รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เกี่ยวกับ

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และ

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เสนอต่อ

ผู้ถือหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

จัดทำโดย

บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน)

16 ธันวาคม 2568

สารบัญ

		หน้า
บทนำ		1
บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)		3
ส่วนที่ 1	**รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการ**	**13**
1.1	ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน	13
1.1.1	วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ	13
1.1.2	ประเภทและขนาดของรายการ	18
1.1.3	วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	20
1.1.4	คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน	20
1.1.5	รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5	23
1.1.6	มูลค่าสิ่งตอบแทน / มูลค่าเงินลงทุน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	24
1.1.7	แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ	25
1.1.8	สัญญาที่เกี่ยวข้อง	28
1.2	ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล	29
1.3	สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง	29
1.4	สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5	29
1.5	ภาวะอุตสาหกรรม และงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า	29
ส่วนที่ 2	**ความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**	**31**
2.1	วัตถุประสงค์ ที่มา และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	31
2.2	ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	32
2.3	ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน	56
2.4	ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม	60
ส่วนที่ 3	**ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ**	**65**
3.1	การประเมินมูลค่าโครงการสำหรับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5	65
3.2	ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	92
3.3	ความเหมาะสมของการแต่งตั้งบริษัท บีเอฟที่แซด บางปะกง จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5	93

หน้า

ส่วนที่ 4	**ความสมเหตุสมผลของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**	99
4.1	รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการ	99
4.2	ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ	104
4.3	ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	107
4.4	สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	107
ส่วนที่ 5	**สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**	109

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1	**ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล**
เอกสารแนบ 2	**สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง**
เอกสารแนบ 3	**สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5**
เอกสารแนบ 4	**ภาวะอุตสาหกรรม และงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า**

คำนิยาม (GLOSSARY)

คำนิยามศัพท์สำหรับใช้ในรายงานฉบับนี้ไม่ได้เรียงคำศัพท์ตามตัวอักษร แต่เรียงตามหมวดหมู่เพื่อสะดวกในการอ่านรายงาน

คำย่อ	**หมายถึง**
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
แบบ 56-1 One Report	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (56-1 One Report)
"กองทรัสต์" หรือ **"กองทรัสต์ PROSPECT"**	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล (Prospect Logistic and Industrial Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)
"บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน" หรือ **"พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์"** หรือ **"ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์"** หรือ "PD"	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด Prospect Development Company Limited)
"บริษัทฯ" หรือ **"ผู้จัดการกองทรัสต์" หรือ PRM หรือ** PROSPECT-RM	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (Prospect REIT Management Company Limited)
BFTZ 1	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (Bangkok Free Trade Zone 1) ที่ตั้งบริเวณถนนบางนา-ตราด กม.23
BFTZ 2	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone 2) ที่ตั้งบริเวณถนนเทพารักษ์
BFTZ 3	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (Bangkok Free Trade Zone 3) ที่ตั้งบริเวณถนนบางนา-ตราด กม.19
BFTZ 4	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 (Bangkok Free Trade Zone 4) ที่ตั้งบริเวณถนนบางปะกง กม.53
BFTZ 6	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 (Bangkok Free Trade Zone 6) ที่ตั้งบริเวณถนนบางนา-ตราด กม.19
"SCBAM" หรือ **"ทรัสตี"**	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (SCB Asset Management Co., Ltd.)
"BPK" หรือ **"บีเอฟทีแซด บางปะกง"**	บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด (BFTZ Bangpakong 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)
SIRI	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (Sansiri Public Company Limited)
X44	โครงการเอ็กซ์ 44 ที่ตั้งบริเวณ บางนา-ตราด กม. 18
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด (Krungthai XSpring Securities Company Limited)
"ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "IFA"	บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) (I V Global Securities Public Company Limited)
ที่ปรึกษาทางด้านกฎหมาย	บริษัท แชนด์เล่อร์ โมริ ฮะมะดะ จำกัด (Chandler Mori Hamada Limited)
"ที่ปรึกษาทางด้านบัญชี" หรือ **"ผู้สอบบัญชี"**	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด (KPMG Phoomchai Audit Co., Ltd.)
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งในรายงานฉบับนี้ คือ Siam City และ/หรือ Sims
Siam City	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
Sims	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
DCF	การคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
EBITDA	กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย
Enterprise Value (EV)	มูลค่ากิจการ

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

ที่ วธ. 54/2568

วันที่ 16 ธันวาคม 2568

เรื่อง รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

เรียน กรรมการตรวจสอบและผู้ถือหน่วย
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

เอกสารแนบ:
1) ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง
3) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
4) ภาวะอุตสาหกรรม และงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

อ้างถึง:
1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568
2) สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568
3) แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ฉบับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568
4) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
5) งบการเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 2567 และสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568
6) ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
7) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
8) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
9) ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางด้านกฎหมาย และที่ปรึกษาทางด้านบัญชี ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ

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

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

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบ และสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นและเป็นข้อมูลที่คณะกรรมการตรวจสอบและผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นฉบับนี้ด้วย

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“**บริษัทฯ**” หรือ “**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล (PROSPECT) (“**กองทรัสต์**” หรือ “**กองทรัสต์ PROSPECT**”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568 มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT ดังนี้

(1) สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ บางส่วนที่ตั้งอยู่บนที่ดิน จำนวน 101 ยูนิต พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี
(2) ซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4

(รวมเรียกว่า “**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**”) จากบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด (“**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**” หรือ “**บีเอฟทีแซด บางปะกง**” หรือ “BPK”)

โดยกองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคารวมไม่เกิน 5,040.00 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ และกองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 250.00 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 (“**มูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 5”)

กองทรัสต์ PROSPECT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ที่ไม่มีผู้เช่าช่วง ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน (“ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง”) เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง โดยคำนวณจากพื้นที่ว่างของทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วงทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน คูณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะได้รับ ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ต่อไป

นอกจากนั้น การเข้าทำรายการกับบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด (“**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์**” หรือ “PD”) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.00 ซึ่งพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT

นอกจากนี้ บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัดมีแผนจะจัดตั้งและถือหุ้นในบริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง ในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง ที่จะจัดตั้งขึ้นจะถือกรรมสิทธิ์รวมบนที่ดินในส่วนของสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 และจะมีการแต่งตั้งให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 และเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางดังกล่าวแก่กองทรัสต์ PROSPECT ดังนั้น บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ซึ่งพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT

ดังนั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

อนึ่ง แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT จะมาจาก 3 ส่วน ประกอบด้วย

(1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนไม่เกิน 450,000,000 หน่วย โดยมีการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม และ/หรือ การเสนอขายให้กับบุคคลโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ เสนอขายให้กับประชาชนทั่วไป (Public Offering)
(2) เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงิน เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ
(3) เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ อันได้แก่ เงินประกันการเช่า เป็นต้น

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“**ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**” หรือ “IFA”) เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับ ความสมเหตุสมผล ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อันได้แก่ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาทิ วัตถุประสงค์ ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน รวมถึงความเหมาะสมด้านราคาและเงื่อนไขในการทำธุรกรรมในครั้งนี้ จึงสามารถสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ดังนี้

1. ความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.2 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของรายงานฉบับนี้)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
(1) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินที่ทันสมัย เป็นทรัพย์สินใหม่ และรองรับการใช้งานได้หลากหลายรูปแบบ	(7) ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้มีศักยภาพในการสร้างมูลค่าและผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
(2) เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นประโยชน์แก่ผู้เช่าจากสิทธิประโยชน์ด้านภาษีของทรัพย์สินที่ตั้งภายในเขตปลอดอากร (Free Zone)	(8) ความต้องการในตลาดคลังสินค้าที่สูงและต่อเนื่องซึ่งจะช่วยเสริมสร้างความได้เปรียบจากการแข่งขัน
(3) การเข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวจะช่วยส่งเสริมเสถียรภาพและความมั่นคงอย่างต่อเนื่องในการดำเนินงานของกองทรัสต์	(9) ทรัพย์สินที่ได้มาในครั้งนี้มีสภาพใหม่และดี พร้อมใช้งาน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาในระดับต่ำ
(4) การเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าของทรัพย์สินในโครงการ BFTZ 4 ในครั้งนี้เป็นการเพิ่มอายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ PROSPECT	(10) ทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) ซึ่งจะส่งผลดีต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ PROSPECT
(5) กองทรัสต์ได้รับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	(11) เป็นการลงทุนเพิ่มขนาดสินทรัพย์และเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีกระแสเงินสดต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน และช่วยสนับสนุนสภาพคล่องของการซื้อขายของหน่วยทรัสต์
(6) เป็นการกระจายการลงทุนไปยังพื้นที่ในจังหวัดฉะเชิงเทราซึ่งเป็นพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ได้รับการสนับสนุนโดยนโยบายรัฐและ EEC และได้รับประโยชน์เชิงกลยุทธ์จากทำเลที่ตั้ง มีโครงสร้างพื้นฐานที่พร้อม	(12) การเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นการขยายพื้นที่และขนาดทรัพย์สินเพื่อให้บริการ ซึ่งทำให้กองทรัสต์สามารถขยายและกระจายฐานลูกค้าได้

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
(1) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายจากการเข้าทำรายการไม่สำเร็จ หากกองทรัสต์ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
(2) การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นการเข้าทำรายการภายในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ PROSPECT
(3) การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการบริหารจัดการและประโยชน์จากการขยายขนาดกองทรัสต์
(4) กองทรัสต์มีภาระการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Debt Ratio) ที่เพิ่มสูงขึ้น *(อ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ซึ่งยังไม่รวมถึงการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 (BFTZ 6) เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2568 และปรับเพิ่มด้วยเงินกู้ยืมและสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)*
(5) ผลกระทบต่อการจัดสรรเงินปันผลในระยะสั้น
(6) ขนาดพื้นที่เช่าต่อยูนิตมีขนาดเล็กลงส่งผลทำให้มีการกระจายตัวและง่ายต่อการย้ายฐานการผลิตของผู้เช่ารายย่อย
(7) การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ทำให้เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

1.2 **<u>ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน</u>**

1) ความเสี่ยงจากการคัดค้านของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับอนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
2) ความเสี่ยงจากการก่อสร้างอาคารของโครงการ BFTZ 4 ที่อาจไม่เป็นไปตามกำหนดการที่วางไว้ ซึ่งจะส่งผลต่อการรับรู้รายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี บริษัทเจ้าของทรัพย์สินและบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ตกลงรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
3) ความเสี่ยงจากกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างคุ้มค่า ส่งผลต่อการสร้างรายได้และผลตอบแทนของกองทรัสต์
4) ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social and Governance: ESG) และความยั่งยืน
5) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
6) ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดสัญญาของคู่สัญญา
7) ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ
8) ความเสี่ยงจากการทำสัญญาเช่าระยะสั้นของผู้เช่าช่วงรายย่อย
9) ความเสี่ยงจากการเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย หรือเหตุการณ์อื่นใดที่ไม่สามารถควบคุมได้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์
10) ความเสี่ยงจากการแข่งขันในตลาดคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า

1.3 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.3 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ของรายงานฉบับนี้)

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
(1) การเข้าทำรายการกับบุคลที่เกี่ยวโยงกันซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า	(1) กองทรัสต์ PROSPECT ต้องดำเนินการตามขั้นตอนการขออนุญาตเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และความโปร่งใส
(2) ช่วยเสริมความต่อเนื่อง ความมั่นคง และลดระยะเวลาในการขยายการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์	(2) เกิดข้อสงสัยถึงความเป็นอิสระจากการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน
(3) เป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ มีมาตรฐานสูง และมีการดูแลทรัพย์สินให้มีคุณภาพอย่างสม่ำเสมอ	
(4) เกิดความคล่องตัวในการบริหารการจัดการร่วมกันระหว่างผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์	

1.4 ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.4 ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของรายงานฉบับนี้)

(1) การเพิ่มภาระหนี้สินและความเสี่ยงทางการเงิน โดยที่กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงด้านเครดิตมากขึ้น เช่น อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สูงขึ้น *(อ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ซึ่งยังไม่รวมถึงการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 (BFTZ 6) เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2568 และปรับเพิ่มด้วยเงินกู้ยืมและสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)* และเนื่องจากกู้ยืมเงินมาลงทุนในสินทรัพย์ในครั้งนี้ จะทำให้กองทรัสต์มีภาระดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายเพิ่มมากขึ้น โดยหากรายได้จากสินทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนใหม่ไม่เพียงพอ อาจส่งผลกระทบต่อกำไรสุทธิและเงินปันผลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ

(2) การระดมเงินทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน อาจมีผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยเดิมของกองทรัสต์ ในเรื่องสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหน่วย (Control Dilution Effect) การลดลงของราคาหน่วยทรัสต์ (Price Dilution Effect) และผลกระทบต่อการลดลงของกำไร (Earnings Dilution Effect) ในมุมของอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit: DPU) ดังนี้

ก. <u>ผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution Effect)</u>

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ PROSPECT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ

เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย (Preferential Offering : PPO) ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนบางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement: PP) และ/หรือ ประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO) ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ได้มาใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือจองซื้อต่ำกว่าสิทธิที่ได้รับอาจได้รับผลกระทบเรื่อง Control Dilution

ข. <u>ผลกระทบต่อการลดลงของราคาหน่วยทรัสต์ (Price Dilution Effect)</u>

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

ค. <u>ผลกระทบต่อการลดลงของกำไร (Earnings Dilution Effect) ในมุมของอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit: DPU)</u>

ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จะทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปีแรก เท่ากับ 0.6890 บาทต่อหน่วย ซึ่งจะต่ำกว่าในกรณีที่กองทรัสต์ PROSPECT มิได้มีการลงทุนในทรัพย์สินใด ๆ เพิ่มเติม (พิจารณารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT จำนวน 5 โครงการเท่านั้น) คาดว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์ในปีแรก เท่ากับ 0.8162 บาทต่อหน่วย

1.5 <u>การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน</u>

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 3 หัวข้อ 3.1 การประเมินมูลค่าโครงการสำหรับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของรายงานฉบับนี้)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ โดยการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนด้วยวิธีการต่าง ๆ ภายใต้ข้อสมมติฐานว่ากองทรัสต์ PROSPECT จะสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 กลับมาในรูปแบบของรายได้ค่าเช่า และรายได้ค่าบริการ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวบรวม วิเคราะห์ และจัดทำประมาณการทางการเงิน โดยอาศัยข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต ข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลสถิติต่างๆ ที่เก็บรวบรวมโดยหน่วยงานหรือองค์กรที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ประกอบการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนและการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ได้ดังนี้

1.5.1 การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนในรูปแบบผลตอบแทนที่ระดับชั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนที่ระดับชั้น กองทรัสต์ PROSPECT โดยกำหนดข้อสมมติฐานเพิ่มเติมเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในระดับกองทรัสต์ อาทิ ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องของทรัสตี ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นต้น รวมทั้งได้พิจารณาค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นเกี่ยวกับการเตรียมการต่าง ๆ สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ อีกประมาณร้อยละ

3.66 ของมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 191.43 ล้านบาท ซึ่งจากการประมาณการกระแสเงินสดสุทธิจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมที่ระดับชั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์ PROSPECT ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Present Value of Free Cash Flow to Equity) จะมีมูลค่าเท่ากับ 5,494.88 - 5,830.72 ล้านบาท มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity NPV) จะมีมูลค่าเท่ากับ 263.44 - 599.29 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity IRR) จะมีมูลค่าเท่ากับ ร้อยละ 8.67 - 8.72 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในเกณฑ์ดี และสูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Ke) ของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.00 และมีระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Payback Period) อยู่ที่ 17.79 - 17.87 ปี

1.5.2 ความสมเหตุสมผลของราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในราคารวมไม่เกิน 5,040 ล้านบาท รวมทั้งได้พิจารณาค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการอีกประมาณ 191.43 ล้านบาท คิดเป็นราคาในการเข้าลงทุนรวม 5,231.43 ล้านบาท นั้นมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่าช่วงของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ 5,494.88 - 5,830.72 ล้านบาท โดยต่ำกว่าจำนวน 263.44 - 599.29 ล้านบาท ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้ จึง**มีราคาที่เหมาะสม**

ในการพิจารณาเงื่อนไขการเข้าทำรายการและเงื่อนไขบังคับก่อนของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และเป็นเงื่อนไขโดยทั่วไปในการทำรายการตามปกติธุรกิจ โดยมิได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์เสียประโยชน์

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

1.6 ความเหมาะสมของการแต่งตั้งบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 3 หัวข้อ 3.3 ความเหมาะสมของการแต่งตั้งบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของรายงานฉบับนี้)

1.6.1 ความเหมาะสมของค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

จากการเปรียบเทียบค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบันและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นดังนี้

(1) ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ เป็นค่าตอบแทนที่ใกล้เคียงกับข้อมูลเปรียบเทียบที่ประมาณร้อยละ 1.75 ถึงร้อยละ 5 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ

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

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

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะจ่ายให้บีเอฟทีแซด บางปะกงนั้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากกองทรัสต์กำหนดอัตราค่าตอบแทนให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นธรรม และสมเหตุสมผล ซึ่งจากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยเปรียบเทียบกับโครงสร้างอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ทั้งที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) และ/หรือ สิทธิการเช่า (Leasehold) ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และมีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกับขอบเขตการให้บริการของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะจ่ายให้บีเอฟทีแซด บางปะกง นั้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากสามารถเทียบเคียงกันได้กับกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น นอกจากนี้ บีเอฟทีแซด บางปะกง เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนเพิ่มมาตั้งแต่เริ่มต้น และมีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานอาคารโรงงานและคลังสินค้า อีกทั้งยังมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นอย่างดี

และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไข และข้อกำหนดต่างๆ ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการแต่งตั้ง บีเอฟทีแซด บางปะกง เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้ เป็นเงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจเช่นเดียวกับการทำรายการทั่วไป มิได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์เสียประโยชน์

2. ความสมเหตุสมผลของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.1 ข้อดีและข้อด้อยของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 4 หัวข้อ 4.2.1 และ 4.2.2 ของรายงานฉบับนี้)

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
(1) สร้างความมั่นใจในการระดมทุนได้สำเร็จตามเป้าหมายของกองทรัสต์	(1) การลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อย
(2) การขยายฐานผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีความเข้าใจลักษณะของสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	(2) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน
(3) เพิ่มความน่าเชื่อถือ และการสร้างความเชื่อมั่นในกองทรัสต์จากผู้ลงทุนโดยรวม	

2.2 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 4 หัวข้อ 4.2.3 ของรายงานฉบับนี้)

(1) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(2) ความเสี่ยงด้านภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือ

2.3 ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 4 หัวข้อ 4.3 ของรายงานฉบับนี้)

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

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ ข้อดี-ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมของและเงื่อนไขของรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ **มีความเหมาะสม**

จากเหตุผลทั้งหมดข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรลงมติ**อนุมัติ** การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาถึงผลกระทบทางด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหน่วยเดิมไม่ได้รับการจัดสรรไม่สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขายกรณีการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering)

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาความสมเหตุสมผลและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล เอกสาร และร่างเอกสารที่ได้รับ การสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่และผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นความจริงสมบูรณ์และถูกต้อง

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตามการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

โดยรายละเอียดประกอบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ สามารถสรุปได้ดังนี้

ส่วนที่ 1: **รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการ**

1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

1.1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ

ตามที่บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ("**บริษัทฯ**" หรือ "**ผู้จัดการกองทรัสต์**") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT) ("**กองทรัสต์**" หรือ "**กองทรัสต์ PROSPECT**") ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568 มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT ดังนี้

(1) สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ จำนวน 101 ยูนิต พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว บางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี

(2) ซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4

(รวมเรียกว่า "**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**") จากบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด "**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**"

โดยกองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคารวมไม่เกิน 5,040.00 ล้านบาท ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 250.00 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ("**มูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 5")

กองทรัสต์ PROSPECT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ที่ไม่มีผู้เช่าช่วง ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน ("ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง") เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง โดยคำนวณจากพื้นที่ว่างของทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วงทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน คูณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะได้รับ ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ต่อไป

นอกจากนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน มีแผนจะจัดตั้งและถือหุ้นในบริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกงในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกงที่จะจัดตั้งขึ้นจะถือกรรมสิทธิ์รวมบนที่ดินในส่วนของสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 และจะมีการแต่งตั้งให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 และเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางดังกล่าวแก่กองทรัสต์ PROSPECT

ทั้งนี้ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ PROSPECT ในการระดมเงินทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

อนึ่ง ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์ PROSPECT จะดำเนินการตามรายละเอียดและขั้นตอนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ดังนี้

(1) กองทรัสต์ PROSPECT จะแต่งตั้งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

(2) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
   2.1 สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
   2.2 สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ
   2.3 สัญญาจำนอง (เพื่อรับจำนองทรัพย์สิน)
   2.4 สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์
   2.5 สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ เป็นต้น

