นายพงษ์พันธุ์ วรรณสุต | หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ |
| 3. นางสาวสุนิสา สำเภา | หัวหน้าฝ่ายสนับสนุนการ
ปฏิบัติงาน |

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก รวมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 0.5 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายแล้วของกองทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record date) วันที่ 16 ธันวาคม 2568 ปรากฏตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 12

3.3. ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน

โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 1 ด้านล่าง

3.4. รายการประเมินสินทรัพย์โดยย่อ

โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 2 ด้านล่าง

เอกสารแนบท้าย 1
สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธ.ค.			ณ วันที่ 30 ก.ย.
	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (ตรวจสอบ)	2568 (สอบทาน)
สินทรัพย์				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	130.1	200.5	207.8	236.1
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,348.7	5,119.6	5,064.3	8,373.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21.7	43.1	23.9	232.2
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.0	0.0	0.0	0.1
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	27.7	39.0	26.6	53.0
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	8.5	14.5	34.4	37.7
สินทรัพย์อื่น	1.7	2.4	2.3	8.4
รวมสินทรัพย์	3,538.4	5,419.1	5,359.3	8,940.8
หนี้สิน				
เจ้าหนี้อื่น	1.7	6.1	1.4	1.5
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14.3	21.5	19.1	27.9
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1.1	4.4	2.8	6.9
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	166.7	191.5	203.9	361.5
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	3.7	5.9	7.9	4.5
เงินกู้ยืม	972.7	1,646.2	1,617.9	3,019.7
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	54.2	53.9	93
หนี้สินอื่น	5.0	3.4	2.6	3.1
รวมหนี้สิน	1,165.3	1,933.2	1,909.5	3,518.1
สินทรัพย์สุทธิ	2,373.1	3,485.8	3,449.8	5,422.7
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	2,264.8	3,404.1	3,396.5	5,261.3
กำไรสะสม	108.3	81.8	53.3	161.4
สินทรัพย์สุทธิ	2,373.1	3,485.8	3,449.8	5,422.7
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.6861	9.2955	9.1995	8.4203
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด				
ณ ปลายงวด (ล้านหน่วย)	245.0	375.0	375.0	644.0

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค.			สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย.	
	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (ตรวจสอบ)	2567 (สอบทาน)	2568 (สอบทาน)
รายได้					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	432.6	508.7	578.1	432.2	564.5
รายได้ดอกเบี้ย	0.1	0.3	0.3	0.2	0.2
รายได้ขัดเขยตามสัญญาตกลงกระทำ การ	-	26.5	1.0	1.0	-
รายได้อื่น	12.6	32.1	19.9	15.1	24.7
รวมรายได้	445.2	567.6	599.4	448.6	589.4
ค่าใช้จ่าย					
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	44.3	55.2	60.4	44.8	57.7
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11.3	16.0	17.5	13.1	16.5
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7.6	9.8	10.4	7.8	9.1
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.1	1.1	1.6	1.2	1.7
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	48.4	63.2	64.9	48.6	69.1
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	1.8	4.7	3.7	2.4	5.5
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2.8	3.1	4.2	3.4	3.7
ต้นทุนทางการเงิน	43.0	86.7	100.2	75.5	95.8
รวมค่าใช้จ่าย	160.4	239.8	262.9	196.8	259.1
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	284.8	327.8	336.5	251.8	330.4
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงิน ลงทุน					
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	1.0	0.9	2.3	1.7	6.0
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการ เปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน	(0.6)	1.9	2.4	1.8	(2.7)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	(76.6)	(88.7)	(55.3)	(11.4)	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจาก เงินลงทุน	(76.2)	(85.9)	(50.6)	(7.9)	3.3
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	208.6	241.9	285.9	243.9	333.6

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค.			สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย.	
	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (ตรวจสอบ)	2567 (สอบทาน)	2568 (สอบทาน)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	208.6	241.9	285.9	243.9	333.6
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน					
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(1.0)	(0.9)	(2.3)	(1.7)	(6.0)
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	0.6	(1.9)	(2.4)	(1.8)	2.7
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	76.6	88.7	55.3	11.4	-
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	1.3	1.5	1.6	1.2	1.6
ต้นทุนทางการเงิน	41.7	85.2	98.6	74.3	94.1
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(81.8)	(1,803.8)	-	-	(3,267.0)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(292.9)	(245.7)	(250.4)	(200.4)	(260.0)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	395.6	178.1	247.9	202.7	235.0
รายได้ดอกเบี้ย	(0.1)	(0.3)	(0.3)	(0.2)	(0.2)
ดอกเบี้ยรับ	0.1	0.3	0.3	0.2	0.1
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการลดลง (เพิ่มขึ้น)	(9.6)	(11.3)	12.4	10.0	(26.4)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	(3.2)	(5.9)	(19.9)	(13.3)	(3.3)
สินทรัพย์อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(0.1)	(0.7)	0.1	0.2	(6.1)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(0.4)	4.5	(4.7)	(2.5)	0.1
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1.6)	(1.7)	(0.8)	(0.9)	0.5
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(0.6)	2.1	2.0	2.4	(3.4)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(6.8)	7.2	(2.4)	(0.7)	8.8
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	0.2	3.3	(1.6)	(1.8)	4.1
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น	1.1	24.8	12.4	10.4	157.7

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค.			สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย.	
	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (ตรวจสอบ)	2567 (สอบทาน)	2568 (สอบทาน)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	327.7	(1,434.5)	431.5	333.5	(2,734.1)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหา เงิน					
จ่ายดอกเบี้ย	(41.7)	(83.5)	(95.9)	(72.3)	(91.46)
เงินสดรับจากการกู้ยืม	-	692.0	-	-	1,435.5
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(56.4)	(20.0)	(30.0)	(22.5)	(35.3)
เงินสดรับจากการออกจำหน่าย หน่วยทรัสต์	-	1,139.3	-	-	1,892.2
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(182.5)	(268.4)	(361.4)	(233.4)	(225.6)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(48.4)	-	(7.6)	(7.6)	(27.4)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	(3.4)	(2.9)	(2.9)	(5.6)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(329.1)	1,456.0	(450.8)	(338.6)	2,942.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1.3)	21.5	(19.3)	(5.2)	208.3
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด	23.0	21.7	43.1	43.1	23.9
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ปลายงวด	21.7	43.1	23.9	38.0	232.2
รายการที่ไม่ใช่เงินสด ทรัพย์สินที่เพิ่มมาจากการทำสัญญา เช่า	-	55.8	-	-	42.0

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและ ข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.			สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 ก.ย.
	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (ตรวจสอบ)	2568 (สอบทาน)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.6861	9.2955	9.1955	8.2668
อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนหัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	73.6	73.0	72.9	72.3
อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	64.0	57.7	56.1	56.0

เอกสารแนบท้าย 2

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 จำนวน 31 หลัง 101 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 187,949 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 202 ไร่ 1 งาน 43.2 ตารางวา

โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	อาคาร	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (ล้านบาท)	
				บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด ¹	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ²
โครงการบางกอก ฟรีเทรดโซน 4	31	202-1-43.2	187,949.0	4,852.0	4,781.3

¹ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2568 (ราคา ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569)

²ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2568 (ราคา ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569)