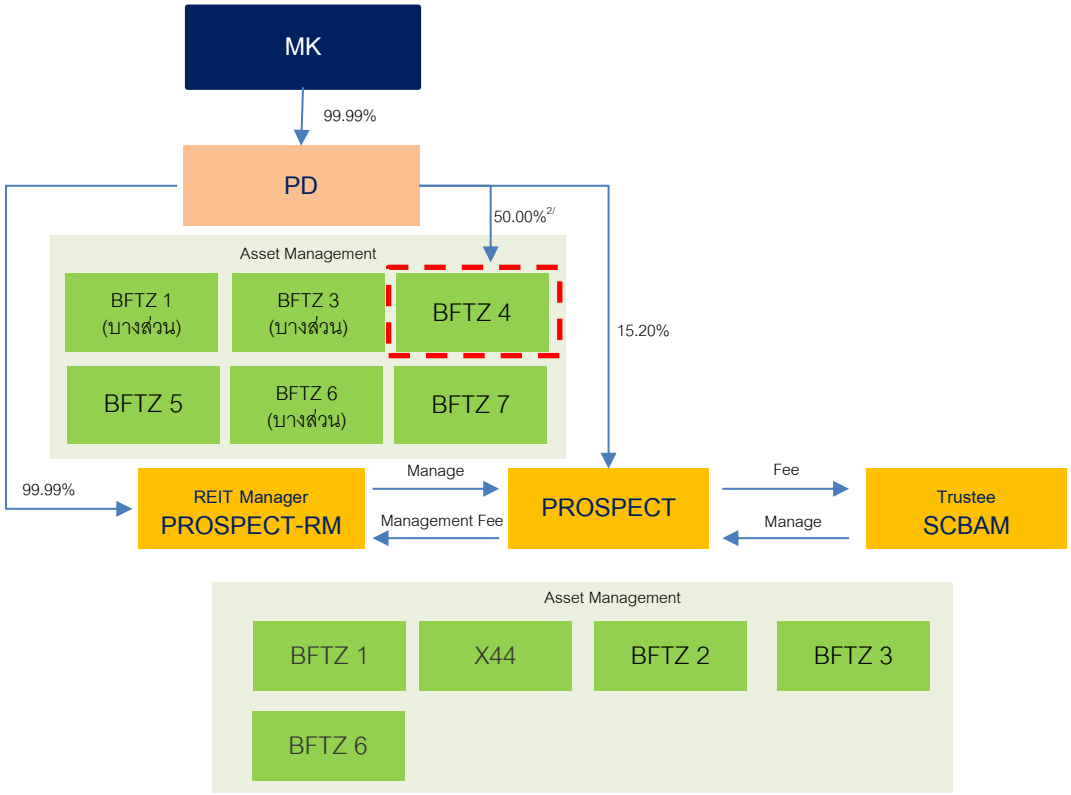
ทั้งนี้ มูลค่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในมูลค่ารวมไม่เกิน 5,040 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวมจากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ฉบับสอบทาน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ซึ่งเท่ากับ 8,940.79 ล้านบาท เป็นผลให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 56.37 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์

การเข้าทำรายการกับบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด (“**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์**” หรือ “PD”) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.00 ซึ่งพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT

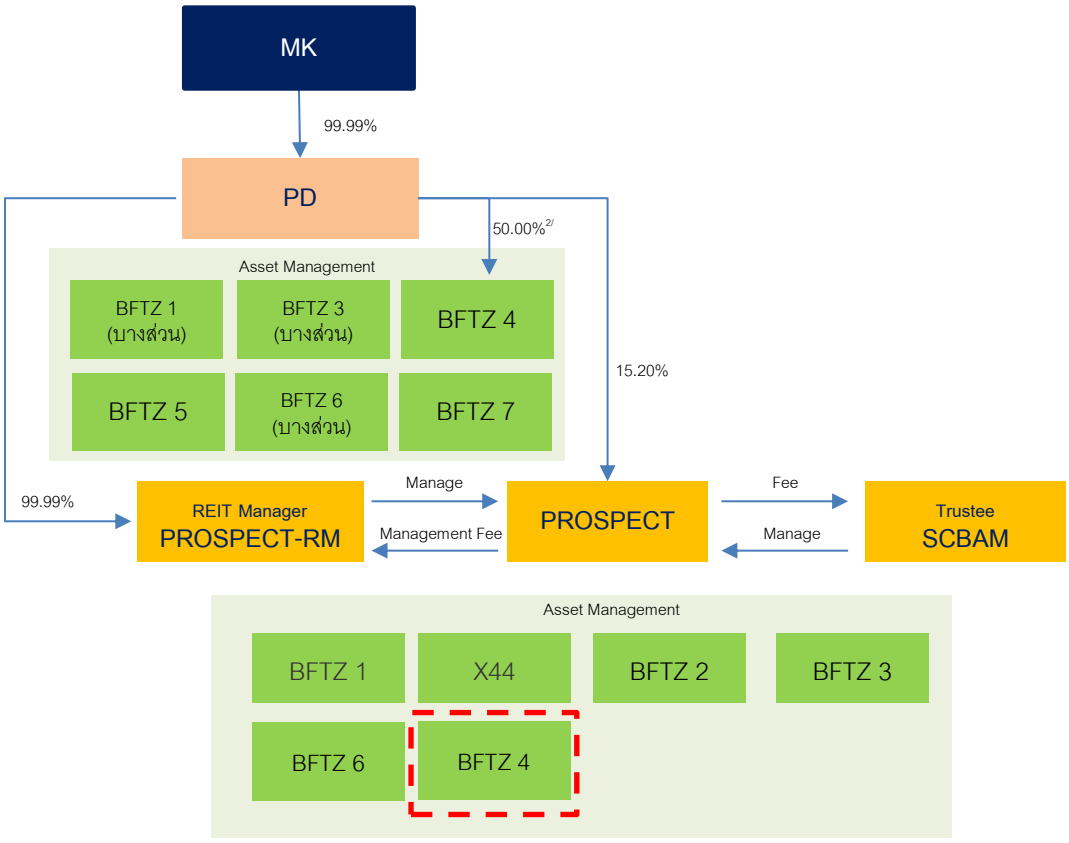
นอกจากนี้ บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัดมีแผนจะจัดตั้งและถือหุ้นในบริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง ในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง ที่จะจัดตั้งขึ้นจะถือกรรมสิทธิ์รวมบนที่ดินในส่วนของสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 และจะมีการแต่งตั้งให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 และเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางดังกล่าวแก่กองทรัสต์ PROSPECT ดังนั้น บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ซึ่งพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT

ทั้งนี้ โครงสร้างการจัดการและโครงสร้างผู้เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ PROSPECT ก่อนและหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 สรุปได้ดังนี้

โครงสร้างการจัดการ และโครงสร้างผู้เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ PROSPECT ก่อนการเข้าทำรายการ[1/]



โครงสร้างการจัดการ และโครงสร้างผู้เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ PROSPECT หลังการเข้าทำรายการ[1/]



ที่มา: 1/ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุดของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งคือวันที่ 1 ธันวาคม 2568
2/ บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด ("BPK") ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโครงการ BFTZ 4 ถือหุ้นโดย บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ BPK และบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ BPK และบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัดมีแผนจะจัดตั้งและถือหุ้นในบริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง ในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง ที่จะจัดตั้งขึ้นจะถือกรรมสิทธิ์รวมบนที่ดินในส่วนของสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 และจะมีการแต่งตั้งให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 และเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางดังกล่าวแก่กองทรัสต์ PROSPECT ดังนั้น บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ซึ่งพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT

หมายเหตุ:

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

ดังนั้น การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไปและการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ดังกล่าวข้างต้น จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) โดยสารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์แนบมากับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 7) ในการนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าว

อีกทั้ง แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT จะมาจากจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 450,000,000 หน่วย หรือการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 2,000 ล้านบาท หรือเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ อันได้แก่ เงินประกันการเช่า ส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทุกส่วนประกอบกันก็ได้ โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงิน เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในวันที่ 9 มกราคม 2569 โดยมีวาระที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังนี้

วาระที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ประกอบด้วย

เรื่องที่ประเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติ	เงื่อนไขการอนุมัติ
วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT	คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย

เรื่องที่ประเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติ	เงื่อนไขการอนุมัติ
วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่	คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย
วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	
วาระที่ 5.1 แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
วาระที่ 5.2 แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย

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

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

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT ในครั้งนี้ จะมีธุรกรรมที่ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก และการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ สรุปได้ดังนี้

ขนาดรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาด รายการ
ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม * 100 มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ PROSPECT ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 = { ไม่เกิน 5,040.00[1/] / 8,940.79 } x 100	ไม่เกินร้อยละ 56.37

ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาด รายการ
ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกัน	มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม * 100 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 = { ไม่เกิน 1,134.00[2/] / 5,422.72 } x 100	ไม่เกินร้อยละ 20.91

หมายเหตุ: 1/ ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
2/ เป็นการคำนวณในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จำนวน 2,000 ล้านบาท และคำนวณในอัตราร้อยละ 35 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่งมีมูลค่าไม่เกิน 3,240 ล้านบาท และของประมาณการที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ รายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ประกอบด้วย

1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5,040.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 56.37 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ PROSPECT ตามงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) ซึ่งประกอบไปด้วย

   (ก) ค่าเช่าในที่ดินและอาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4
   (ข) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4

   (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 250.00 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

2. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งจะประกอบไปด้วย

   (1) ค่าจ้างบริหารร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

   (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 เดือนคูณด้วยระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1.5 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 2 เดือน

      (ข) ผู้เช่าช่วงเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือนคูณด้วยระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.75 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน

   ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

3. กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เพื่อรับประกันค่าเช่าสำหรับ ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง โดยคำนวณจากพื้นที่ว่างของทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วงทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน คูณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะได้รับ ในอัตรา 170 บาท ต่อตารางเมตร ต่อ เดือน ทั้งนี้ เงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ต่อไป

4. กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเรียกเก็บค่าบริการเป็น

อัตรามูลค่าเริ่มต้น 3.28 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำต่อไป

1.1.3 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“**กองทรัสต์** PROSPECT” หรือ “**กองทรัสต์**”) ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 9 มกราคม 2569) ในการเข้าทำธุรกรรมและดำเนินการในเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนใน BFTZ 4 (“**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 5”) และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ PROSPECT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT เรียบร้อยแล้ว

1.1.4 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ซื้อ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตี กระทำในนามของกองทรัสต์ PROSPECT
ผู้ขาย	:	1. บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) และ 2. บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกงที่จะเข้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ร่วมกับบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด ที่อยู่ระหว่างการจัดตั้ง (“บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง”) และ 3. บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์”)
ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์	:	ปัจจุบัน บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.00 ซึ่งพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT นอกจากนี้บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัดมีแผนจะจัดตั้งและถือหุ้นในบริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง ในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง ที่จะจัดตั้งขึ้นจะถือกรรมสิทธิ์รวมบนที่ดินในส่วนของสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 และจะมีการแต่งตั้งให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 และเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางดังกล่าวแก่กองทรัสต์ PROSPECT ดังนั้น บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ซึ่งพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT

ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	:	พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ PROSPECT และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นบริษัทย่อยของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์นั้น เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ PROSPECT ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว

<u>ข้อมูลทั่วไปของผู้ขาย และผู้ให้เช่าช่วง</u>

(1) บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด (“BPK”)

ข้อมูลโดยสังเขปของ BPK

ชื่อบริษัท	:	บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	:	1 เมษายน 2564
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105564057944
ที่ตั้ง	:	345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10500
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	:	500,000,000 บาท

ที่มา: ข้อมูลของ BPK

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้น และคณะกรรมการบริษัทของ BPK มีรายละเอียด ดังนี้

(ก) คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของ BPK **ณ วันที่** 4 **สิงหาคม** 2568

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	กรรมการ
2	นางสาวรัชนี มหัตเดชกุล	กรรมการ
3	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

ที่มา: ข้อมูลของ BPK

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ กรรมการกลุ่ม ก. ได้แก่ นายอุทัย อุทัยแสงสุข และนายนพพร บุญถนอม กรรมการกลุ่ม ข. ได้แก่ นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ และนางสาวรัชนี มหัตเดชกุล โดยกำหนดให้ กรรมการกลุ่ม ก. หนึ่งคนลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการกลุ่ม ข. หนึ่งคน รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

(ข) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ BPK **ณ** 24 **เมษายน** 2568

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)[1/]	ร้อยละ
1	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	2,499,999	49.99998
2	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด	2,499,998	49.99996
3	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.00002
4	นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	1	0.00002

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)[1/]	ร้อยละ
5	นางสาว รัชนี มหัตเดชกุล	1	0.00002
รวม		5,000,000	100.00

ที่มา: ข้อมูลของ BPK

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาทต่อหุ้น

(2) บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“**พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์**” หรือ “PD”)

ข้อมูลโดยสังเขปของ PD

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

ที่มา: 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 โภคาชัยพัฒน์	กรรมการ
2	นางสิริพรรณ ลีวานันท์	กรรมการ
3	นางสาวรัชนี มหัตเดชกุล	กรรมการ

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และรายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

หมายเหตุ:กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

(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 โภคาชัยพัฒน์	1	0.0000003
3	นางสาว รัชนี มหัตเดชกุล	1	0.0000003
รวม		326,000,000	100.00

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และรายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาทต่อหุ้น

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

1.1.5 รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ประกอบไปด้วย

1. สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4
   (1) ที่ดินประมาณ 202 ไร่ 1 งาน 43.2 ตารางวา
   (2) อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน 31 หลัง 101 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 187,949 ตร.ม.
2. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4

สรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม[1/]

ประเภททรัพย์สิน	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT	สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารของโครงการ 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และสิทธิในการต่อสัญญาอีก 30 ปี และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวเนื่อง
ที่ดิน	สิทธิการเช่าในที่ดินรวมประมาณ ประมาณ 202 ไร่ 1 งาน 43.2 ตารางวา
อาคาร	สิทธิการเช่าในอาคาร 31 หลัง 101 ยูนิต[/2]
พื้นที่ให้เช่า (Leasable area)	ประมาณ 187,949 ตร.ม.
อายุอาคารเฉลี่ย[3/]	1.69 ปี

ที่มา: บริษัท และรายงานผู้ประเมิน

หมายเหตุ 1/ ข้อมูล 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 (เฉพาะอาคารที่ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารแล้ว (อ.5)) ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มิถุนายน 2569

แผนภาพแสดงทรัพย์สิน และที่ตั้งโครงการ BFTZ 4

อาคารโรงงานแบบสั่งสร้าง (Built to Suit)

อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Factory)

อาคารโรงงานสำเร็จรูป ขนาดเล็ก (Mini Factory)

อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Warehouse)

ประเภทของอาคาร และสิ่งปลูกสร้างของ BFTZ 4

ลำดับ	เลขที่อาคาร	รหัสอาคาร	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	อาคารตั้งอยู่บนโฉนด
1-101	-	-	อาคารโรงงานแบบสั่งสร้าง อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป ขนาดเล็ก และ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป[1/]	187,949.00	ที่ดินรวมจำนวน 34 โฉนด
			รวม	**187,949.00**	**ตารางเมตร**

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ และรายงานผู้ประเมินทรัพย์สิน

หมายเหตุ: 1/ โครงการ BFTZ ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้า และโรงงานจำนวน 31 หลัง (101 ยูนิต)

1.1.6 มูลค่าสิ่งตอบแทน / มูลค่าเงินลงทุน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

(1) มูลค่าสิ่งตอบแทน / มูลค่าเงินลงทุน

มูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5,040 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) ซึ่งประกอบไปด้วย

(ก) ค่าเช่าที่ดินและอาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4

(ข) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4

(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 250.00 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

มูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5,040.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นมูลค่าที่**สูงกว่า**ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 5.41 ทั้งนี้ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามโครงสร้างของกองทรัสต์

โดยบริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (“Siam City”) และ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“Sims”) ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ด้วยวิธีคิดลดรายได้ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT **จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ**

รายการ	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	
	Siam City	Sims
มูลค่าทรัพย์สินตามการประเมิน	4,852.00 ล้านบาท	4,781.30 ล้านบาท
ราคาในการเข้าทำรายการ	ไม่เกิน 5,040.00 ล้านบาท	

รายการ	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	
	Siam City	Sims
ราคาในการเข้าทำรายการสูง (ต่ำ) กว่าราคาประเมิน (ร้อยละ)	สูงกว่าร้อยละ 3.87	สูงกว่าร้อยละ 5.41

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมของการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินทั้ง 2 รายได้ในหัวข้อ 3.1.1 เปรียบเทียบราคาสำหรับการเข้าทำรายการกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และเอกสารแนบ 3 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

(2) เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

2.1 มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้ที่จะชำระให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย

2.2 อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีการระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่จะกำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม นอกจากนี้ อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่เปรียบเทียบได้กับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน

2.3 อัตราค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าบริการดังที่จะกำหนดไว้ในสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ การคิดอัตราค่าบริการดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

1.1.7 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำเข้าทำรายการ จะมาจาก 3 ส่วน ประกอบด้วย

(1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนไม่เกิน 450,000,000 หน่วย โดยมีวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม โดยแบ่งเป็น 2 แบบ เพื่อเสนอแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา ดังนี้

<u>แบบที่ 1</u>: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

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

บริษัทคาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 450,000,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

<u>ส่วนที่ 1</u>: จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 นี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ PROSPECT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

<u>ส่วนที่ 2</u>: จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) เมื่อรวมกับส่วนที่ได้รับจัดสรรในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 นี้

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

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

ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ในครั้งที่ 3 เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT และบริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

แบบที่ 2:วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

บริษัทคาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 450,000,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

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

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไปแล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏใน หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวน สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT และบริษัทจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

(2) กู้ยืมเงินระยะยาวในวงเงินไม่เกิน 2,000.00 ล้านบาท

(3) เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ อันได้แก่ เงินประกันการเช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนเบื้องต้นที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 สรุปได้ดังนี้

ตารางแสดงโครงสร้างเงินทุนเบื้องต้นที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

แหล่งเงินทุน	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. เงินเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และ/หรือ เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์[3/]	3,040.00[1/]	60.32[2/]
2. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,000.00[1/]	39.68[2/]
รวม	**5,040.00**	**100.00**

ที่มา: ผู้จัดการกองทรัสต์

หมายเหตุ: 1/ ประมาณการจากสัดส่วนโครงสร้างเงินทุนที่เงินกู้ยืมระยะยาววงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท และการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 450 ล้านหน่วย ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่ระบุข้างต้นได้

2/ สัดส่วนโครงสร้างเงินที่ใช้ในเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่ระบุข้างต้นได้

3/ เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ อันได้แก่ เงินประกันการเช่า เป็นต้น

1.1.8 สัญญาที่เกี่ยวข้อง

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้ มีสัญญาที่เกี่ยวข้อง แบ่งเป็น 5 ประเภท ประกอบด้วย

(1) สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

(2) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ

(3) สัญญาจำนอง (เพื่อรับจำนองทรัพย์สิน)

(4) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

(5) สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ เป็นต้น

ทั้งนี้ สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องดังกล่าว จะเป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้

1.2	**ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล**

รายละเอียดปรากฏตาม*เอกสารแนบ 1* ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

1.3	**สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง**

รายละเอียดปรากฏตาม*เอกสารแนบ 2* ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

1.4	**สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์** PROSPECT **จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 5

รายละเอียดปรากฏตาม*เอกสารแนบ 3* ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

1.5	**งานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า**

รายละเอียดปรากฏตาม*เอกสารแนบ 4* ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

ส่วนที่ 2: ความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.1 วัตถุประสงค์ ที่มา และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ("**กองทรัสต์**" หรือ "**กองทรัสต์** PROSPECT") ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ("**บริษัทฯ**" หรือ "**ผู้จัดการกองทรัสต์**") โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ("**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5**") จากบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด "**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**" ซึ่งประกอบด้วย

(1) สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 101 ยูนิต พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว บางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี

(2) ซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4

โดยกองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคารวมไม่เกิน 5,040.00 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ และกองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 250.00 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ("**มูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5**")

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

ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ที่มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องที่มีศักยภาพ ซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่า เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของกองทรัสต์ ให้แก่นักลงทุนโดยทั่วไป จากการที่กองทรัสต์มีขนาดสินทรัพย์ มูลค่าตามราคาตลาด และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มมากขึ้น

2.2 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

2.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

(1) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินที่ทันสมัย เป็นทรัพย์สินใหม่ และรองรับการใช้งานได้หลากหลายรูปแบบ

เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ในครั้งนี้ เป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการ BFTZ 4 ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่บางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอาคารคลังสินค้าที่สร้างขึ้นใหม่พร้อมติดตั้งระบบสาธารณูปโภคที่ครบวงจร เพื่ออำนวยความสะดวกและรองรับการดำเนินงานด้านคลังสินค้าและโรงงานอย่างมีประสิทธิภาพ ระบบต่าง ๆ ที่ได้รับการติดตั้ง ได้แก่ ระบบป้องกันอัคคีภัยด้วยหัวจ่ายน้ำดับเพลิง ระบบป้องกันน้ำท่วม ระบบไฟฟ้า และระบบน้ำประปา ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานอุตสาหกรรม

นอกจากนี้ คลังสินค้าในโครงการยังมีลักษณะเป็นคลังสินค้าแบบยกพื้น (Raised Floor Warehouse) และติดตั้งอุปกรณ์ Dock Leveler เพื่ออำนวยความสะดวกในการขนถ่ายสินค้า ทำให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการลำเลียงและจัดการสินค้าได้อย่างรวดเร็วและปลอดภัย อีกทั้งยังช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บและบริหารพื้นที่อย่างเต็มศักยภาพ

ดังนั้น ด้วยคุณสมบัติและความพร้อมด้านสาธารณูปโภคดังกล่าว ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนในครั้งนี้จึงมีความเหมาะสมต่อการรองรับกิจกรรมทางโลจิสติกส์และอุตสาหกรรมอื่นที่หลากหลาย ส่งผลให้มีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่มั่นคงให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ต่อไป

(2) เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นประโยชน์แก่ผู้เช่าจากสิทธิประโยชน์ด้านภาษีของทรัพย์สินที่ตั้งภายในเขตปลอดอากร (Free Zone)

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในโครงการ BFTZ 4 ซึ่งทรัพย์สินในโครงการดังกล่าวส่วนหนึ่งเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ภายในเขตปลอดอากร (Free Zone) ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี เช่น 1) ได้รับยกเว้นอากรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิตสำหรับเครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องมือและเครื่องใช้ในการผลิต 2) ได้รับยกเว้นอากรขาออก ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต สำหรับของที่นำเข้าเพื่อการผลิตสินค้า หรือเพื่อพาณิชยกรรม และ 3) ได้รับยกเว้นอากรขาออก ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต สำหรับวัตถุดิบรวมทั้งผลิตภัณฑ์ สิ่งพลอยได้และสิ่งอื่นที่ได้จากการผลิต เป็นต้น ในขณะที่สิทธิพิเศษอื่น ๆ ตามที่กำหนดโดยภาครัฐ ได้แก่ 1) สิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม 2) ได้รับอนุญาตนำผู้เชี่ยวชาญ ช่างฝีมือต่างชาติเข้ามาทำงานในประเทศพร้อมการให้บริการขอวีซ่าและ Work Permit 3) ได้รับอนุญาตนำคู่สมรส บุตรและผู้อยู่ในอุปการะเข้าพักอาศัยในประเทศ พร้อมการให้บริการขอวีซ่า 4) สามารถนำส่งเงินตราต่างประเทศออกนอกราชอาณาจักรได้ และ 5) สิทธิประโยชน์เพิ่มเติมจาก BOI ในกรณีขอรับการส่งเสริมการลงทุน เป็นต้น

ทั้งนี้ การลงทุนในทรัพย์สินภายในเขตปลอดอากรเพิ่มเติมยังเอื้อต่อการดึงดูดผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการในภาคการผลิต การส่งออก และโลจิสติกส์ ซึ่งมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งที่ได้รับสิทธิประโยชน์จากภาครัฐ อันจะส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปัจจุบันปัญหาการเรียกเก็บภาษีศุลกากรจากผู้ประกอบการของประเทศสหรัฐอเมริกา ยังไม่มีข้อยุติ ซึ่งจะเป็นปัจจัย

ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตของผู้ประกอบการบางราย ดังนั้น หากมีสิทธิประโยชน์ทางภาษีอื่นใดที่สามารถลดต้นทุนการผลิตของผู้ประกอบการได้ ก็จะเป็นองค์ประกอบอย่างหนึ่งในการพิจารณาการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าให้มาใช้บริการพื้นที่เช่าได้มากขึ้น

นอกจากนี้ การลงทุนดังกล่าวยังสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ในการขยายพื้นที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าที่สามารถสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) อย่างต่อเนื่อง และมีศักยภาพในการเติบโตในระยะยาว ดังนั้น การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้มีความเหมาะสมทั้งในด้านกลยุทธ์ในการลงทุนและผลตอบแทนในระยะยาว และเป็นการใช้ทรัพยากรของกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดได้อย่างเหมาะสม

(3) **การเข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวจะช่วยส่งเสริมเสถียรภาพและความมั่นคงอย่างต่อเนื่องในการดำเนินงานของกองทรัสต์**

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาเช่ากับทางบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า พร้อมทั้งได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเพิ่มเติมอีก 30 ปี ส่งผลให้ระยะเวลาสัญญาเช่ารวมสูงสุดประมาณ 60 ปี ทั้งนี้ การเข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวในครั้งนี้จะช่วยเสริมสร้างความมั่นคงและเสถียรภาพในการดำเนินงานของกองทรัสต์ในระยะยาวอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งการทำสัญญาระยะยาวในลักษณะนี้ทำให้กองทรัสต์สามารถมั่นใจได้ว่าจะมีสิทธิในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินเพื่อสร้างรายได้ต่อเนื่องในระยะยาว ลดความไม่แน่นอนที่อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาในระยะสั้น ลดความเสี่ยงจากการสิ้นสุดสัญญาเช่าในช่วงสั้น และลดระยะเวลาในการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่า อีกทั้งยังเป็นการเปิดโอกาสให้กองทรัสต์สามารถบริหารจัดการเชิงกลยุทธ์ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ทั้งในด้านการวางแผนการลงทุน การพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ การดึงดูดผู้เช่าที่มีคุณภาพ และการบริหารต้นทุนการดำเนินงานอย่างเหมาะสม

นอกจากนี้ การมีกรอบระยะเวลาสัญญาเช่าที่ยาวนานยังเป็นปัจจัยที่ช่วยสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือนักลงทุนที่สนใจเข้าลงทุนในกองทรัสต์ เนื่องจากนักลงทุนจะมองเห็นถึงศักยภาพของกองทรัสต์ในการสร้างกระแสเงินสดที่มั่นคงและยั่งยืน ลดความไม่แน่นอน และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าในระยะสั้น นอกจากนี้การทำสัญญาเช่ากับบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด (“**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**”) ซึ่งเป็นผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความร่วมมือเชิงกลยุทธ์ที่มีความแข็งแกร่ง และช่วยเพิ่มความมั่นใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้จะได้รับการดูแลและบริหารจัดการอย่างมืออาชีพตลอดอายุสัญญา

ดังนั้น การเข้าทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า พร้อมสิทธิในการต่ออายุสัญญาเพิ่มเติมอีก 30 ปี ในครั้งนี้ ไม่เพียงแต่เป็นการสร้างเสถียรภาพในเชิงโครงสร้างของกองทรัสต์เท่านั้น แต่ยังเป็นการวางรากฐานเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว ตลอดจนช่วยเสริมสร้างความน่าเชื่อถือ ความมั่นคง และความได้เปรียบเชิงกลยุทธ์ให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ในการดำเนินงานและศักยภาพในการการสร้างผลตอบแทนที่สม่ำเสมอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

(4) การเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าของทรัพย์สินในโครงการ BFTZ 4 ในครั้งนี้เป็นการเพิ่มอายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ PROSPECT

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT ในครั้งนี้ เป็นการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในระยะยาว โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าประมาณ 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า พร้อมทั้งมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินเพิ่มเติมอีกเป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งการลงทุนดังกล่าวจะส่งผลให้อายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอายุสัญญาเช่าคงเหลือของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 พบว่า โครงการ BFTZ 1 จะมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 13.16 ปี โครงการ BFTZ 2 จะมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 23.97 ปี และโครงการ BFTZ 6 จะมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 26.83 ปี โดยเมื่อคำนวณอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของโครงการ BFTZ 1, BFTZ 2 และ BFTZ 6 รวมกัน จะมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 15.44 ปี

อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายใต้โครงการ BFTZ 4 ตามแผนการลงทุนในครั้งนี้ ซึ่งคาดว่าการเข้าลงทุนจะเกิดขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2569 กองทรัสต์จะได้รับสิทธิการเช่าในทรัพย์สินดังกล่าวในระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ส่งผลให้เมื่อนำระยะเวลาการเช่าของโครงการ BFTZ 4 มาคำนวณรวมกับอายุสัญญาเช่าคงเหลือของโครงการ BFTZ 1, BFTZ 2 และ BFTZ 6 แล้ว อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ลงทุนจะเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 19.37 ปี

โดยมีรายละเอียดของอายุสัญญาเช่าดังนี้

ลำดับ	โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	ที่ตั้งโครงการ	อายุคงเหลือของสิทธิการเช่า
1.	BFTZ 1	ถนนบางนาตราด กม. 23	ประมาณ 13.16 ปี
2.	X44	ถนนบางนาตราด กม. 18	ถือครองกรรมสิทธิโดยสมบูรณ์
3.	BFTZ 2	ถนนเทพารักษ์	ประมาณ 23.97 ปี
4.	BFTZ 3	ถนนบางนาตราด กม. 19	ถือครองกรรมสิทธิโดยสมบูรณ์
5.	BFTZ 6	ถนนบางนาตราด กม. 19	ประมาณ 26.83 ปี
6.	BFTZ 4 *(กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5)*	ถนนบางนาตราด กม. 53	ประมาณ 30 ปี (และสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี)

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์ PROSPECT และข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ในการเข้าลงทุนในโครงการ BFTZ 4 ในครั้งนี้บริษัทมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งจะทำให้อายุสัญญาเช่าโดยรวมของโครงการ BFTZ 4 อยู่ที่ประมาณ 60 ปี และหากพิจารณานำมารวมกับระยะเวลาเช่าของโครงการ BFTZ 1, BFTZ 2 และ BFTZ 6 อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจะอยู่ที่ประมาณ 28.06 ปี ดังนั้น การเข้าลงทุนในครั้งนี้จะส่งผลให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์และได้รับกระแสเงินสดจากทรัพย์สินได้ยาวนานขึ้น

การเพิ่มขึ้นของอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยดังกล่าวจะส่งผลให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ยาวนานขึ้น ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างความมั่นคงของกระแสรายได้ในระยะยาวให้แก่กองทรัสต์ ลดความเสี่ยงจากการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ในระยะเวลาอันใกล้ และเพิ่มความสามารถในการบริหารจัดการสินทรัพย์ของกองทรัสต์ให้มีความต่อเนื่องและยั่งยืนมากยิ่งขึ้น ซึ่งถือเป็นปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญต่อเสถียรภาพทางการเงินและการสร้างผลตอบแทนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(5) **กองทรัสต์ได้รับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้ เป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการ BFTZ 4 โดยทรัพย์สินดังกล่าวประกอบด้วยอาคารที่ได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จเรียบร้อยเป็นส่วนใหญ่ ขณะเดียวกันยังมีทรัพย์สินบางส่วนที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและยังไม่แล้วเสร็จสมบูรณ์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่าการก่อสร้างทรัพย์สินดังกล่าวจะแล้วเสร็จภายในช่วงไตรมาส 1 ปี 2569 ทั้งนี้ หากในวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน ทรัพย์สินบางส่วนยังไม่สามารถก่อสร้างแล้วเสร็จในวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน รวมถึงในกรณีที่กองทรัสต์ยังไม่สามารถจัดหาผู้เช่าในพื้นที่ดังกล่าวได้ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากค่าเช่า รวมถึงกระแสเงินสดที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินดังกล่าวได้ทันที และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในระยะเริ่มต้นของการลงทุน

อย่างไรก็ตาม บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน รวมถึงบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ได้ตกลงให้การรับประกันรายได้ค่าเช่าแก่กองทรัสต์ โดยรับภาระชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าสำหรับอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งครอบคลุมถึงอาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและยังไม่แล้วเสร็จ ณ วันที่ดังกล่าว เป็นระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทั้งนี้ การรับประกันรายได้ค่าเช่าดังกล่าว จะเป็นการชดเชยค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าในช่วงระยะเวลารับประกัน ตามอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจากโครงการ BFTZ 4 ซึ่งกำหนดไว้ที่อัตรา 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่งผลให้กองทรัสต์มีความแน่นอนของรายได้และกระแสเงินสดในช่วงเริ่มต้นของการลงทุนมากยิ่งขึ้น

ดังนั้น การให้การรับประกันค่าเช่าข้างต้นถือเป็นกลไกสำคัญในการบริหารความเสี่ยงด้านรายได้ของกองทรัสต์ โดยช่วยลดความไม่แน่นอนจากความล่าช้าในการก่อสร้างและความเสี่ยงจากการยังไม่สามารถหาผู้เช่าได้ทันเวลา อีกทั้งยังช่วยเสริมความมั่นคงด้านกระแสเงินสด และสนับสนุนความสามารถของกองทรัสต์ในการบริหารจัดการทางการเงิน รวมถึงการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องและเหมาะสมในระยะยาว

(6) **เป็นการกระจายการลงทุนไปยังพื้นที่ในจังหวัดฉะเชิงเทราซึ่งเป็นพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ได้รับการสนับสนุนโดยนโยบายรัฐและ EEC และได้รับประโยชน์เชิงกลยุทธ์จากทำเลที่ตั้ง มีโครงสร้างพื้นฐานที่พร้อม**

การเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT ในครั้งนี้ เป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ Bangkok Free Trade Zone 4 (BFTZ 4) ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่ถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 53 อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยทำเลดังกล่าวอยู่ภายในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) ซึ่งถือเป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์ทางเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศ โดยการลงทุนในครั้งนี้ถือเป็นการขยายฐานการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ออกไปสู่ทำเลใหม่ที่มีศักยภาพสูงนอกเหนือจากทำเลเดิมที่กองทรัสต์เคยลงทุนมาแล้ว ซึ่งจะช่วยเพิ่มความหลากหลายของทำเลทรัพย์สินภายใต้การบริหาร และเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับโครงสร้างทรัพย์สินการลงทุนโดยรวมในระยะยาว

ทั้งนี้ โครงการ BFTZ 4 ตั้งอยู่ในทำเลที่มีจุดแข็งด้านภูมิศาสตร์และโครงสร้างพื้นฐานอย่างชัดเจน โดยอยู่ใกล้ศูนย์กลางอุตสาหกรรมสำคัญของประเทศ และสามารถเข้าถึงโครงข่ายคมนาคมหลักได้อย่างสะดวก ทั้งทางถนน ทางอากาศ และทางน้ำ อาทิ ทางหลวงสายหลัก ทางด่วน และมอเตอร์เวย์ รวมถึงอยู่ใกล้แหล่งโลจิสติกส์ที่สำคัญ ได้แก่ สนามบินสุวรรณภูมิ สนามบินดอนเมือง ท่าเรือกรุงเทพ และท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ซึ่งเป็นประตูหลักในการเชื่อมโยงการค้าและการขนส่งระหว่างประเทศ โดยหากพิจารณาระยะทางของโครงการ BFTZ 4 ไปยังโครงสร้างพื้นฐานหลัก พบว่าโครงการตั้งอยู่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิประมาณ 51 กิโลเมตร ท่าเรือแหลมฉบังประมาณ 54 กิโลเมตร ท่าเรือกรุงเทพประมาณ 75 กิโลเมตร และสนามบินดอนเมืองประมาณ 90 กิโลเมตร ทำเลดังกล่าวจึงมีความเหมาะสมอย่างยิ่งในการเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการกระจายสินค้าไปสู่ตลาดทั้งในประเทศและต่างประเทศอย่างมีประสิทธิภาพ

แผนภาพ: พื้นที่ตั้งโครงการ BFTZ 4 และสถานที่ใกล้เคียง

ระยะห่างจากโครงการ BFTZ 4	
สนามบินสุวรรณภูมิ	51 กม.
ท่าเรือกรุงเทพ	75 กม.
สนามบินดอนเมือง	90 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	54 กม.

ที่มา: เว็บไซต์ของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน (bangkokfreetradezone.com)

นอกจากนี้ การขยายการลงทุนเข้าสู่พื้นที่บางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นพื้นที่เศรษฐกิจที่กำลังเติบโตอย่างต่อเนื่อง ยังช่วยลดความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของการลงทุนในทำเลใดทำเลหนึ่ง และเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการสินทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยสามารถรองรับความต้องการของผู้เช่าที่หลากหลาย ทั้งในกลุ่มอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ การผลิต และการกระจายสินค้า ซึ่งมีแนวโน้มขยายตัวตามการเติบโตของห่วงโซ่อุปทานโลกและการย้ายฐานการผลิตมายังภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

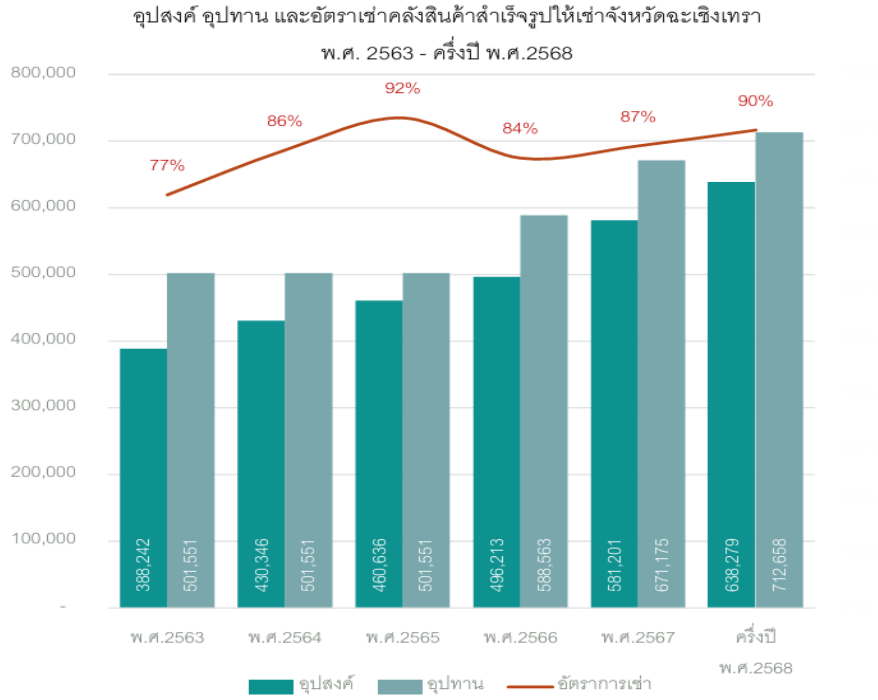
กรอบการส่งเสริมการลงทุนภายใต้เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

ทรัพย์สินในโครงการ BFTZ 4 ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ตั้งอยู่ภายในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) อยู่ภายใต้กรอบกฎหมายพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ซึ่งมีวัตถุประสงค์หลักในการยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ ผ่านการส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจสมัยใหม่ที่มีมูลค่าสูงและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ การจัดให้มีบริการภาครัฐแบบเบ็ดเสร็จครบวงจรเพื่อลดขั้นตอนและต้นทุนในการประกอบธุรกิจ ตลอดจนการพัฒนาเมืองและคุณภาพชีวิตให้ได้มาตรฐานสากล โดยผู้ประกอบการและนักลงทุนในเขต EEC จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางเศรษฐกิจและการลงทุนที่สำคัญหลายประการ อาทิ สิทธิในการถือครองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์สำหรับนักลงทุนต่างชาติ สิทธิในการนำแรงงานฝีมือและผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศเข้ามาดำเนินงาน สิทธิประโยชน์ทางภาษีในรูปแบบการยกเว้นหรือการลดหย่อนภาษีอากร รวมถึงความคล่องตัวในการทำธุรกรรมทางการเงิน โดยเฉพาะสิทธิในการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลานานสูงสุด 50 ปี พร้อมสิทธิในการต่อสัญญาได้อีกไม่เกิน 49 ปี ซึ่งช่วยเสริมสร้างความมั่นใจในการลงทุนระยะยาว และส่งผลให้อัตราการเข้าครอบครองพื้นที่อุตสาหกรรมในเขต EEC อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง

การสร้างมูลค่าเพิ่มและผลกระทบเชิงบวก

การเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ BFTZ 4 สะท้อนให้เห็นถึงวิสัยทัศน์และแนวทางการลงทุนเชิงกลยุทธ์ของกองทรัสต์ PROSPECT ที่ไม่เพียงมุ่งเน้นการขยายขนาดของสินทรัพย์ภายใต้การบริหารเท่านั้น แต่ยังให้ความสำคัญกับการสร้างสมดุลของทรัพย์สินที่ลงทุนในหลากหลายทำเล เพื่อรองรับความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงของตลาดอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรมในอนาคต

จากแนวโน้มตลาดในปัจจุบัน ความต้องการพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าในเขต EEC ยังคงมีทิศทางเติบโตอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับนโยบายของภาครัฐในการผลักดันประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางการผลิตและการกระจายสินค้าในระดับภูมิภาค ดังนี้



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ด้วยปัจจัยสนับสนุนดังกล่าว การลงทุนในโครงการ BFTZ 4 จึงคาดว่าจะช่วยเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้จากการเช่าที่มีความมั่นคง เสริมสร้างเสถียรภาพของกระแสเงินสด และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT ในระยะยาวอย่างยั่งยืน

(7) **ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้มีศักยภาพในการสร้างมูลค่าและผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์**

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ หากพิจารณาจากทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพดังรายละเอียดตามหัวข้อที่ 6 แล้วนั้น หากพิจารณาทางด้านอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ของทรัพย์สินในโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน และโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มีรายละเอียดดังนี้

	ทรัพย์สินที่ลงทุน ณ ปัจจุบัน						**ค่าเฉลี่ย**
<u>โครงการที่เข้าลงทุนในปัจจุบัน</u>	BFTZ 1	X44	BFTZ 2	BFTZ 3	BFTZ 6	BFTZ 4	**รวม**
● อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)[1/]	98.68%	100.00%	98.83%	97.03%	100.00%	-	**98.37%**

	ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5						ค่าเฉลี่ย
โครงการที่เข้าลงทุนในอนาคต	BFTZ 1	X44	BFTZ 2	BFTZ 3	BFTZ 6	BFTZ 4	**รวม**
● อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)[2/]	-	-	-	-	-	80.11%[3/]	**80.11%**[3/]

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์ PROSPECT

หมายเหตุ: 1/ อ้างอิงอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ในไตรมาสที่ 3 ปี 2568

2/ อ้างอิงประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ตามสัญญาเช่า

3/ ปัจจุบันอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 อยู่ที่ระดับร้อยละ 80.11 ซึ่งอัตราการเช่าดังกล่าวเป็นอัตราที่รวมถึงผู้เช่าที่ได้ทำการจองพื้นที่เช่าภายในโครงการเรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ดียังมีทรัพย์สินบางส่วนยังอยู่ระหว่างก่อสร้าง ซึ่งมีกำหนดการแล้วเสร็จภายในไตรมาส 1 ปี 2569 โดยอนาคตหากทรัพย์สินภายในโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จกองทรัสต์คาดว่าจะมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ในช่วงร้อยละ 87.93 - 94.95 ตั้งแต่ปี 2572 - 2628 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลารับประกันรายได้ในปี 2569 - 2571

จากการประเมินข้อมูล ณ ไตรมาส 3 ปี 2568 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 อยู่ที่ระดับสูงถึงร้อยละ 98.37 และร้อยละ 80.11 ตามลำดับ ขณะที่ค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 171 บาท/ตร.ม./เดือน ซึ่งยังต่ำกว่าระดับค่าเช่าสูงสุดในตลาดพื้นที่เดียวกัน (200.00 บาท/ตร.ม./เดือน) อ้างอิงจากงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าและตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ฉบับลงวันที่ 11 กันยายน 2568 ซึ่งสะท้อนถึงความเป็นไปได้ในการเจรจา ปรับเพิ่มค่าเช่าในอนาคต และจะส่งผลให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นในระยะยาว

ทั้งนี้ ข้อมูลการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ในช่วงปี 2565 2566 2567 ไตรมาส 1 ปี 2568 ไตรมาส 2 ปี 2568 และ ไตรมาส 3 ปี 2568 อยู่ในระดับที่น่าพอใจ (97.04%, 97.18%, 70.29%, 100.00, 75.10% และ 94.82 ตามลำดับ) แสดงถึงการตอบรับจากผู้เช่าที่มั่นคงและต่อเนื่อง โดยเมื่อพิจารณาจากศักยภาพของโครงการ BFTZ 4 คาดว่าอัตราการเช่าพื้นที่จะอยู่ในช่วงร้อยละ 87.93 - 94.95 ตั้งแต่ปี 2572 - 2628 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลารับประกันรายได้ในปี 2569 - 2571 ซึ่งจะใกล้เคียงกับโครงการเดิมที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไปแล้ว

นอกจากนี้ โครงการ BFTZ 4 เป็นอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit ที่สามารถรองรับการใช้งานได้หลากหลายธุรกิจ จึงมีความยืดหยุ่นในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่า โดยหากพิจารณาถึงประเภทธุรกิจของผู้เช่า และสัดส่วนประเภทการใช้งานคลังสินค้าและโรงงาน จะเห็นได้ว่าผู้เช่าภายในโครงการ BFTZ 4 ส่วนใหญ่เช่าเพื่อใช้ประกอบกิจการโรงงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดสัดส่วนเปรียบเทียบประเภทโรงงานและคลังสินค้า

โครงการ BFTZ 4	**จำนวนยูนิตที่เช่า**	**% ต่อยูนิตทั้งหมด**
ประเภทโรงงาน[1/]	68	67.33
ประเภทคลังสินค้า[1/]	14	13.86
ห้องว่าง/อยู่ระหว่างก่อสร้าง	19	18.81
รวม	**101**	**100.00**

ที่มา : ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์

หมายเหตุ : 1/ ข้อมูลข้างต้นรวมถึงผู้เช่าที่ทำการจองไว้แล้วด้วย

ดังนั้น จากสัดส่วนผู้เช่าประกอบกิจการประเภทโรงงานที่มีมากกว่าประเภทคลังสินค้านั้น ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถรักษาระดับของอัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการ BFTZ 4 ให้อยู่ในระดับที่สูงไว้ได้ในอนาคต เนื่องจากการย้ายฐานทรัพย์สินของผู้ประกอบกิจการที่ต้องใช้พื้นที่ทำโรงงานจะทำได้ยากกว่าคลังสินค้า เนื่องจากทรัพย์สินมีมูลค่าสูง เช่น เครื่องจักรในการผลิตสินค้านั้นๆ อาจมีมูลค่าตลาดและต้นทุนในการติดตั้งที่สูง ซึ่งอาจจะทำให้ผู้เช่าเกิดต้นทุนในการขนย้าย และเป็นภาระต่อผู้เช่าในอนาคตหากผู้เช่าต้องการย้ายฐานการผลิต

อย่างไรก็ตาม การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นการลงทุนที่เสริมสร้างฐานรายได้ให้กองทรัสต์ PROSPECT มากยิ่งขึ้น โดยคาดว่าจะสร้างรายได้เพิ่มจากการลงทุนครั้งนี้ประมาณ 227.77 ล้านบาทในช่วง 7 เดือนของปี 2569 และประมาณ 396.04 ล้านบาทในปี 2570 ซึ่งจะช่วยเพิ่มผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ดังนี้

อัตราผลตอบแทนที่ใช้เปรียบเทียบในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5	**หน่วย**	**มูลค่า**
• มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity NPV)	ล้านบาท	263.44 - 599.29
• อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity Internal Rate of Return: Equity IRR)	%	8.67% - 8.72%
• อัตราต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity: Ke)	%	8.00%
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)		
• ระยะเวลาคืนทุนของทรัพย์สินระดับชั้นกองทรัสต์ (Payback Period on the Trust)	ปี	15.62
• ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Payback Period of Trust Unitholders)	ปี	17.83

ที่มา: ประมาณการและคำนวณโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity Internal Rate of Return: Equity IRR) ในเกณฑ์ที่น่าสนใจ โดยมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากับร้อยละ 8.67 - 8.72 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราต้นทุนส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity: Ke)

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนตามที่ปรากฏในส่วนที่ 3 หัวข้อที่ 3.1 ประมาณการกำไรจากการดำเนินงานและกระแสเงินสด ของรายงานฉบับนี้)

(8) ความต้องการในตลาดคลังสินค้าที่สูงและต่อเนื่องซึ่งจะช่วยเสริมสร้างความได้เปรียบจากการแข่งขัน

ในปัจจุบันอุตสาหกรรมในประเทศไทยยังคงมีความต้องการใช้คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากมีความต้องการในด้านการจัดเก็บสินค้า การกระจายสินค้า และการบริหารห่วงโซ่อุปทานที่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะธุรกิจ E-Commerce ที่มีความต้องการใช้คลังสินค้าขนาดใหญ่ที่มีทำเลใกล้เมือง และมีระบบโลจิสติกส์ที่ดี อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาการผลิตสินค้าสำคัญๆ ที่มีสัดส่วนการส่งออกในช่วงร้อยละ 30 - 60 อาทิ การผลิตยานยนต์ การผลิตอาหารสัตว์สำเร็จรูป และการผลิตน้ำตาล และกลุ่มการผลิตสินค้าเพื่อการส่งออกที่มีสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 60 เช่น การผลิตชิ้นส่วนและแผ่นวงจรอิเล็กทรอนิกส์ การผลิตคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง โดยกลุ่มสินค้าดังกล่าวมีการขยายตัวที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง (อ้างอิงจากงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าและตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของบริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) ฉบับลงวันที่ 11 กันยายน 2568 ซึ่งจากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นจะส่งผลให้มีความต้องการใช้คลังสินค้าและโรงงานที่เพิ่มสูงขึ้น

ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของโครงการ BFTZ 4 ในครั้งนี้ จึงถือเป็นการดำเนินกลยุทธ์เชิงรุกในการเสริมความแข็งแกร่งของฐานทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการรองรับความต้องการใช้พื้นที่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งในกลุ่มผู้ประกอบการภาคอุตสาหกรรมและผู้ประกอบการด้านโลจิสติกส์ โดยการลงทุนดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้กองทรัสต์ PROSPECT สามารถสร้างกระแสรายได้ที่มีความมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว พร้อมทั้งเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสะท้อนถึงความสำเร็จในการบริหารจัดการและศักยภาพการเติบโตของกองทรัสต์ในอนาคต ทั้งนี้ แนวโน้มดังกล่าวยังถือเป็นสัญญาณเชิงบวกต่อความเชื่อมั่นของผู้ถือหน่วยทรัสต์และนักลงทุน โดยแสดงให้เห็นถึงความสามารถของกองทรัสต์ในการสร้างมูลค่าเพิ่มและผลตอบแทนที่เหมาะสมในระยะยาว

(9) **ทรัพย์สินที่ได้มาในครั้งนี้มีสภาพใหม่และดี พร้อมใช้งาน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาในระดับต่ำ**

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินที่อยู่ในสภาพใหม่และมีความสมบูรณ์ พร้อมสำหรับการใช้งานเชิงพาณิชย์ในทันที โดยได้รับการออกแบบและก่อสร้างตามมาตรฐานอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวมีประสิทธิภาพในการรองรับการใช้งานของผู้เช่าได้อย่างเหมาะสม ทั้งในด้านการจัดเก็บสินค้าและการดำเนินกิจกรรมด้านการผลิต ทั้งนี้ ด้วยสภาพทรัพย์สินที่มีอายุการใช้งานน้อยและมีคุณภาพดี กองทรัสต์ PROSPECT จึงคาดว่าจะมีภาระค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอยู่ในระดับต่ำ โดยเฉพาะในช่วงระยะแรกของการลงทุน ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และทำให้โครงสร้างต้นทุนของกองทรัสต์มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น อันจะส่งผลเชิงบวกต่ออัตรากำไรจากการดำเนินงานและกระแสเงินสดสุทธิในระยะยาว

ดังนั้น ด้วยโครงสร้างค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่อยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับศักยภาพในการสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่อง จะช่วยสนับสนุนผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ PROSPECT ให้เติบโต ตลอดจนช่วยเสริมความสามารถของกองทรัสต์ PROSPECT ในการรักษาระดับเงินปันผลและเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาตามที่ปรากฏในส่วนที่ 3 หัวข้อที่ 3.1 ประมาณการกำไรจากการดำเนินงานและกระแสเงินสด ของรายงานฉบับนี้)

(10) **ทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด** (Economies of Scale) **ซึ่งจะส่งผลดีต่อผลประกอบการของกองทรัสต์** PROSPECT

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของโครงการ BFTZ 4 ในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีขนาดทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5,040 ล้านบาท หรือขนาดทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนจะมีประมาณ 13,980.79 ล้านบาท *(อ้างอิงจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ 30 กันยายน 2568 จำนวน 8,940.79 ล้านบาท และปรับเพิ่มด้วยสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้)* และยังสามารถสร้างกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากฐานรายได้ของลูกค้าในโครงการดังกล่าว การขยายตัวในลักษณะนี้ส่งผลให้กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) โดยเฉพาะในส่วนของค่าใช้จ่ายคงที่ เช่น ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและ ค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อค่าใช้จ่ายเหล่านี้ถูกเฉลี่ยออกไป ต้นทุนในการบริหารจัดการต่อหน่วยจึงลดลง และจะส่งผลเชิงบวกต่อผลประกอบการรวมถึงความสามารถในการดำเนินงานของกองทรัสต์ PROSPECT ในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

(11) เป็นการลงทุนเพิ่มขนาดสินทรัพย์และเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีกระแสเงินสดต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน และช่วยสนับสนุนสภาพคล่องของการซื้อขายของหน่วยทรัสต์

โดยภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งนี้ กองทรัสต์จะมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 5,040 ล้านบาท โดย ณ ปัจจุบันกองทรัสต์ PROSPECT มีสินทรัพย์อยู่ที่ 8,940.79 ล้านบาท และมีสินทรัพย์สุทธิอยู่ที่ 5,422.72 ล้านบาท *(อ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)* ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT มีสินทรัพย์รวมเป็นประมาณ 13,980.79 ล้านบาท *(อ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และปรับเพิ่มด้วยสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้)*

นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้ จะช่วยเปิดโอกาสให้กองทรัสต์ PROSPECT สามารถกระจายความเสี่ยงและเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ โดยในปัจจุบันกองทรัสต์ PROSPECT มีทรัพย์สินที่ลงทุนจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ BFTZ 1, X44, BFTZ 2, BFTZ 3 และ BFTZ 6 ซึ่งมีขนาดเนื้อที่ที่ดินรวมประมาณ 912,045.10 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 564,758 ตารางเมตร โดยหากกองทรัสต์ได้มีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้ จะทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT มีขนาดเนื้อที่ที่ดินเพิ่มขึ้นประมาณ 202 ไร่ 2 งาน 43.2 ตารางวา หรือ 323,772.87 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้เช่าประมาณ 187,949 ตารางเมตร ดังนั้น การลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในครั้งนี้จะเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้จากโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันเพียงอย่างเดียว แต่จะทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้นอีก 1 โครงการใหม่ ซึ่งปัจจุบันอาคารคลังสินค้า และโรงงานในโครงการสามารถรองรับลูกค้าผู้ที่มาเช่าพื้นในโครงการได้หลากหลายอุตสาหกรรมทำให้จะสามารถช่วยกระจายความเสี่ยงและลดผลกระทบที่อาจจะเกิดจากสภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอนต่างๆ ได้

<u>รายละเอียดพื้นที่ที่ดิน และพื้นที่อาคารเช่าของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5</u>

รายการ	ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในปัจจุบัน[1/]	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5[2/]	การเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในปัจจุบัน		รวม
	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร	%	ตารางเมตร
พื้นที่ที่ดิน	912,045.10	323,772.87	323,772.87	35.50	1,235,817.97
พื้นที่อาคารเช่า	564,758.00	187,949.00	187,949.00	33.28	752,707.00

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์

หมายเหตุ: 1/ ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในปัจจุบัน ประกอบด้วยโครงการ BFTZ 1, X44, BFTZ 2, BFTZ 3 และ BFTZ 6

2/ ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ประกอบด้วยโครงการ BFTZ 4

<u>รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5</u>

โครงการ	พื้นที่ที่ดิน	พื้นที่อาคารเช่า	General Zone	Free Trade Zone
	ตารางเมตร	ตารางเมตร		
BFTZ 4	323,772.87	187,949.00	✔	✔
รวม	**323,772.87**	**187,949.00**		

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์

โดยภายหลังการลงทุนดังกล่าว พื้นที่ให้เช่ารวมทั้งหมดของกองทรัสต์จะอยู่ที่ประมาณ 752,707 ตารางเมตร ซึ่งจะส่งผลให้ความสามารถในการสร้างรายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นจากการขยายขนาดของทรัพย์สินภายใต้การ

บริหาร ทั้งนี้ แม้ว่าสัดส่วนการถือครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ยังคงเน้นการลงทุนในรูปแบบของสิทธิการเช่าเป็นหลัก โดยจากข้อมูลปัจจุบันพบว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่นั้นมีสัดส่วนของการลงทุนในสิทธิการเช่าต่อการถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์อยู่ที่ร้อยละ 81.74 ต่อร้อยละ 18.26 อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 แล้ว สัดส่วนดังกล่าวจะเปลี่ยนแปลงเป็นร้อยละ 86.30 สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่า และร้อยละ 13.70 สำหรับการถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่ากองทรัสต์ PROSPECT ยังคงมีแนวโน้มในการมุ่งเน้นการลงทุนในสิทธิการเช่าเป็นสัดส่วนที่สูงกว่าการลงทุนโดยการถือครองกรรมสิทธิ์อย่างสมบูรณ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบัน		ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5		รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งสิ้น		
	Leasehold	Freehold	Leasehold	Freehold	Leasehold	Freehold	**รวม**
หน่วย:	*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
BFTZ 4	-	-	187,949.00	-	187,949.00	-	187,949.00
รวม	**461,656.00**	**103,102.00**	**187,949.00**	-	**649,605.00**	**103,102.00**	**752,707.00**
ร้อยละ (%)	**81.74%**	**18.26%**	**100.00%**	**0.00%**	**86.30%**	**13.70%**	**100%**

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์

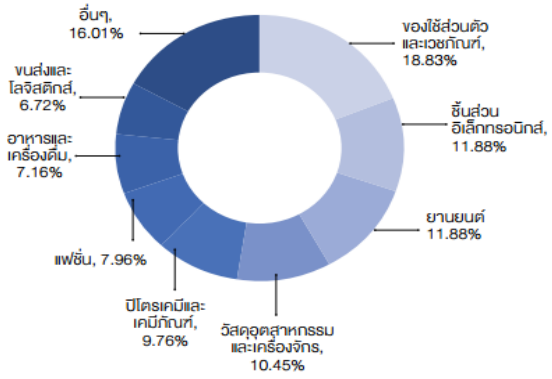
ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงรายละเอียดของทรัพย์สินภายใต้การลงทุน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ซึ่งเป็นช่วงภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 แล้วเสร็จ กองทรัสต์จะมีทรัพย์สินที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของโครงการ BFTZ 1, BFTZ 2 และ BFTZ 6 มีระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 13.16 ปี 23.97 ปี และ 26.83 ปี ตามลำดับ ในขณะที่ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โครงการ BFTZ 4 ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาใหม่ จะมีระยะเวลาสิทธิการเช่าประมาณ 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี หรือ ประมาณ 60 ปี (คำนวณ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2569) อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนของส่วนใหญ่จะเน้นไปที่การลงทุนในรูปแบบของสิทธิการเช่าเป็นหลัก แต่จากข้อมูลที่ปรากฏข้างต้นจะเห็นได้ว่าสิทธิการเช่าของแต่ละโครงการยังคงมีระยะเวลาคงเหลือมากกว่า 10 ปี ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับที่สามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืนในระยะยาว อีกทั้งการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้ยังมีส่วนช่วยในการยืดระยะเวลาเฉลี่ยของสิทธิการเช่าภาพรวมของกองทรัสต์ให้ยาวนานยิ่งขึ้น เนื่องจากโครงการ BFTZ 4 เป็นทรัพย์สินที่สร้างใหม่และมีระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือยาวนานถึงประมาณ 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างเสถียรภาพด้านกระแสรายได้ของกองทรัสต์ และเพิ่มศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนอย่างต่อเนื่องในระยะยาว นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์และรายได้ของกองทรัสต์ PROSPECT อาจส่งผลต่อภาพลักษณ์และความเชื่อมั่นต่อนักลงทุน และส่งผลต่อความน่าสนใจในการลงทุนหน่วยทรัสต์ PROSPECT ต่อมุมมองของนักลงทุนโดยทั่วไป ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่จะสนับสนุนสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงการระดมทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ในอนาคต

(12) **การเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นการขยายพื้นที่และขนาดทรัพย์สินเพื่อให้บริการ ซึ่งทำให้กองทรัสต์สามารถขยายและกระจายฐานลูกค้าได้**

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้ ซึ่งเป็นการลงทุนในโครงการ BFTZ 4 ซึ่งเป็นการเพิ่มขนาดพื้นที่การให้บริการที่สามารถตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่าได้อย่างกว้างขวางมากยิ่งขึ้น โดยโครงการ BFTZ 4 ตั้งอยู่บนทำเลเชิงยุทธศาสตร์ที่สำคัญของภูมิภาค พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก และระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน บนพื้นที่ให้บริการทั้งสิ้น 187,949.00 ตารางเมตร รองรับทั้งกลุ่มลูกค้ารายเดิมที่ต้องการขยายพื้นที่การดำเนินธุรกิจ และกลุ่มลูกค้ารายใหม่ที่มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าคุณภาพสูง โดยภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้จะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT มีพื้นที่การให้บริการมากขึ้น ครอบคลุมบริเวณพื้นที่กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และจังหวัดในพื้นที่ EEC หรือ บริเวณใกล้เคียง อันเป็นศูนย์กลางด้านเศรษฐกิจและโลจิสติกส์ของประเทศ

ซึ่งในปัจจุบันกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์ PROSPECT โดยหลักมีการกระจายกลุ่มผู้เช่าครอบคลุมหลายอุตสาหกรรม อาทิ ของใช้ส่วนตัวและเวชภัณฑ์ ธุรกิจชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ธุรกิจยานยนต์ ธุรกิจรีไซเคิล และ ธุรกิจวัสดุอุตสาหกรรมและเครื่องจักร จะเห็นได้ว่าในปี 2567 ที่ผ่านมากลุ่มลูกค้าของกองทรัสต์ PROSPECT มีการกระจายตัวการให้บริการกับลูกค้าในหลากหลายธุรกิจ โดยไม่มีการพึ่งพิงลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเกินกว่าร้อยละ 20 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการบริหารจัดการในการกระจายความเสี่ยงทางด้านกลุ่มผู้เช่าทั้งทางด้านการกระจายกลุ่มธุรกิจ การพิจารณาระยะเวลาการทำสัญญาเช่า และแนวโน้มการเติบโตของแต่ละอุตสาหกรรม เป็นต้น ดังนั้นภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งที่ 5 เพิ่มในครั้งนี้จะไม่เพียงแต่ช่วยเสริมศักยภาพด้านพื้นที่ให้เช่า แต่ยังเป็นการเปิดโอกาสในการขยายฐานลูกค้าใหม่ๆ ในหลากหลายอุตสาหกรรม ซึ่งจะช่วยสร้างเสถียรภาพและความแข็งแกร่งให้แก่ทรัพย์สินการลงทุนของกองทรัสต์ในระยะยาว

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



ที่มา: รายงานประจำปี 2567 ของกองทรัสต์ PROSPECT

นอกจากนี้ โครงการ BFTZ 4 เป็นการลงทุนในทรัพย์สินในโครงการใหม่ประเภทอาคารคลังสินค้า ประกอบด้วยคลังสินค้าแบบยกพื้น และคลังสินค้าวัตถุอันตราย เพื่อรองรับการขยายพื้นที่ให้บริการในจุดยุทธศาสตร์บริเวณถนนบางนา - ตราด บนพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา และยังใกล้แหล่งโลจิสติกส์ โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางด่วนสายบางนา-ชลบุรี และมอเตอร์เวย์) ทางอากาศ (สนามบินสุวรรณภูมิและสนามบินดอนเมือง) และทางทะเล (ท่าเรือกรุงเทพและท่าเรือแหลมฉบัง) และหากพิจารณากลุ่มลูกค้าปัจจุบันของโครงการ BFTZ 4 จะประกอบด้วย ธุรกิจประเภทอาหาร ของใช้ส่วนตัวและเวชภัณฑ์ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ยานยนต์

เฟอร์นิเจอร์ และขนส่งและโลจิสติกส์ เป็นต้น ซึ่งจะเห็นได้ว่าลักษณะ และธุรกิจของลูกค้าของโครงการ BFTZ 4 จะมีความหลากหลาย และครอบคลุมในทุกภาคส่วน

2.2.2 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

(1) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายจากการเข้าทำรายการไม่สำเร็จ หากกองทรัสต์ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

เนื่องจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 2/2568 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2568 ที่ผ่านมา ที่ประชุมพิจารณาไม่อนุมัติการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงน้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งทางกองทรัสต์ก็ได้มีการชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ อาทิ ค่าที่ปรึกษาต่างๆ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเกิดขึ้นไม่ว่าการเข้าทำรายการจะได้รับการอนุมัติหรือไม่ก็ตาม ดังนั้นหากในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นดังกล่าวจะต้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดบัญชีที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยเฉพาะกำไรสุทธิและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ การรับรู้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยมิได้เกิดรายได้รองรับอาจมีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้พิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมของค่าใช้จ่ายดังกล่าวภายใต้กรอบการบริหารความเสี่ยงและการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมุ่งลดผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

(2) การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นการเข้าทำรายการภายในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ PROSPECT

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นการพิจารณาเข้าทำรายการครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ภายในกรอบระยะเวลาอันจำกัด ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีระยะเวลาในการพิจารณาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนไม่เพียงพอ เมื่อเปรียบเทียบกับรายการลงทุนที่มีการเตรียมการและเปิดเผยข้อมูลในระยะเวลาที่ยาวนานกว่า ทั้งในด้านรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน ข้อมูลทางการเงิน เงื่อนไขของรายการ โครงสร้างการลงทุน ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงและผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนดังกล่าว โดยข้อจำกัดด้านระยะเวลาดังกล่าวอาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเวลาไม่เพียงพอในการวิเคราะห์รายละเอียดของรายการอย่างรอบด้าน รวมถึงการพิจารณาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคต ซึ่งอาจก่อให้เกิดความกังวลหรือข้อจำกัดในการตัดสินใจในการให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้อย่างครบถ้วน โปร่งใส และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อสนับสนุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้ข้อมูลดังกล่าวในการประกอบการพิจารณาอย่างเหมาะสม ทั้งนี้ กองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมุ่งดำเนินการภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

(3) **การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการบริหารจัดการและประโยชน์จากการขยายขนาดกองทรัสต์**

เนื่องจากการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้ เป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและโรงงานที่ตั้งอยู่บนพื้นที่โครงการ BFTZ 4 ซึ่งมีขนาดพื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 187,949 ตารางเมตร โดยมูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในครั้งนี้มีจำนวนประมาณ 5,040 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีขนาดทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5,040 ล้านบาท ดังนั้น การเพิ่มขึ้นของขนาดทรัพย์สินที่ใหญ่ขึ้นของกองทรัสต์อาจทำให้กองทรัสต์มีภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น เช่น ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ และค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่มีลักษณะคงที่ ดังนั้น ในกรณีที่ลูกค้ายกเลิกสัญญาเช่า หรือขอลดพื้นที่เช่าลงจะทำให้ กองทรัสต์ยังคงรับภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์บางส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ หากผู้บริหารสินทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถหาลูกค้า หรือเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ได้ จะทำให้กองทรัสต์ต้องแบกรับค่าใช้จ่ายคงที่เพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม การเข้าลงทุนในครั้งนี้จะทำให้กองทรัสต์ได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) โดยเฉพาะในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ข้างต้น เมื่อค่าใช้จ่ายเหล่านี้ถูกเฉลี่ยออกไปต้นทุนในการบริหารจัดการต่อหน่วยจึงลดลง และจะส่งผลเชิงบวกต่อผลประกอบการและความสามารถในการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ อีกทั้ง จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ยังได้มีการเตรียมกลยุทธ์เชิงรุกในการหาผู้เช่ารายใหม่ล่วงหน้าประมาณ 2 ถึง 3 เดือน ก่อนครบกำหนดสัญญาของผู้เช่ารายเดิม ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนความสามารถในการรักษาอัตราการเช่าให้อยู่ที่ประมาณร้อยละ 90 - 95 อย่างต่อเนื่อง โดยการบริหารจัดการลักษณะนี้ช่วยลดความเสี่ยงด้านพื้นที่ว่างและส่งผลให้กองทรัสต์สามารถบริหารต้นทุนคงที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

(4) **กองทรัสต์มีภาระการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม** (Debt Ratio) **ที่เพิ่มสูงขึ้น**

เนื่องจากการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินมีจำนวนไม่เกิน 5,040 ล้านบาท โดยแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งกองทรัสต์จะใช้การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีภาระในการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่เพิ่มมากขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าทำรายการ และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่ากองทรัสต์จะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอต่อการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยดังกล่าวได้ และยังสามารถสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว อีกทั้ง กองทรัสต์ได้มีการเจรจาเพื่อขอผ่อนผันการชำระหนี้เงินต้นในช่วง 2 ปีแรก ภายหลังการเบิกใช้เงินกู้ ส่งผลให้กองทรัสต์จะมีระยะเวลาปลอดการชำระเงินต้นในช่วงแรก เพื่อมีกระแสเงินสดสะสมที่เพียงพอสำหรับการจ่ายชำระหนี้ในอนาคต

นอกจากนี้ เนื่องจากกองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและกระแสเงินสดของกองทรัสต์คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 40 : 60 โดยจากข้อมูลข้างต้นกองทรัสต์มีแผนที่จะกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินประมาณร้อยละ 40 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุน คาดว่าจะกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ทั้งนี้ หากประมาณการกรณีกู้ยืมเงินด้วยวงเงินสูงสุดไม่เกิน 2,000 ล้านบาท จะส่งผลให้อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Debt Ratio) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 33.77 เป็นประมาณร้อยละ 35.90 (*อ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ซึ่งยังไม่รวมถึงการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 (BFTZ 6) เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม*

2568 และปรับเพิ่มด้วยเงินกู้ยืมและสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้ โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) อย่างไรก็ตาม มูลค่าในการกู้ยืมเงินและโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในครั้งนี้นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ สภาวะของตลาดทุน และตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบันด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และโดยการสอบทานของทรัสตีจะบริหารจัดการโครงสร้างทุนของกองทรัสต์ไม่ให้เกินอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

(5) **ผลกระทบต่อการจัดสรรเงินปันผลในระยะสั้น**

มูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีจำนวนไม่เกิน 5,040 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจำนวนไม่เกิน 2,000 ล้านบาท และส่วนหนึ่งมาจากการเพิ่มทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจง ซึ่งภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ กระแสเงินสดส่วนใหญ่จะถูกนำไปใช้ในการชำระหนี้และดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในช่วงระยะเวลาหนึ่งหลังจากการเข้าลงทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงเริ่มต้นที่รายได้จากทรัพย์สินลงทุนอาจยังไม่เข้ามาเต็มที่ ขณะที่ภาระการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยจากการกู้ยืมจะเริ่มต้นทันที อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังได้มีการเจรจาเพื่อขอผ่อนผันการชำระหนี้เงินต้นในช่วง 2 ปีแรก ภายหลังการเบิกใช้เงินกู้ ส่งผลให้กองทรัสต์จะมีระยะเวลาปลอดการชำระเงินต้นในช่วงแรก เพื่อมีกระแสเงินสดสะสมที่เพียงพอสำหรับการจ่ายชำระหนี้ในอนาคต และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดทำประมาณการกำไรจากการดำเนินงานและกระแสเงินสดจากการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

(6) **ขนาดพื้นที่เช่าต่อยูนิตมีขนาดเล็กลงส่งผลทำให้มีการกระจายตัวและง่ายต่อการย้ายฐานการผลิตของผู้เช่ารายย่อย**

เนื่องจากการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้ จะทำให้กองทรัสต์มีพื้นที่เช่าของโครงการ BFTZ 4 จำนวน 187,949 ตารางเมตร ซึ่งอาคารภายในโครงการสามารถแบ่งได้เป็น 101 ยูนิต โดยแต่ละยูนิตส่วนใหญ่มีขนาดไม่เกินกว่า 2,000 ตารางเมตร ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์สามารถรองรับลูกค้ารายย่อยในหลากหลายธุรกิจได้มากขึ้น ดังนั้น การมีพื้นที่ให้เช่าที่มีขนาดเล็กจะทำให้มีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของลูกค้ารายย่อยที่มีความต้องการใช้พื้นที่เช่ามากขึ้น ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถวิเคราะห์และประเมินประเภทของธุรกิจของลูกค้าที่มาเช่าพื้นที่ภายในโครงการได้ อีกทั้ง กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากลูกค้ารายย่อยอาจยกเลิกสัญญาได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาสัญญาเช่า เนื่องจากลูกค้ารายย่อยไม่ต้องแบกรับต้นทุนขนาดใหญ่ ซึ่งจะทำให้ง่ายต่อการย้ายฐานการผลิตหรือการจัดเก็บสินค้าในคลังสินค้าออกไปยังพื้นที่อื่น

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาถึงประเภทธุรกิจของผู้เช่า และสัดส่วนประเภทการใช้งานคลังสินค้าและโรงงาน จะเห็นได้ว่าผู้เช่าภายในโครงการ BFTZ 4 ส่วนใหญ่เช่าเพื่อใช้ประกอบกิจการโรงงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>รายละเอียดสัดส่วนเปรียบเทียบประเภทโรงงานและคลังสินค้า</u>

โครงการ BFTZ 4	จำนวนยูนิตที่เช่า	% ต่อยูนิตทั้งหมด
ประเภทโรงงาน[1/]	68	67.33
ประเภทคลังสินค้า[1/]	14	13.86
ห้องว่าง/อยู่ระหว่างก่อสร้าง	19	18.81

โครงการ BFTZ 4	จำนวนยูนิตที่เช่า	% ต่อยูนิตทั้งหมด
รวม	101	100.00

ที่มา : ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์

หมายเหตุ : 1/ ข้อมูลข้างต้นรวมถึงผู้เช่าที่ทำการจองไว้แล้วด้วย

ดังนั้น จากสัดส่วนผู้เช่าประกอบกิจการประเภทโรงงานที่มีมากกว่าประเภทคลังสินค้านั้น ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถรักษาระดับของอัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการ BFTZ 4 ให้อยู่ในระดับที่สูงไว้ได้ในอนาคต เนื่องจากการย้ายฐานทรัพย์สินของผู้ประกอบกิจการที่ต้องใช้พื้นที่ทำโรงงานจะทำได้ยากกว่าคลังสินค้า เนื่องจากทรัพย์สินมีมูลค่าสูง เช่น เครื่องจักรในการผลิตสินค้านั้นๆ อาจมีมูลค่าตลาดและต้นทุนในการติดตั้งที่สูง ซึ่งอาจจะทำให้ผู้เช่าเกิดต้นทุนในการขนย้าย และเป็นภาระต่อผู้เช่าในอนาคตหากผู้เช่าต้องการย้ายฐานการผลิต

(7) การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ทำให้เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

เนื่องจากการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน โดยมีบริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 และยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะแต่งตั้งให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ถือเป็นการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งอาจทำให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์โปรดศึกษาข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 2.3 ของรายงานฉบับนี้

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

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินถึงความคุ้มค่าของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้ ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity Internal Rate of Return: Equity IRR) ในเกณฑ์ที่น่าสนใจ และเหมาะสมในการเข้าลงทุน โดยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากับร้อยละ 8.67 - 8.72 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราต้นทุนส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity : Ke) ที่มีประมาณร้อยละ 8.00

2.2.3 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

(1) ความเสี่ยงจากการคัดค้านของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับอนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้มีเงื่อนไขที่สำคัญ คือ ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือ กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติไม่น้อยกว่า 3

ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 2/2568 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2568 ที่ผ่านมา ที่ประชุมพิจารณาไม่อนุมัติการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ดังกล่าว ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวอีกครั้ง กองทรัสต์จะไม่สามารถดำเนินการเข้าทำรายการได้ ส่งผลให้แผนการลงทุน การขยายฐานทรัพย์สิน และการสร้างผลตอบแทนตามที่กองทรัสต์คาดการณ์ไว้ต้องถูกชะลอหรือยกเลิกไป โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจเกิดขึ้นจากความกังวลของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในประเด็นต่างๆ อาทิ ความเหมาะสมของมูลค่าการลงทุน ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับเมื่อเทียบกับความเสี่ยง ภาระหนี้สินที่อาจเพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการ สภาวะเศรษฐกิจโดยรวม หรือความไม่แน่นอนของตลาดอสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางส่วนเห็นว่าโครงการลงทุนยังไม่อยู่ในช่วงเวลาที่เหมาะสม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเงื่อนไขการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สินจะเกิดขึ้นต่อเมื่อการซื้อขายได้เสร็จสมบูรณ์และได้รับการอนุมัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้เท่านั้น ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว กองทรัสต์จะไม่ต้องรับภาระในการชำระค่าลงทุนในทรัพย์สินจำนวน 5,040.00 ล้านบาท จึงไม่ก่อให้เกิดผลกระทบโดยตรงต่อฐานะการเงิน สภาพคล่อง หรือภาระหนี้สินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในรูปของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแล้วจากการดำเนินการเพื่อเตรียมการเข้าทำรายการ เช่น ค่าที่ปรึกษาต่างๆ ค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายด้านการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสารและการเปิดเผยข้อมูลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สามารถเรียกคืนได้ และจะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในงวดที่เกี่ยวข้อง ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในระยะสั้นอาจได้รับผลกระทบ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการโดยมุ่งเน้นการสื่อสารข้อมูลที่ครบถ้วน ชัดเจน และโปร่งใสแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สามารถพิจารณาประโยชน์ ความเหมาะสม และความคุ้มค่าของการเข้าทำรายการได้อย่างรอบคอบ รวมถึงพยายามควบคุมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเตรียมการลงทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อจำกัดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์ในกรณีที่การเข้าทำรายการไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผนที่วางไว้

(2) **ความเสี่ยงจากการก่อสร้างอาคารของโครงการ BFTZ 4 ที่อาจไม่เป็นไปตามกำหนดการที่วางไว้ ซึ่งจะส่งผลต่อการรับรู้รายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์**

สำหรับโครงการ BFTZ 4 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ อาคารให้เช่าของโครงการ BFTZ 4 นั้นส่วนหนึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน อย่างไรก็ตาม อาจมีปัจจัยหรือเหตุการณ์ต่างๆ ที่อาจทำให้การก่อสร้างล่าช้ากว่ากำหนดการที่วางไว้ได้ เช่น แรงงานไม่เพียงพอ ที่อาจจะทำให้การก่อสร้างล่าช้าหรือหยุดชะงัก หรือเหตุการณ์อื่นๆ ที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ ซึ่งหากแผนการก่อสร้างอาคารให้เช่าของโครงการ BFTZ 4 ไม่เป็นไปตามกำหนดการที่วางไว้ก็อาจทำให้แผนการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินดังกล่าวเกิดความล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ และทำให้กองทรัสต์เสียโอกาสในการสร้างรายได้และผลตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ตามแผนที่วางไว้ หรืออาจได้รับผลกระทบจากการที่มีค่าใช้จ่ายในการเตรียมการต่างๆ หรือมีค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มเติม เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีแผนในการติดตามสถานะการก่อสร้าง อย่างสม่ำเสมอ อีกทั้ง ทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทเจ้าของทรัพย์สินและบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยจะรับประกันค่าเช่าในอัตรา 170 บาทต่อ

ตารางเมตรต่อเดือน เป็นระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์สามารถรับรู้รายได้ตั้งแต่วันที่เข้าลงทุน ถึงแม้ทรัพย์สินดังกล่าวยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด

(3) **ความเสี่ยงจากกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างคุ้มค่า ส่งผลต่อการสร้างรายได้และผลตอบแทนของกองทรัสต์**

ภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้ กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินที่ได้จากการลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ โดยการจัดสรรพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงรายย่อย โดยที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารทรัพย์สินให้มีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เกินกว่าร้อยละ 90 อย่างต่อเนื่อง ซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการพื้นที่เช่า ทั้งในด้านการตลาด การรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่า และการตอบสนองต่อความต้องการของตลาดเป้าหมาย หากกองทรัสต์ยังคงรักษาระดับอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับเดิม หรือเพิ่มสูงขึ้น กองทรัสต์ก็จะได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวังไว้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อประสิทธิภาพในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน เช่น ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจในประเทศ ความเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ในภาคอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง หรือสถานการณ์การแข่งขันที่เข้มข้นจากอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันในพื้นที่ใกล้เคียง นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ได้ตามแผนที่วางไว้ หรือกรณีที่ผู้เช่าช่วงรายเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และไม่สามารถจัดหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ ซึ่งจะทำให้มีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และรายได้ที่ลดลงได้

ทั้งนี้ หากพิจารณาจากอัตราการต่อสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในช่วงที่ผ่านมา ได้แก่ ปี 2565, 2566 2567 ไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ไตรมาสที่ 2 ปี 2568 และไตรมาสที่ 3 ปี 2568 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 97.04 ร้อยละ 97.18 ร้อยละ 70.29 ร้อยละ 100.00 ร้อยละ 75.10 และร้อยละ 94.82 ตามลำดับ ซึ่งถือได้ว่าอยู่ในเกณฑ์ที่สูงเมื่อเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน ดังนั้น หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดการให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่องเช่นที่ผ่านมาก็จะสามารถลดความเสี่ยงในประเด็นที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามแผนที่วางไว้ได้

อีกทั้ง บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน มีบริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ซึ่งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นอย่างดี ซึ่งจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามแผนที่วางไว้ โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะมีบทบาทสำคัญในการช่วยให้กองทรัสต์สามารถรักษาระดับรายได้จากทรัพย์สิน และลดความเสี่ยงจากการว่างของพื้นที่เช่าได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะในสภาวะที่ตลาดอาจเผชิญแรงกดดันจากปัจจัยภายนอก

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าหากกองทรัสต์สามารถรักษาความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพต่อเนื่อง พร้อมทั้งมีการบริหารความเสี่ยงอย่างรอบด้าน ก็จะสามารถลดโอกาสเกิดความเสียหายจากการจัดหาผลประโยชน์ได้ไม่เต็มที่ และเพิ่มศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาวได้อย่างมั่นคง

(4) **ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล** (Environmental, Social and Governance: ESG) **และความยั่งยืน**

ในปัจจุบัน ความคาดหวังของผู้เช่า และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) มีความสำคัญเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ ซึ่งถูกจับตามองมากขึ้นในเรื่องของการใช้พลังงาน การปล่อยก๊าซเรือนกระจก และมาตรฐานการก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การลงทุนในทรัพย์สินใหม่ เช่น คลังสินค้าและโรงงาน จึงจำเป็นต้องคำนึงถึงการออกแบบและการบริหารจัดการที่สอดคล้องกับมาตรฐานด้านพลังงานสะอาด การจัดการน้ำ การควบคุมคุณภาพอากาศในอาคาร รวมถึงการลดการใช้วัสดุที่ก่อให้เกิดมลพิษหรือสารก่อภูมิแพ้

หากกองทรัสต์ไม่สามารถปรับตัวให้เข้ากับมาตรฐานด้านความยั่งยืนที่เป็นที่ยอมรับในระดับสากล ก็อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อภาพลักษณ์ของกองทรัสต์ในสายตานักลงทุนสถาบันทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งในปัจจุบันให้ความสำคัญกับการลงทุนที่สอดคล้องกับแนวคิด Responsible Investment หรือ Green Finance มากขึ้น อีกทั้งยังอาจกระทบต่อความสามารถในการดึงดูดผู้เช่ารายใหญ่ โดยเฉพาะผู้ประกอบการข้ามชาติที่มักมีนโยบาย Global ESG Policy ที่กำหนดให้คู่ค้าต้องอยู่ในอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและมีระบบการจัดการพลังงานที่มีประสิทธิภาพ

ดังนั้น ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) และความยั่งยืน จึงเป็นปัจจัยที่อาจส่งผลต่อความสามารถในการแข่งขัน ความน่าดึงดูดในการลงทุนของกองทรัสต์ และการสร้างมูลค่าในระยะยาว อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์และผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ได้ให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนอย่างชัดเจน ตั้งแต่การคัดเลือกและประเมินทรัพย์สิน การออกแบบและพัฒนาทรัพย์สินให้มีการใช้พลังงานและทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ การบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย การสร้างและรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชนโดยรอบ ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืนอย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และเพื่อลดความเสี่ยงทั้งในเชิงภาพลักษณ์และเชิงการเงินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

(5) **ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย**

เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ จากแผนการกู้ยืมและเงื่อนไขเงินกู้ที่ได้รับในเบื้องต้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตามอัตราอ้างอิง MLR (Minimum Loan Rate) ซึ่งมีลักษณะเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว (Floating Rate) และมีความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของภาวะอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงิน ทั้งนี้ หากอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น กองทรัสต์อาจต้องรับภาระดอกเบี้ยที่สูงขึ้นตามไปด้วย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ สภาพคล่องทางการเงิน และความสามารถในการทำกำไรของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการ และการป้องกันความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต กองทรัสต์ยังได้มีการเจรจาเพื่อขอผ่อนผันการชำระหนี้เงินต้นในช่วง 2 ปีแรกภายหลังการเบิกใช้เงินกู้ ส่งผลให้กองทรัสต์จะมีระยะเวลาปลอดการชำระเงินต้นในช่วงแรก อีกทั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ยังมีนโยบายติดตาม วิเคราะห์และประเมินแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยและภาวะตลาดการเงินอย่างใกล้ชิด ควบคู่กับการบริหารโครงสร้างเงินทุนและอัตราส่วนหนี้สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ โดยจะพิจารณามาตรการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนทางการเงิน เช่น การทยอยชำระคืนเงิน

ต้นเพื่อจำกัดภาระดอกเบี้ยในระยะยาว การเจรจาปรับปรุงเงื่อนไขเงินกู้กับสถาบันการเงินเมื่อเห็นว่าเหมาะสม หรือการพิจารณาทางเลือกด้านโครงสร้างเงินทุนอื่น ๆ ที่ช่วยลดความผันผวนของภาระดอกเบี้ย

ดังนั้น แม้ว่าความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ในบางช่วงเวลา แต่ด้วยมาตรการบริหารความเสี่ยงทางการเงินอย่างรอบคอบ การติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด และการวางแผนโครงสร้างหนี้อย่างเหมาะสม ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะสามารถจำกัดและบริหารผลกระทบดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และรักษาเสถียรภาพทางการเงินของกองทรัสต์ในระยะยาวได้

(6) **ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดสัญญาของคู่สัญญา**

กองทรัสต์จำเป็นต้องอยู่ภายใต้กรอบของข้อสัญญาทางธุรกิจและกฎหมายที่มีความหลากหลาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุนในทรัพย์สินที่มีการให้สิทธิการเช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่าจึงเป็นองค์ประกอบสำคัญที่ส่งผลต่อความมั่นคงของรายได้และความสามารถในการสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสิทธิการเช่าทรัพย์สินสามารถจดทะเบียนได้สูงสุดไม่เกิน 30 ปีเท่านั้น ซึ่งหากสิทธิการเช่าที่เกินกว่า 30 ปีจะไม่มีผลบังคับตามกฎหมายจนกว่าจะมีการจดทะเบียนใหม่เมื่อใกล้ครบกำหนดของช่วงแรก ซึ่งอาจก่อให้เกิดความไม่แน่นอนในด้านสิทธิการใช้ประโยชน์ในระยะยาว และส่งผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและความน่าเชื่อถือของรายได้ในอนาคต

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังต้องอาศัยการทำสัญญาหลายฉบับกับคู่สัญญาหลัก เช่น ผู้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งแต่ละสัญญามีข้อกำหนดเฉพาะที่ต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถดำเนินการตามข้อตกลงได้ หรือมีการละเมิดเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา อาจส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์ทั้งในด้านรายได้ และการบริหารจัดการของกองทรัสต์ ดังนั้น ในกรณีที่เกิดข้อพิพาทหรือการผิดสัญญา กองทรัสต์อาจจำเป็นต้องดำเนินการตามกระบวนการทางกฎหมาย เช่น การฟ้องร้องต่อศาล เพื่อเรียกร้องสิทธิหรือชดเชยความเสียหาย ซึ่งกระบวนการดังกล่าวอาจใช้เวลานานและมีค่าใช้จ่ายสูง อีกทั้งยังส่งผลต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์มีการบริหารจัดการและการวางแผนล่วงหน้าที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุสิทธิการเช่าและการเจรจาต่อรองเงื่อนไขกับคู่สัญญา เพื่อให้การลงทุนของกองทรัสต์มีความมั่นคงและสามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างยั่งยืน

(7) **ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ**

เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอุตสาหกรรมยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์ อาจส่งผลให้มีสงครามในเชิงการค้าจากการขึ้นภาษีของผู้ผลิตแร่ที่สำคัญสำหรับการผลิตชิป ตลอดจนความผันผวนและการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันอันเนื่องมาจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในภูมิภาคตะวันออกกลาง ล้วนส่งผลให้ต้นทุนการผลิตและต้นทุนรวมของลูกค้ามีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อลูกค้าที่นำเข้าวัตถุดิบหรือสินค้าจากต่างประเทศ ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนค่าไฟฟ้าที่ใช้ในการผลิต หรือต้นทุนในการขนส่งที่สูงขึ้นโดยหากมีความขัดแย้งเกิดขึ้นอาจส่งผลให้ระยะเวลาการขนส่งนานขึ้น ซึ่งจะทำให้ผู้เช่าหรือลูกค้าของกองทรัสต์เสียโอกาสในการสร้างรายได้จากการจำหน่ายสินค้า และส่งผลกระทบโดยอ้อมต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอนาคต

ทั้งนี้ ปัจจุบันโครงการ BFTZ 4 มีจำนวนลูกค้าที่เข้าทำสัญญาเช่าและทำการจองแล้วทั้งสิ้น 42 ราย ซึ่งสามารถจำแนกตามประเภทธุรกิจได้ทั้งหมด 13 กลุ่ม โดยมีความหลากหลายตั้งแต่อุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ไปจนถึงอุตสาหกรรมเบาและบริการเฉพาะทาง ทั้งนี้เพื่อให้สามารถประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อโครงสร้างต้นทุนสินค้า

และการดำเนินงาน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้จัดทำการวิเคราะห์สัดส่วนของลูกค้าในแต่ละกลุ่มอุตสาหกรรม ดังนี้

ลำดับ	ประเภทธุรกิจ	จำนวนลูกค้า (ราย)	สัดส่วน (%)
1	ธุรกิจประเภทยานยนต์ (Automotive)	9	21.43
2	ธุรกิจประเภทอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage)	8	19.05
3	ธุรกิจประเภทชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Components)	5	11.90
4	ธุรกิจประเภทวัสดุและเครื่องจักรอุตสาหกรรม (Industrial Materials & Machine)	4	9.52
5	ธุรกิจประเภทปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ (Petrochemicals & Chemicals)	3	7.14
6	ธุรกิจประเภทผลิตภัณฑ์เหล็กและโลหะ (Steel and Metal Products)	3	7.14
7	ธุรกิจประเภทขนส่งและโลจิสติกส์ (Transportation & Logistics)	3	7.14
8	ธุรกิจประเภทผลิตภัณฑ์ส่วนบุคคลและเวชภัณฑ์ (Personal Products & Pharmaceuticals)	2	4.76
9	ธุรกิจประเภทเครื่องนุ่งห่มและสิ่งทอ (Garment & Textile)	1	2.38
10	ธุรกิจประเภทผลิตภัณฑ์สำหรับบ้านและสำนักงาน (Home & Office Products)	1	2.38
11	ธุรกิจประเภทการรีไซเคิล / ธุรกิจรีไซเคิล (Recycle)	1	2.38
12	ธุรกิจประเภทบรรจุภัณฑ์ (Packaging)	1	2.38
13	อื่นๆ (Other)	1	2.38
	รวมทั้งหมด	**42**	**100.00**

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์ ณ เดือนกันยายน 2568 และคำนวณโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

กลุ่มธุรกิจที่มีสัดส่วนลูกค้ามากที่สุด ได้แก่ ธุรกิจประเภทยานยนต์ (Automotive) จำนวน 9 ราย คิดเป็นร้อยละ 21.43 ของลูกค้าทั้งหมด ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่มีความเชื่อมโยงอย่างใกล้ชิดกับห่วงโซ่อุปทานระหว่างประเทศ ทั้งในด้านการจัดหาวัตถุดิบ ชิ้นส่วน และการส่งออกสินค้า ดังนั้น หากเกิด สงครามการค้า หรือการปรับเพิ่มอัตราภาษีนำเข้าหรือส่งออก รวมถึง ความไม่แน่นอนทางภูมิรัฐศาสตร์ อาจส่งผลให้ต้นทุนวัตถุดิบและชิ้นส่วนเพิ่มสูงขึ้น ตลอดจนต้นทุนด้านโลจิสติกส์และการขนส่งระหว่างประเทศปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรของผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ และทางอ้อมอาจกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือการขยายการใช้พื้นที่ในอนาคต รองลงมา คือธุรกิจประเภทอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage) จำนวน 8 ราย หรือร้อยละ 19.05 ซึ่งโดยลักษณะธุรกิจถือเป็นอุตสาหกรรมที่มีความจำเป็นต่อการบริโภคและมีความยืดหยุ่นต่อวัฏจักรเศรษฐกิจในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ดี ต้นทุนการผลิตของกลุ่มธุรกิจดังกล่าวมีความอ่อนไหวต่อ ความผันผวนของราคาน้ำมันและพลังงาน เนื่องจากมีผลโดยตรงต่อค่าขนส่งวัตถุดิบ ต้นทุนบรรจุภัณฑ์ และระบบห้องเย็นหรือคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ หากราคาน้ำมันปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลให้ต้นทุนรวมสูงขึ้นและสร้างแรงกดดันต่ออัตรากำไรของผู้เช่าในระยะสั้น นอกจากนี้ ธุรกิจประเภทชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Components) ซึ่งมีจำนวนลูกค้า 5 ราย หรือร้อยละ 11.90 เป็นอีกหนึ่งกลุ่มที่มีความพึ่งพาตลาดส่งออกและห่วงโซ่อุปทานโลกสูง หากเกิดความตึงเครียดทางการค้า หรือข้อจำกัดด้านการส่งออกเทคโนโลยี อาจทำให้ต้นทุนการจัดหาวัตถุดิบเฉพาะทาง ค่าโลจิสติกส์ และค่าใช้จ่ายด้านการประกันภัยการขนส่งเพิ่มขึ้น ขณะเดียวกัน ความผันผวนของราคาพลังงานยังกระทบต่อต้นทุนการใช้ไฟฟ้าในกระบวนการผลิตอีกด้วย

ในส่วนของกลุ่มวัสดุและเครื่องจักรอุตสาหกรรม, ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์, และ ผลิตภัณฑ์เหล็กและโลหะ ซึ่งรวมกันคิดเป็นสัดส่วนลูกค้ากว่าร้อยละ 23 ของทั้งหมด ถือเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีความอ่อนไหวต่อราคาน้ำมันและพลังงานค่อนข้างสูง เนื่องจากน้ำมันและก๊าซเป็นทั้งวัตถุดิบและต้นทุนด้านพลังงานหลัก หากเกิดความขัดแย้งระหว่างประเทศที่ส่งผลให้ราคาน้ำมันในตลาดโลกปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว อาจทำให้ต้นทุนการผลิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันด้านราคาในตลาดโลก

สำหรับธุรกิจขนส่งและโลจิสติกส์ (Transportation & Logistics) ซึ่งมีสัดส่วนลูกค้าร้อยละ 7.14 ต้นทุนหลักของธุรกิจดังกล่าวขึ้นอยู่กับราคาน้ำมันเชื้อเพลิงโดยตรง ดังนั้น ความผันผวนของราคาน้ำมันหรือความไม่สงบในเส้นทางการค้าโลก ย่อมส่งผลต่อต้นทุนการดำเนินงานโดยตรง อย่างไรก็ดี ในบางกรณี ผู้ประกอบการอาจสามารถผลักภาระต้นทุนไปยังผู้ใช้บริการได้บางส่วน ซึ่งช่วยลดผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน

ในขณะที่กลุ่มผลิตภัณฑ์ส่วนบุคคลและเวชภัณฑ์, เครื่องนุ่งห่มและสิ่งทอ, บรรจุภัณฑ์, รีไซเคิล และกลุ่มธุรกิจอื่น ๆ แม้จะมีสัดส่วนไม่สูง แต่ยังคงได้รับอิทธิพลจากต้นทุนพลังงาน ค่าขนส่ง และราคาวัตถุดิบในตลาดโลกเช่นกัน โดยเฉพาะในกรณีที่เกิดความไม่แน่นอนทางภูมิรัฐศาสตร์ในวงกว้าง

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการติดตามข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับเศรษฐกิจ สงครามการค้า รวมถึงความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์อย่างใกล้ชิด และเตรียมพร้อมปรับเปลี่ยนแผนงานหากทางกลุ่มลูกค้าได้รับผลกระทบ

(8) **ความเสี่ยงจากการทำสัญญาเช่าระยะสั้นของผู้เช่าช่วงรายย่อย**

เนื่องด้วยปัจจุบันผู้เช่าโดยส่วนใหญ่ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 5 กำหนดอายุสัญญาเช่าไม่เกิน 3 ปี ดังนั้นหากครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี หากผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่า หรือผู้เช่ามีการเจรจาเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่า อาจจะส่งผลกระทบต่อการสรรหาผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในอนาคต

ทั้งนี้ หากพิจารณาจากสัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ ปัจจุบัน จะเห็นได้ว่าสัญญาเช่าร้อยละ 74.85 จะสิ้นสุดภายในระยะเวลา 3 ปี โดยมีสัญญาเช่าเพียงไม่เกินร้อยละ 4.90 ที่เป็นสัญญาเช่าระยะยาว ดังนั้น หากกลุ่มผู้เช่าระยะสั้นไม่ต่อสัญญา หรือผู้เช่ามีการเจรจาเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าก็อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ กระแสเงินสด และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต

<u>กราฟแสดงสัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ 30 กันยายน 2568</u>

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

2/ อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ย 2.38 ปี

3/ สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญารวมทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งจะยังไม่รวมทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ตารางแสดงอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ ปัจจุบัน

ปี	อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า
2564	87.68%
2565	97.04%
2566	97.18%
2567	70.29%
ไตรมาสที่ 1 ปี 2568	100.00%
ไตรมาสที่ 2 ปี 2568	75.10%
ไตรมาสที่ 3 ปี 2568	94.82%

ที่มา : ข้อมูลของกองทรัสต์ PROSPECT และ Annual report ปี 2567 ของ PROSPECT

อย่างไรก็ตาม จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ คาดการณ์ว่าจากแนวโน้มความต้องการใช้พื้นที่ของผู้เช่าบริเวณโครงการ BFTZ 4 ที่เพิ่มสูงขึ้น และอัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่าในปี 2566, 2567 ไตรมาส 1 ปี 2568 ไตรมาส 2 ปี 2568 และไตรมาส 3 ปี 2568 ที่ผ่านมาอยู่ในอัตราร้อยละ 97.18, ร้อยละ 70.29, ร้อยละ 100.00, ร้อยละ 75.10, และร้อยละ 94.82 ตามลำดับ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเชื่อมั่นว่าจะไม่เกิดผลกระทบต่อกระแสเงินสด และเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT ในอนาคต อีกทั้งกองทรัสต์ อาจพิจารณาสรรหาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำรอง และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท โดยกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็น และความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ PROSPECT สภาวะของตลาดทุน และตลาดตราสารหนี้ในอนาคตอีกครั้ง

นอกจากนี้ ผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์มีความเชื่อมั่นว่า ผู้เช่าจะให้ความร่วมมือในการต่อสัญญาเช่า และเจรจาเงื่อนไขต่างๆ ได้ภายในกรอบที่ไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ดังเช่นข้อมูลการต่อสัญญาเช่าตามตารางข้างต้น จะเห็นได้ว่าอัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่าช่วงรายย่อย อยู่ในอัตราค่อนข้างสูง ถึงแม้จะลดลงในช่วงปี 2567 จากการไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายหนึ่งในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2567 และลดลงในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2568 จากสัญญาที่จะครบกำหนดประมาณ 9,000 ตารางเมตร อย่างไรก็ดีอัตราการต่อสัญญาเช่าในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 94.82 ซึ่งเป็นอัตราที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2568 แต่อย่างไรก็ตามผู้บริหารสินทรัพย์ได้สรรหาลูกค้ารายใหม่เข้ามาใช้บริการในพื้นที่ดังกล่าวเพื่อเป็นการบริหารความเสี่ยงหากผู้เช่ารายเดิมไม่ต่อสัญญา และผู้บริหารสินทรัพย์มีความเชื่อมั่นว่าจะสามารถบริหารจัดการ และดูแลให้ผู้เช่าพึงพอใจการใช้สินทรัพย์ในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าได้ดีอย่างสม่ำเสมอ

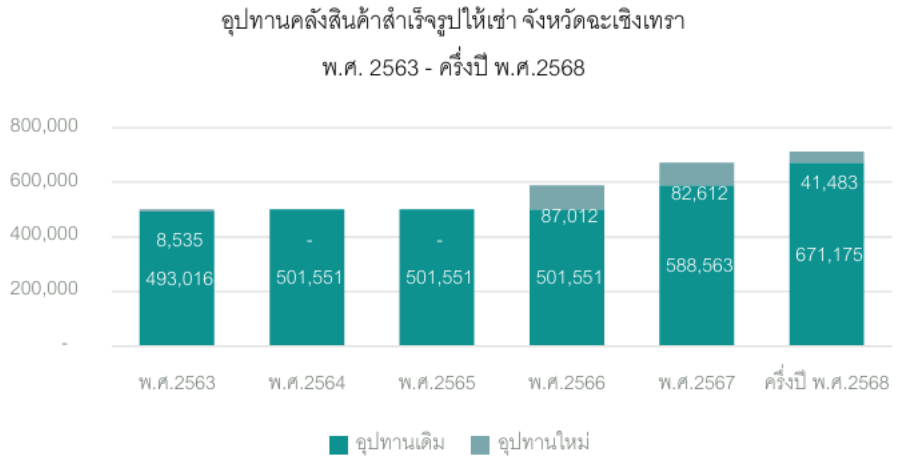
(9) **ความเสี่ยงจากการเกิดภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย หรือเหตุการณ์อื่นใดที่ไม่สามารถควบคุมได้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์**

ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจได้รับความเสี่ยงที่เกิดจากเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยตรง หรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สิน เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจทำให้ทรัพย์สินเสียหาย ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงภายนอกที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทรัสต์ รวมถึงอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของผู้เช่าช่วงรายย่อยที่อาจไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ตามที่คาดการณ์ไว้ เป็นต้น ดังนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงหรือบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้ ทางพรอสเพคในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน และผู้พัฒนาโครงการได้มีการสร้างระบบป้องกันอัคคีภัย - ติดตั้งหัวจ่ายดับเพลิง ระบบป้องกันน้ำท่วม ระบบไฟฟ้า และระบบน้ำประปาที่เพียงพอต่อ

ความต้องการของผู้เช่า รวมทั้งกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการทำประกันภัยโดยให้มีระยะเวลาคุ้มครองทรัพย์สินตลอดระยะเวลาการเช่า ยกตัวอย่างเช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เป็นต้น

(10) **ความเสี่ยงจากการแข่งขันในตลาดคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า**

เนื่องจากกองทรัสต์ PROSPECT มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานแก่ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่าง ๆ ซึ่งแนวโน้มความต้องการคลังสินค้าและโรงงานยังคงมีอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากประเทศไทยยังคงเป็นฐานการผลิตสำคัญในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รวมถึงเป็นจุดยุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์ที่สามารถเชื่อมโยงการค้าระหว่างประเทศได้อย่างสะดวก อย่างไรก็ตาม ปัจจัยดังกล่าวก็ทำให้มีผู้ประกอบการรายใหม่และรายเดิมเข้ามาแข่งขันในธุรกิจการให้เช่าคลังสินค้าและโรงงานที่มีลักษณะอาคาร และบริการ และทำเลที่ใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยพิจารณาได้จากการเติบโตของอุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทราได้ดังนี้



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้น พบว่าอุปทานทั้งอุปทานเดิมและอุปทานใหม่มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยผู้ประกอบการคู่แข่งบางรายอาจนำเสนออาคารที่มีรูปแบบการก่อสร้าง ทันสมัยกว่า หรือมีการให้บริการเสริมเพิ่มเติม เช่น ระบบการจัดการอัจฉริยะ (Smart Warehouse) การใช้พลังงานทดแทน เพื่อส่งเสริมนโยบายการดูแลด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) หรือเงื่อนไขการเช่าที่มีความยืดหยุ่นมากกว่า ซึ่งอาจดึงดูดผู้เช่าที่มีความต้องการเฉพาะทางได้ดีกว่า อีกทั้งการแข่งขันด้านทำเลก็มีความสำคัญ เนื่องจากทำเลที่ตั้งเป็นหนึ่งในปัจจัยหลักในการตัดสินใจของผู้เช่า โดยปัจจุบันได้มีการพัฒนาโครงการคลังสินค้าและโรงงานใหม่ๆ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ยุทธศาสตร์ เช่น บางนา-ตราด ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลที่อยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และใกล้กับโครงสร้างพื้นฐานหลัก เช่น ท่าเรือแหลมฉบัง สนามบินอู่ตะเภา และเส้นทางคมนาคมสายหลัก

นอกจากนี้ ความต้องการของผู้เช่ายังมีการเปลี่ยนแปลงตามแนวโน้มโลก หากกองทรัสต์ไม่สามารถปรับปรุงทรัพย์สินให้ทันต่อความต้องการของผู้เช่า ก็อาจเสียเปรียบในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายใหม่ที่พร้อมรองรับความต้องการของผู้เช่าในอนาคต

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ PROSPECT และผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์มีความเชื่อมั่นว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง เนื่องจากใกล้ศูนย์กลางโลจิสติกส์ที่สำคัญ ทั้งสนามบิน (ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และท่าอากาศยานดอนเมือง) ท่าเรือ (ท่าเรือกรุงเทพ และท่าเรือแหลมฉบัง) และเชื่อมผ่านเส้นทางถนนสายหลักต่างๆ ซึ่งเป็นทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก ทางอากาศ และทางน้ำ ทำให้เป็นจุดยุทธศาสตร์ที่สามารถรองรับทั้งการผลิต การจัดเก็บ และการกระจายสินค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ อัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยที่อยู่ในระดับสูง เช่น ไตรมาสที่ 2 ปี 2568 และไตรมาสที่ 3 ปี 2568 อัตราการต่อสัญญาเช่าอยู่ที่ร้อยละ 100 และร้อยละ 94.82 ตามลำดับ ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับสูงที่สามารถสะท้อนถึงความพึงพอใจของผู้เช่า

ที่มา : ข้อมูลของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้บริหารกองทรัสต์ยังคงมุ่งเน้นการบริหารจัดการเพื่อรักษาฐานผู้เช่าเดิมและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน เช่น การดูแลรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน การปรับปรุงพื้นที่ให้เหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของผู้เช่า และการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจัยดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยลดความเสี่ยงจากการแข่งขัน และสร้างเสถียรภาพให้แก่กระแสเงินสดและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในระยะยาว โดยผู้บริหารสินทรัพย์มีความเชื่อมั่นว่าจะสามารถบริหารจัดการ และดูแลให้ผู้เช่าพึงพอใจการใช้สินทรัพย์ในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าได้ดีอย่างสม่ำเสมอ

2.3 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

2.3.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลเกี่ยวโยงกัน

(1) การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า

การเข้าทำรายการกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ถือเป็นการดำเนินการกับนิติบุคคลที่มีประสบการณ์ยาวนานในธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า บริษัทดังกล่าวมีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านทั้งในเชิงพัฒนาโครงการ การบริหารจัดการพื้นที่ใช้งาน และการให้บริการเสริมแก่ผู้เช่าในลักษณะครบวงจร อีกทั้งยังมีคณะผู้บริหารและบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการบริหารเขตประกอบอุตสาหกรรม ทั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตปลอด

อากร (Free Zone) ตลอดจนการจัดให้มี One Stop Service ที่ช่วยยกระดับประสิทธิภาพในการให้บริการแก่ผู้ประกอบการภายในโครงการ ทั้งนี้ ความเชี่ยวชาญของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวย่อมมีส่วนสำคัญต่อความสามารถในการบริหารจัดการโครงการที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในมิติการบริหารพื้นที่ การรักษาระดับอัตราการเช่า การควบคุมต้นทุนการดำเนินงาน และการเพิ่มมูลค่าให้กับทรัพย์สินในระยะยาว การมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเข้าใจเชิงลึกในอุตสาหกรรม รวมถึงกฎระเบียบในเขตปลอดอากร จะช่วยลดความเสี่ยงในการดำเนินงาน เพิ่มความคล่องตัวในการบริหาร และสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันเมื่อเทียบกับผู้ประกอบการรายอื่น

ดังนั้น จึงเชื่อมั่นว่าบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์จะสามารถดำเนินการบริหารโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด อันจะส่งผลให้กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสได้รับผลประโยชน์ทั้งในด้านกระแสรายได้และการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินในอนาคตอย่างเหมาะสมและยั่งยืน

(2) **ช่วยเสริมความต่อเนื่อง ความมั่นคง และลดระยะเวลาในการขยายการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์**

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ ถือเป็นการดำเนินการที่สอดคล้องกับนโยบายของกองทรัสต์ในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพและสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งได้แก่ บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน โดยมีบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 50 และยังเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด หรือ เป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะเป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้ ซึ่งจะช่วยให้การดำเนินงานของโครงการเป็นไปอย่างราบรื่นและต่อเนื่อง เนื่องจากผู้บริหารทรัพย์สินมีความเข้าใจอย่างลึกซึ้งในพื้นที่และการใช้งานของโครงการ โดยกองทรัสต์มีแผนที่จะเข้าลงทุนโดยการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าระยะยาวในโครงการ BFTZ 4 ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่ได้รับความนิยมสูงจากผู้ประกอบการด้านโลจิสติกส์ การผลิต และการกระจายสินค้า ทำเลดังกล่าวช่วยเสริมให้โครงการมีศักยภาพในการปล่อยเช่าที่แข็งแรงและมีแนวโน้มเติบโตในอนาคต เนื่องจากอุตสาหกรรมดังกล่าวมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามการฟื้นตัวของภาคธุรกิจและความต้องการศูนย์กระจายสินค้าที่เพิ่มมากขึ้น

ดังนั้น การเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวของโครงการ BFTZ 4 กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ไม่เพียงแต่จะช่วยเสริมความต่อเนื่องในการขยายขนาดทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น แต่ยังช่วยให้กองทรัสต์สามารถคัดเลือกทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูง คุณภาพดี และเหมาะสมต่อการบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากกว่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลภายนอก การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันยังช่วยลดข้อจำกัดด้านข้อมูล ลดระยะเวลาในการประเมิน และเพิ่มความคล่องตัวในการดำเนินงาน

(3) **เป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ มีมาตรฐานสูง และมีการดูแลทรัพย์สินให้มีคุณภาพอย่างสม่ำเสมอ**

การเข้าลงทุนในโครงการ BFTZ 4 ซึ่งพัฒนาและก่อสร้างโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูงและมีมาตรฐานด้านการก่อสร้างที่ได้รับการยอมรับในระดับอุตสาหกรรม โดยโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ภายในเขตปลอดอากร (Free Zone)

และเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ได้รับความสนใจอย่างแพร่หลายจากผู้ประกอบการ ทั้งในกลุ่มโลจิสติกส์ การผลิต และการส่งออก เนื่องจากเอื้อต่อกระบวนการนำเข้า-ส่งออกสินค้า ลดขั้นตอนด้านพิธีการศุลกากร และสนับสนุนการดำเนินงานที่ต้องการความรวดเร็วและคล่องตัวสูง

บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้พัฒนารูปแบบอาคารของโครงการ BFTZ 4 ให้มีความทันสมัย มีการออกแบบที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่าสมัยใหม่ โดยเฉพาะผู้เช่าที่ต้องการคลังสินค้าและโรงงานที่มีประสิทธิภาพสูงในการจัดเก็บสินค้าและรองรับการขนส่งอย่างมีระบบ อาคารคลังสินค้าในโครงการถูกออกแบบให้มีเพดานสูง ช่วยเพิ่มปริมาณการจัดเก็บสินค้าในแนวตั้ง พื้นคอนกรีตมีความแข็งแรงรองรับน้ำหนักได้ไม่น้อยกว่า 3 ตัน ซึ่งเป็นมาตรฐานที่ผู้ประกอบการโลจิสติกส์และการผลิตให้ความสำคัญ นอกจากนี้ ทางโครงการยังมีการติดตั้งประตูเข้า-ออกที่มีความกว้างเพื่อรองรับรถบรรทุกและอุปกรณ์ขนย้ายสินค้า รวมถึงจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นครบถ้วนสำหรับผู้เช่า โดยหนึ่งในจุดเด่นของโครงการ BFTZ 4 คือคลังสินค้าแบบยกพื้น (Raised Floor Warehouse) ซึ่งมาพร้อมกับอุปกรณ์ Dock Leveler ช่วยให้การขนถ่ายสินค้าระหว่างรถบรรทุกและตัวคลังสินค้าเป็นไปอย่างสะดวก รวดเร็ว และปลอดภัย ระบบดังกล่าวถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพด้านโลจิสติกส์ของผู้เช่า ลดต้นทุนด้านเวลา และลดความเสี่ยงในการขนย้ายสินค้า ทั้งยังช่วยเพิ่มศักยภาพการรองรับสินค้าหลากหลายประเภท ไม่ว่าจะเป็นสินค้าอุตสาหกรรม สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ หรือสินค้าอุปโภคบริโภค

นอกจากนี้ การให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินและเป็นผู้บริหารทรัพย์สินอยู่ก่อนแล้ว เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ซึ่งจะทำให้การบริหารจัดการรวมถึงการซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สินเป็นไปได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพมากกว่าการให้บุคคลภายนอกที่ไม่คุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ในอนาคต ทั้งนี้ ในการก่อสร้าง และดูแลทรัพย์สินที่ผ่านมา บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน มีหน่วยงานที่ดูแล และให้บริการที่ดีกับลูกค้ามาอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ได้มีการติดตาม และสำรวจความต้องการทางด้านรูปแบบ และเทคโนโลยีใหม่ๆ และพร้อมที่จะนำมาพัฒนาใช้กับโครงการต่างๆ ที่ทางบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นผู้ดูแล และรับผิดชอบทั้งทางด้านงานโครงสร้าง สิ่งแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้กับลูกค้า ดังจะเห็นได้จากความพึงพอใจของลูกค้าที่มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 94.82 ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2568 ที่ผ่านมา ซึ่งเป็นการแสดงถึงความเชื่อมั่นในประสิทธิภาพในการบริหารงาน การบริหารจัดการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่มีมาอย่างต่อเนื่อง

ดังนั้น บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในฐานะผู้พัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์ และเชี่ยวชาญในการดูแล และบำรุงรักษาทรัพย์สิน จะเป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้ให้แก่กองทรัสต์ต่อไป ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งนี้ โดยการบริหารจัดการโดยทีมงานที่มีประสบการณ์สูงจะช่วยให้กองทรัสต์สามารถรักษามาตรฐานการให้บริการแก่ผู้เช่า ควบคู่ไปกับการดูแลทรัพย์สินให้คงความสมบูรณ์และมีมูลค่าเพิ่มขึ้นในระยะยาว ซึ่งเป็นประโยชน์โดยตรงต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งในด้านคุณภาพของสินทรัพย์และรายได้ที่มั่นคงจากการปล่อยเช่า

(4) เกิดความคล่องตัวในการบริหารการจัดการร่วมกันระหว่างผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน มีประสบการณ์ในการดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินหรือทำธุรกรรมระหว่างกันมาก่อน โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ได้เคยจำหน่ายที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ BFTZ 1

(บางส่วน), BFTZ 2 (ทั้งหมด), BFTZ 3 (บางส่วน) และ BFTZ 6 ให้แก่กองทรัสต์ในปี 2563 ปี 2565 ปี 2567 และ ปี 2568 ที่ผ่านมา อีกทั้ง ปัจจุบันพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ของโครงการที่ได้ลงทุนในก่อนหน้านี้ ซึ่งหากพิจารณาทางด้านประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ในช่วงที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่าการประสานงานและการดำเนินงานต่างๆ ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้ มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการที่กองทรัสต์จะการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ดังนั้นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ จะลดภาระและความไม่แน่นอนในเรื่องการเจรจา และประสานงานในด้านต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะก่อให้เกิดผลประโยชน์เชิงบวกต่อกองทรัสต์ในอนาคต

2.3.2 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

(1) กองทรัสต์ PROSPECT ต้องดำเนินการตามขั้นตอนการขออนุญาตเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และความโปร่งใส

ตามหลักเกณฑ์การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มีมูลค่ารวมไม่เกิน 5,040 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์อ้างอิงจากงบการเงินของกองทรัสต์ ฉบับสอบทาน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ซึ่งเท่ากับ 8,940.79 ล้านบาท ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จะมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 56.37 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเช่นเดียวกัน

ดังนั้น เพื่อให้การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเป็นไปอย่างถูกต้องตามหลักเกณฑ์ และเพื่อสร้างความโปร่งใสต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์จึงจำเป็นต้องดำเนินการขออนุญาตอย่างครบถ้วนและรอบคอบ ซึ่งอาจมีขั้นตอนและความซับซ้อนมากกว่าการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่ไม่มีส่วนได้เสีย การดำเนินการดังกล่าวไม่เพียงแต่เป็นการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับของกองทรัสต์เท่านั้น แต่ยังสะท้อนถึงความมุ่งมั่นของกองทรัสต์ในการสร้างความเชื่อมั่นและคุ้มครองผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

(2) เกิดข้อสงสัยถึงความเป็นอิสระจากการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จากบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และมีพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 50 และมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด จะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ การทำธุรกรรมระหว่างกันนั้นอาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ทั้งในส่วนราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

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

2.4 ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน หรือการกู้ยืมเงิน ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้งสองส่วนประกอบกัน ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5,040 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยสามารถแบ่งประเภทและรายละเอียดของแหล่งเงินทุนได้ดังนี้

(1) ระดมผ่านการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย คือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) โดยมีวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 โดยแบ่งเป็น 2 แบบ เพื่อเสนอแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา ดังนี้

<u>แบบที่ 1</u>: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

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

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือ

หลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

<u>ส่วนที่ 3</u>: จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ทธ. 27/2559 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์(รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทธ. 27/2559”) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2

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

<u>แบบที่ 2</u>: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

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

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดง

ความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไป แล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

(2) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ PROSPECT และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

การระดมเงินทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน โดยมีการจัดสรรและเสนอขายด้วยวิธีดังกล่าวข้างต้น อาจมีผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยเดิมของกองทรัสต์ ในเรื่องสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหน่วย (Control Dilution Effect) การลดลงของราคาหน่วยทรัสต์ (Price Dilution Effect) และผลกระทบต่อการลดลงของกำไร (Earnings Dilution Effect) ในมุมของอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit: DPU) ดังนี้

ก. <u>ผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution Effect)</u>

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ PROSPECT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนบางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement: PP) และ/หรือประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO) ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ได้มาใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือจองซื้อต่ำกว่าสิทธิที่ได้รับอาจได้รับผลกระทบเรื่อง Control Dilution

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

ผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution Effect)

กรณี	ผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์
กรณีที่ 1: การเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ร้อยละ 100 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนในครั้งนี้	ไม่มี

กรณี	ผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์
กรณีที่ 2: การเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ร้อยละ 75 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนในครั้งนี้	ร้อยละ 10.28
กรณีที่ 3: การเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนในครั้งนี้	ร้อยละ 20.57

ข. ผลกระทบต่อการลดลงของราคาหน่วยทรัสต์ (Price Dilution Effect)

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

ค. ผลกระทบต่อการลดลงของกำไร (Earnings Dilution Effect) ในมุมของอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit: DPU)

จากประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570 จัดทำโดย ที่ปรึกษาทางด้านบัญชีของกองทรัสต์ PROSPECT พบว่า ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรก ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จะทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปีแรก เท่ากับ 0.6890 บาทต่อหน่วย ซึ่งจะด้อยกว่าในกรณีที่กองทรัสต์ PROSPECT มิได้มีการลงทุนในทรัพย์สินใด ๆ เพิ่มเติม ที่คาดว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์ในปีแรก เท่ากับ 0.8162 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ รายละเอียดของประมาณการงบกำไรขาดทุนในแต่ละกรณีมี ดังนี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมุติ สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570

รายการ ***(หน่วย: ล้านบาท)***	**กรณี:** **ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม**	**กรณี:** **หลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5**
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,134.87	1,505.77
รายได้อื่น	3.39	21.26
รวมรายได้	**1,138.26**	**1,527.03**
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	106.48	135.48
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	30.18	45.61
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	14.93	20.85
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.62	2.38
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	78.64	92.38
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	4.25	5.91
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มครั้งที่ 5	-	4.58
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6.26	6.26

รายการ *(หน่วย: ล้านบาท)*	**กรณี:** **ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม**	**กรณี:** **หลังการลงทุน** **เพิ่มเติมครั้งที่** 5
ต้นทุนทางการเงิน	191.59	288.60
รวมค่าใช้จ่าย	433.95	602.04
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	704.30	924.99
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	699.65	921.72
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	536.37	755.59
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	98%	98%
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	525.64	740.48
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	644.0	1,074.8
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)	0.8162	0.6890

ที่มา: ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570 จัดทำโดยที่ปรึกษาทางด้านบัญชีของกองทรัสต์ PROSPECT

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะมีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 450,000,000 หน่วย และกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินจำนวนไม่เกิน 2,000 ล้านบาท สำหรับเป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ส่งผลให้กองทรัสต์มีภาระหนี้สินดอกเบี้ยจ่ายที่ต้องชำระเพิ่มขึ้น ด้วยเหตุผลดังกล่าวจึงเป็นผลให้ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยของกองทรัสต์ PROSPECT ในปีแรกลดลงเป็น 0.6890 บาทต่อหน่วย ซึ่งหากกำไรสุทธิและเงินปันผลที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคตภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มีอัตราน้อยลง ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้าน Earning Dilution

ส่วนที่ 3: ความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

3.1 การประเมินมูลค่าโครงการสำหรับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ จากการลงทุนในสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

(1) สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ จำนวน 101 ยูนิต พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว บางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี

(2) สังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ การสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ การสัมภาษณ์ผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ ข้อมูลจากงบการเงินที่ตรวจสอบและสอบทานโดยผู้สอบบัญชี แผนธุรกิจและข้อมูลประกอบอื่นๆ โดยความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่าข้อมูลและเอกสารสำคัญดังกล่าวที่ได้รับเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วน และถูกต้อง เป็นการพิจารณาจากสถานการณ์ปัจจุบัน สภาพสภาวะเศรษฐกิจในอนาคตไม่แตกต่างจากสภาพสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ และสมมติฐานต่างๆ ได้รับการตรวจสอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ว่าถูกต้องเหมาะสม

ซึ่งการพิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้วิธีในการพิจารณาความเหมาะสมทั้งหมด 2 วิธี ดังนี้

3.1.1) <u>เปรียบเทียบราคาสำหรับการเข้าทำรายการกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

3.1.2) <u>การประเมินมูลค่าและผลตอบแทนจากการลงทุนโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่าโดยวิธีการประเมินผลตอบแทนกระแสเงินสดสุทธิเป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานในอนาคตของการลงทุนในทรัพย์สิน และประเมินอัตราผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในรูปแบบอัตราผลตอบแทนที่ระดับชั้นกองทรัสต์ เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถึงความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ

3.1.1 เปรียบเทียบราคาสำหรับการเข้าทำรายการกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ และประเมินโดยใช้วิธีการประเมิน 2 วิธี ได้แก่

(1) วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)

(2) วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

โดยผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาดเนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมและสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด

ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในวันที่ 1 มิถุนายน 2569 โดยสรุปสมมติฐานที่สำคัญของวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เป็นดังนี้

โครงการ BFTZ 4	
วิธีการประเมิน	**วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)**
ทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน
ที่ตั้ง	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 (BFTZ 4) เลขที่ 88/10-88/11, 88/14-88/92, 99/2-99/9, 99/11-99/12, 99/14-99/16, 99/18 และ 99/42-99/47 ถนนสุขุมวิท (สายเก่า) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
พื้นที่ที่ประเมิน	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์รวม 298-2-20.3 ไร่ หรือ 119,420.30 ตารางวา ประเมินเนื้อที่ดินเพียง 202-1-43.22 ไร่ หรือ 80,943.22 ตารางวา ลักษณะเป็นที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 31 หลัง (101 ยูนิต)

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาอิสระสำหรับโครงการ BFTZ 4		
สมมติฐาน	**บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด**	**บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด**
รายได้จากค่าเช่า	- รายได้จากการเช่าพื้นที่ โรงงานสำเร็จรูป (พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบอายุสัญญาเช่า) - รายได้จากการเช่าพื้นที่ คลังสินค้า (พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาสัญญาชดเชยค่าเช่า มีกำหนด 2 ปี นับตั้งแต่วันที่เข้าลงทุน) - หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาดจากการวิเคราะห์ด้วยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) ดังนี้ - ประเภทโรงงานและสำนักงาน (Built to suit) ประมาณการ 290.00 บาท/ตร.ม./เดือน - ประเภทโรงงาน (Factory) ประมาณการ 185.00 บาท/ตร.ม./เดือน - ประเภทโรงงาน (Mini Factory) ประมาณการ 175.00 บาท/ตร.ม./เดือน - ประเภทคลังสินค้า (Warehouse) ประมาณการ 170.00 บาท/ตร.ม./เดือน	- รายได้จากการเช่าพื้นที่ (พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบอายุสัญญาเช่า) - หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาดจากการวิเคราะห์ด้วยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน (Adjustment Grid Analysis) ดังนี้ - ประเภทโรงงานแบบสั่งสร้าง (FZ) ประมาณการ 220.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปีที่ 2-30 ปรับเพิ่มร้อยละ 2.5 ต่อปี และปีที่ 31-60 ปรับเพิ่มร้อยละ 2.0 ต่อปี) - ประเภทโรงงานสำเร็จรูป (FZ) ประมาณการ 185.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปีที่ 2-30 ปรับเพิ่มร้อยละ 2.5 ต่อปี และปีที่ 31-60 ปรับเพิ่มร้อยละ 2.0 ต่อปี) - ประเภทโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (FZ) ประมาณการ 175.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของ

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาอิสระสำหรับโครงการ BFTZ 4		
สมมติฐาน	**บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด**	**บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด**
	- กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปีที่ 1-30 ปรับเพิ่มร้อยละ 2.50 ทุกปี เริ่มปรับปี 2570 - กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปีที่ 31-40 ปรับเพิ่มร้อยละ 2.00 ต่อปี - กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปีที่ 41-50 ปรับเพิ่มร้อยละ 1.50 ต่อปี - กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปีที่ 51-60 ปรับเพิ่มร้อยละ 1.00 ต่อปี	ค่าเช่า ปีที่ 2-30 ปรับเพิ่มร้อยละ 2.5 ต่อปี และปีที่ 31-60 ปรับเพิ่มร้อยละ 2.0 ต่อปี) - ประเภทคลังสินค้าสำเร็จรูป (FZ) ประมาณการ 170.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปีที่ 2-30 ปรับเพิ่มร้อยละ 2.5 ต่อปี และปีที่ 31-60 ปรับเพิ่มร้อยละ 2.0 ต่อปี) - ประเภทโรงงานสำเร็จรูป (GZ) ประมาณการ 185.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปีที่ 2-30 ปรับเพิ่มร้อยละ 2.5 ต่อปี และปีที่ 31-60 ปรับเพิ่มร้อยละ 2.0 ต่อปี) - ประเภทคลังสินค้าสำเร็จรูป (GZ) ประมาณการ 170.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปีที่ 2-30 ปรับเพิ่มร้อยละ 2.5 ต่อปี และปีที่ 31-60 ปรับเพิ่มร้อยละ 2.0 ต่อปี)
อัตราการเช่า	- อัตราการเช่าพื้นที่ (พิจารณาอัตราการเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบอายุสัญญาเช่า) อัตราการเช่าร้อยละ 100 - หลังจากครบสัญญาเช่าให้เป็นไปตามอัตราการเช่าพื้นที่ดังนี้ - กำหนดให้อัตราการเช่า ปีที่ 1-30 อยู่ที่ร้อยละ 95 - กำหนดให้อัตราการเช่า ปีที่ 31-40 อยู่ที่ร้อยละ 90 - กำหนดให้อัตราการเช่า ปีที่ 41-60 อยู่ที่ร้อยละ 85	ประมาณการอัตราการเช่าในปีที่ 1-2 เท่ากับร้อยละ 100 และ ในปีที่ 3-30 ปี เท่ากับร้อยละ 95 และปีที่ 31-60 เท่ากับร้อยละ 90 ยกเว้นอาคารโรงงานแบบสั่งสร้างเนื่องจากมีผู้เช่าที่มีสัญญาผูกพันยาวกว่าพื้นที่เช่าประเภทอื่น ซึ่งได้ประมาณการอัตราการเช่าปีที่ 3-9 เท่ากับร้อยละ 100 ปีที่ 10-30 เท่ากับร้อยละ 95 และปีที่ 31-60 เท่ากับร้อยละ 90
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ประมาณร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต่อปี (อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน)	ประมาณร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต่อปี (อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)
ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วง	- ประมาณร้อยละ 1.39 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี สำหรับผู้เช่าเดิม - ประมาณร้อยละ 2.78 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี สำหรับผู้เช่ารายใหม่ - โดยพิจารณาสัดส่วนการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ร้อยละ 90 และผู้เช่ารายใหม่ที่ร้อยละ 10	ประมาณร้อยละ 1.40 ของรายรับรวม (พิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้า)
ค่าบริการสาธารณูปโภค	3.28 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี	3.28 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน ของพื้นที่เช่าอาคาร และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร	- ประมาณการ ปีที่ 1 ร้อยละ 0.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (อยู่ในช่วงรับประกันจากผู้รับเหมา) - ปีที่ 2-30 ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - ปีที่ 31-60 ร้อยละ 2.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ประมาณการในปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 เท่ากับร้อยละ 1.50 ของรายรับรวม เนื่องจากอาคารมีสภาพใหม่ และในปีที่ 11 เป็นต้นไปจนสิ้นสุดการคาดการณ์ เท่ากับร้อยละ 2.00 ของรายรับรวม (โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้า)

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาอิสระสำหรับโครงการ BFTZ 4		
สมมติฐาน	**บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด**	**บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด**
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 0.30 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการจากข้อมูลโครงการและอุตสาหกรรม)	ประมาณการร้อยละ 1.00 ของรายรับรวม (โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้า เป็นเกณฑ์)
ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ	ประมาณการร้อยละ 0.047 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ)	ประมาณการร้อยละ 0.047 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ)
ค่าเบี้ยประกันภัย	ประมาณการร้อยละ 0.047 จากมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร สัดส่วนประมาณร้อยละ 15 (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ) และปรับเพิ่มร้อยละ 10 ทุก 5 ปี	ประมาณการร้อยละ 0.047 ของค่าก่อสร้างใหม่ของอาคารหักด้วยร้อยละ 10 (เป็นการหักออกเนื่องจากไม่รวมค่าฐานราก) ในปีแรก และปรับเพิ่มร้อยละ 3.00 ทุกปี โดยกองทรัสต์รับผิดชอบเฉพาะอาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงานที่ไม่มีผู้เช่า และอาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงานที่กองทรัสต์รับผิดชอบค่าประกันภัยตามข้อตกลงในสัญญาเช่า ทั้งนี้ ประมาณการเท่ากับร้อยละ 15 ของรายจ่ายค่าประกันภัยทั้งโครงการ
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณการ 539,816.05 บาทต่อปี โดยพิจารณาสัดส่วนร้อยละ 15 จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของพื้นที่เช่า โดยปรับเพิ่มร้อยละ 10 ทุก 4 ปี (เริ่มปรับปี 2570)	กองทรัสต์รับผิดชอบเฉพาะอาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงานที่ไม่มีผู้เช่า และอาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงานที่กองทรัสต์รับผิดชอบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามข้อตกลงในสัญญาเช่า ทั้งนี้ ประมาณการเท่ากับร้อยละ 15 ของรายจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งโครงการ โดยอ้างอิงจากอัตราการจ่ายตามเกณฑ์จากการประกาศของกรมธนารักษ์ เป็นเกณฑ์
ค่าตอบแทนสร้างแรงจูงใจในการบริหาร	ประมาณการร้อยละ 4 ของผลการบริหาร	ประมาณการร้อยละ 4 ของกำไร (ไม่รวมรายจ่ายเงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต)
การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	ประมาณการร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)	ประมาณการร้อยละ 2.00 ของรายรับรวม (โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคาร โรงงาน และคลังสินค้าที่เผื่อเงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคาร ประมาณร้อยละ 2-5 ของรายรับรวม)
ค่าต่อสัญญาเช่าไปอีก 30 ปี	เป็นเงิน 250,000,000 บาท ค่าใช้จ่ายในการต่อสัญญาร้อยละ 1.10 เป็นเงิน 2,750,000 บาท รวมค่าต่อสัญญาไปอีก 30 ปี และค่าใช้จ่ายในการต่อสัญญา เป็นเงิน 252,750,000 บาท	เป็นเงิน 250,000,000 บาท ค่าใช้จ่ายในการต่อสัญญาร้อยละ 1.10 เป็นเงิน 2,750,000 บาท รวมค่าต่อสัญญาไปอีก 30 ปี และค่าใช้จ่ายในการต่อสัญญา เป็นเงิน 252,750,000 บาท
ระยะเวลาในการประมาณการ	- ประมาณการ ตามอายุสัญญาเช่า (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 สิ้นสุดสัญญา 31 พฤษภาคม 2599 (อายุสัญญา 30 ปี) - ประมาณการ ตามอายุสัญญาเช่า (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 สิ้นสุดสัญญา 31 พฤษภาคม 2629 (อายุสัญญา 30 ปี และสามารถต่อได้อีก 30 ปี รวม 60 ปี)	- ประมาณการ ตามอายุสัญญาเช่า มูลค่า ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 สิ้นสุดสัญญา 31 พฤษภาคม 2599 (อายุสัญญา 30 ปี) - ประมาณการ ตามอายุสัญญาเช่า มูลค่า ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 สิ้นสุดสัญญา 31 พฤษภาคม 2629 (อายุสัญญา 30 ปี และสามารถต่อได้อีก 30 ปี รวม 60 ปี)

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาอิสระสำหรับโครงการ BFTZ 4		
สมมติฐาน	**บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด**	**บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด**
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.00
มูลค่าทรัพย์สิน	4,302,400,000 บาท	4,213,400,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สิน (กรณีมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 30 ปี)	4,852,000,000 บาท	4,781,300,000 บาท

ที่มา: รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้)

โดยสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของแต่ละโครงการด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เป็นดังนี้

รายการ	**มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 (ล้านบาท)**	
	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	**บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด**
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 (BFTZ 4)	4,852.00	4,781.30
รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้	**4,852.00**	**4,781.30**
ราคาในการเข้าทำรายการของกองทรัสต์[1/]	**ไม่เกิน 5,040.00**	**ไม่เกิน 5,040.00**
ราคาในการเข้าทำรายการสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้	สูงกว่า 188.00 ล้านบาท (คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 3.87)	สูงกว่า 258.70 ล้านบาท (คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ 5.41)

หมายเหตุ: 1/ ราคาในการเข้าทำรายการของกองทรัสต์ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ

วิธีการเปรียบเทียบราคาในการเข้าทำรายการกับราคาประเมินทรัพย์สินข้างต้นได้แสดงไว้เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ใช้ในการประกอบการพิจารณา อย่างไรก็ตาม ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นราคาประเมินบนระดับชั้นของทรัพย์สินซึ่งยังไม่ได้รวมถึงการนำทรัพย์สินมาบริหารงานภายใต้กองทรัสต์ นอกจากนี้ อัตราผลตอบแทนที่คาดหวังหรืออัตราคิดลดในระดับชั้นของทรัพย์สินย่อมแตกต่างจากอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังหรืออัตราคิดลดของผู้ถือหน่วยในระดับชั้นของกองทรัสต์

3.1.2 การประเมินมูลค่าและผลตอบแทนจากการลงทุนโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ("**บริษัทฯ**" หรือ "**ผู้จัดการกองทรัสต์**") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ โครงการบางกอกฟรีเทรด โซน 4 (บางปะกง กม. 53) ("**โครงการ BFTZ 4**")

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่าโดยวิธีการประเมินผลตอบแทนกระแสเงินสดสุทธิเป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานในอนาคตของการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของโครงการ BFTZ 4 และประเมินอัตราผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในรูปแบบอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Trust Unitholder) ในระดับชั้นของกองทรัสต์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถึงความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ

1) วิธีการประเมินผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

กระแสเงินสดสุทธิของเงินทุนจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ เป็นการสะท้อนถึงผลตอบแทนและความเสี่ยงของเงินลงทุนจากมุมมองของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของโครงการ BFTZ 4 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำประมาณการกระแสเงินสดสุทธิจากการที่กองทรัสต์ได้ทำการลงทุนในโครงการดังกล่าว

ในการประเมินผลตอบแทนของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Free Cash Flow to Equity for Unitholders) ซึ่งเป็นการสะท้อนถึงผลตอบแทนและความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับในฐานะผู้ลงทุนในกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของโครงการ BFTZ 4 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้ นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในครั้งนี้จะมีภาระค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มในระดับกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมทรัสตี และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เป็นต้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณหากระแสเงินสดสุทธิในอนาคตจากประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินบางส่วนในโครงการ BFTZ 4 เป็นระยะเวลา 60 ปี ได้แก่ สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี และสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมเป็นระยะเวลา 60 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในเดือนมิถุนายน 2569 โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานว่ากองทรัสต์จะมีการต่อสัญญาเช่าดังกล่าว และโครงการ BFTZ 4 จะคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่องตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่า โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน ทั้งนี้ หากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อการประเมินผลตอบแทนการลงทุน และอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

2) สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ทรัพย์สินบางส่วนของโครงการ BFTZ 4 โดยเป็นการเช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารในโครงการ BFTZ 4 กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า และ/หรือเช่าช่วงแก่ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงที่ต้องการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของโครงการ BFTZ 4 บนข้อมูลที่ได้รับ รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารบนหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยมีสมมติฐานที่สำคัญดังนี้

2.1) รายได้

โครงสร้างรายได้ของโครงการที่จะเข้าลงทุนประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ และรายได้อื่น

2.1.1) รายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ

เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ทางกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวจากการให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วง โดยรายได้ที่ทางกองทรัสต์จะได้รับมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินของโครงการ BFTZ 4 ซึ่งประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน ในพื้นที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone)

โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในโครงการ BFTZ 4 จำนวน 101 ยูนิต ขนาดพื้นที่รวม 187,949 ตร.ม. สามารถแบ่งตามประเภทอาคารได้ดังนี้

1) คลังสินค้า จำนวน 58 ยูนิต ขนาดพื้นที่รวม 129,135 ตร.ม. (คิดเป็นประมาณร้อยละ 68.70)
2) โรงงาน จำนวน 7 ยูนิต ขนาดพื้นที่รวม 9,900 ตร.ม. (คิดเป็นประมาณร้อยละ 5.27)
3) โรงงานขนาดเล็ก จำนวน 34 ยูนิต ขนาดพื้นที่รวม 43,730 ตร.ม. (คิดเป็นประมาณร้อยละ 23.27)
4) โรงงานแบบ Built-to-Suit จำนวน 2 ยูนิต ขนาดพื้นที่รวม 5,184 ตร.ม. (คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.76)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีการกำหนดสมมติฐานรายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ สรุปได้ดังนี้

พื้นที่ปล่อยเช่าและอัตราการเช่า	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานในโครงการ BFTZ 4 จำนวน 101 ยูนิต ขนาดพื้นที่รวม 187,949 ตร.ม. โดยการเข้าลงทุนในครั้งนี้จะมีการรับประกันรายได้ค่าเช่าโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและ PD สำหรับทรัพย์สินส่วนที่ไม่มีผู้เช่าช่วง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 2 ปี (ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2569 ถึงพฤษภาคม 2571) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 สำหรับโครงการ BFTZ 4 ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลารับประกันรายได้ ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2571 เป็นต้นไป อยู่ที่ร้อยละ 94.95 จนถึงปี 2599 ซึ่งอัตราการเช่าอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ได้ทำกับผู้เช่าในปัจจุบัน และข้อมูลผู้เช่ารายใหม่ที่อยู่ระหว่างการเข้าทำสัญญาเช่าเพิ่มเติม และภายหลังจากนั้นกำหนดสมมติฐานอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 91.50 - 93.23 ในช่วงระหว่างปี 2600 - 2611 และเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 87.93 - 90.01 ในช่วงระหว่างปี 2612 - 2629 จนสิ้นสุดอายุของสัญญาเช่า ซึ่งอ้างอิงจากการประมาณการโดยผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้ พร้อมทั้งสอบทานผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงในอดีตของกองทรัสต์ โดยหากอ้างอิงจากอัตราการเช่าของกองทรัสต์รายปีในปี 2564 - 2567 นั้นอยู่ที่ร้อยละ 93.14 - 96.78 และอัตราการเช่าของกองทรัสต์ในไตรมาสที่ 1 - 3 ปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ

<table>
<tr><td></td><td>95.95 - 98.37 ซึ่งสมมติฐานของอัตราการเช่าพื้นที่ในระยะยาวสามารถเทียบเคียงกันได้กับข้อมูลในอดีตของกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าสมมติฐานของอัตราการเช่าพื้นที่ในระยะยาวของโครงการ BFTZ 4 สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องด้วยสภาพแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการ แนวโน้มตลาดของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน และจากผลการดำเนินงานในอดีตของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่ได้ลงทุนไปแล้วซึ่งอยู่ในโครงการเดียวกัน</td></tr>
<tr><td>ค่าเช่าและบริการ</td><td>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 สำหรับโครงการ BFTZ 4 ในปี 2569 โดยกำหนดค่าเช่าและบริการอ้างอิงตามสัญญาเช่าสำหรับผู้เช่ารายเดิม ณ ปัจจุบัน ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีระยะเวลาประมาณ 3 ปี และอ้างอิงตามราคาตลาดสำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่อยู่ระหว่างการเข้าทำสัญญาเช่าเพิ่มเติม และผู้เช่ารายเดิมที่ต่ออายุสัญญาเช่าในระหว่างปี โดยสามารถสรุปสมมติฐานค่าเช่าและบริการเฉลี่ยในปี 2569 - 2572 แบ่งตามประเภทอาคารได้ดังนี้
<table>
<tr><th>ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย</th><th>หน่วย</th><th>2569 (มิ.ย. - ธ.ค.)</th><th>2570</th><th>2571</th><th>2572</th></tr>
<tr><td>คลังสินค้า</td><td>บาท / ตร.ม.</td><td>167.01</td><td>169.98</td><td>171.71</td><td>176.66</td></tr>
<tr><td>โรงงาน</td><td>บาท / ตร.ม.</td><td>187.07</td><td>192.61</td><td>199.01</td><td>201.10</td></tr>
<tr><td>โรงงานขนาดเล็ก</td><td>บาท / ตร.ม.</td><td>165.70</td><td>168.27</td><td>176.24</td><td>177.86</td></tr>
<tr><td>โรงงานแบบ Built-to-Suit</td><td>บาท / ตร.ม.</td><td>289.35</td><td>289.35</td><td>289.35</td><td>289.35</td></tr>
</table>
โดยตั้งแต่ปี 2573 เป็นต้นไป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานให้มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยในระยะยาวของค่าเช่าและบริการที่ร้อยละ 2.50 ต่อปี จนถึงปี 2599 และภายหลังจากนั้นกำหนดสมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.00 - 2.25 ในช่วงระหว่างปี 2600 - 2611 และประมาณร้อยละ 1.50 - 1.75 ในช่วงระหว่างปี 2612 - 2629 จนสิ้นสุดอายุของสัญญาเช่า โดยสมมติฐานค่าเช่าและบริการอ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้ พร้อมทั้งเทียบเคียงกับงานวิจัยตลาด (Market Research) ของอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปและโรงงานให้เช่าในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงที่จัดทำโดยบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจากผลการสำรวจพบว่าราคาเสนอเช่ามีการเติบโตเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2 - 3 ต่อปี ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและรูปแบบอาคารของโครงการ โดยโครงการ BFTZ 4 เป็นโครงการใหม่ และค่าเช่าและบริการเฉลี่ยในปีฐานยังอยู่ในระดับที่ไม่สูงมากนัก อีกทั้ง สมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการยังเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) เฉลี่ยย้อนหลัง 10 ปี ในช่วงก่อนและหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 (ข้อมูลย้อนหลัง 10 ปี สิ้นสุดปี 2562 และสิ้นสุดปี 2566) ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 1.80 - 3.60 ต่อปี (ที่มา: ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 31 ม.ค. 2568)</td></tr>
<tr><td>รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ</td><td>กองทรัสต์จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินและ PD ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ที่ไม่มีผู้เช่าช่วง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่เข้าลงทุน (คาดว่าจะเข้าลงทุน</td></tr>
</table>

	ภายในวันที่ 1 มิถุนายน 2569) โดยชดเชยค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วงซึ่งคำนวณจากพื้นที่ว่างของทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วงทั้งหมด ณ วันที่เข้าลงทุน คูณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับในอัตรา 170 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน ซึ่งสามารถอ้างอิงได้ตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและ PD ในครั้งนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดสมมติฐานค่าเช่าและค่าบริการจากการรับประกันรายได้เท่ากับ 170 บาทต่อตร.ม. ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2569 ถึงพฤษภาคม 2571 สำหรับพื้นที่ว่างของทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการอยู่ที่ 36.39 ล้านบาท 49.67 ล้านบาท และ 8.06 ล้านบาท ในปี 2569 ปี 2570 และปี 2571 ตามลำดับ

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โดยประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย อัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการ และรายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับปี 2569 - 2576 สรุปได้ดังนี้

	2569 (ม.ย. - ธ.ค.)	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
พื้นที่ปล่อยเช่าเฉลี่ย (ตร.ม.)	157,370	163,602	178,462	178,462	178,462	178,462	178,462	178,462
พื้นที่ที่ชดเชยตามสัญญา (ตร.ม.)	30,579	24,347	9,487	-	-	-	-	-
อัตราการเช่าเฉลี่ย[1/] (ร้อยละ)	100.00%	100.00%	97.06%	94.95%	94.95%	94.95%	94.95%	94.95%
ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท / ตร.ม.)	171.94	174.68	177.75	181.58	186.12	190.77	195.54	200.43
อัตราการเติบโต (ร้อยละ)		1.59%	1.76%	2.15%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
ค่าเช่าที่ชดเชยตามสัญญา (บาท / ตร.ม.)	170.00	170.00	170.00	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	**189.40**	**342.93**	**380.67**	**388.87**	**398.59**	**408.55**	**418.77**	**429.24**
รายได้ชดเชยตามสัญญา (ล้านบาท)	**36.39**	**49.67**	**8.06**	-	-	-	-	-

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ 1/ อัตราการเช่าเฉลี่ยรวมพื้นที่ที่ได้รับชดเชยค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและ PD

2.1.2) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากผู้เช่า รายได้ดอกเบี้ย และรายได้อื่นนอกเหนือจากค่าเช่าและบริการ เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานสำหรับรายได้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากผู้เช่าโดยอ้างอิงจากข้อมูลสำหรับงวด 9 เดือนปี 2568 ของทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้ และปรับด้วยอัตราการเช่าของผู้เช่าที่เปลี่ยนแปลงในแต่ละปี ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 66.98 - 75.96 ของค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการในแต่ละปี นอกจากนี้ สำหรับรายได้อื่นๆ (ไม่รวมรายได้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) กำหนดให้มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 0.10 ของรายได้ค่าเช่าและบริการตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงจากข้อมูลในอดีตของทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้ และเทียบเคียงกับข้อมูลในอดีตของกองทรัสต์ในภาพรวม ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าอัตราดังกล่าวสามารถสะท้อนสัดส่วนรายได้อื่นได้อย่างเหมาะสม

2.1.3) รายได้รวม

จากสมมติฐานข้างต้น ประมาณการรายได้รวมสำหรับปี 2569 - 2576 สรุปได้ดังนี้

	2569 (มิ.ย. - ธ.ค.)	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
รายได้ค่าเช่าและบริการ	189.40	342.93	380.67	388.87	398.59	408.55	418.77	429.24
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	36.39	49.67	8.06	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	1.98	3.44	3.66	3.82	3.80	3.74	3.72	3.74
รายได้รวม	**227.77**	**396.04**	**392.39**	**392.68**	**402.39**	**412.29**	**422.49**	**432.98**
อัตราการเติบโต (ร้อยละ)			-0.92%	0.08%	2.47%	2.46%	2.47%	2.48%

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.2) ค่าใช้จ่าย

2.2.1) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ ค่าเช่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงาน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีการกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่ายบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ โดยอ้างอิงข้อมูลจากผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยกำหนดให้มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อเดือนของโครงการ BFTZ 4 จำนวน 3.28 บาทต่อ ตร.ม. ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2569 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี
ค่าเช่า	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในโครงการ BFTZ 4 ในครั้งนี้ จะเป็นการจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งถือเป็นต้นทุนของสิทธิการเช่าในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และจะมีการจ่ายชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีก 30 ปี ณ วันที่ต่ออายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ ค่าเช่าล่วงหน้าดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของสิทธิการเช่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่ได้มีการประมาณการค่าเช่าเป็นค่าใช้จ่ายรายปีสำหรับการเข้าลงทุนในครั้งนี้
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาของอาคารในโครงการ BFTZ 4 ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2569 อยู่ที่ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าและบริการจนถึงปี 2599 และปรับขึ้นเป็นร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและบริการในช่วงระหว่างปี 2600 - 2629 จนสิ้นสุดอายุของสัญญาเช่า โดยการปรับเพิ่มขึ้นของค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาเนื่องจากอาคารจะมีอายุการใช้งานที่มากขึ้น โดยอ้างอิงจากการประมาณการโดยผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และการประมาณการโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ซึ่งสามารถเทียบเคียงกันได้กับข้อมูลในอดีตของกองทรัสต์

	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	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานของค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอ้างอิงจากอัตราภาษีที่กำหนดไว้ตามกฎหมายภาษีที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยที่ร้อยละ 0.38 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ อ้างอิงจากอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยของโครงการ BFTZ 4 สำหรับปี 2567 ทั้งนี้ ในการประมาณการราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการราคาประเมินทุนทรัพย์โดยอ้างอิงจากข้อมูลการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ BFTZ 4 สำหรับปี 2567 และกำหนดสมมติฐานปรับเพิ่มขึ้นของราคาประเมินที่ดินร้อยละ 5 ทุก 4 ปี
ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมอื่นๆ ค่าประชาสัมพันธ์ ค่าสาธารณูปโภคอื่นๆ และค่าภาษีอื่นๆ เป็นต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานที่นำมาใช้ในประมาณการจะปันส่วนเฉพาะค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 0.30 ของรายได้รวม โดยอ้างอิงจากข้อมูลในอดีตของกองทรัสต์

จากสมมติฐานข้างต้น ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับปี 2569 - 2576 สรุปได้ดังนี้

	2569 (มิ.ย. - ธ.ค.)	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
ค่าใช้จ่ายบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ	4.32	7.53	7.75	7.99	8.23	8.47	8.73	8.99
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	2.84	5.14	5.71	5.83	5.98	6.13	6.28	6.44
ค่าเบี้ยประกันภัย	0.32	0.51	0.39	0.30	0.31	0.31	0.32	0.32
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	2.67	4.54	4.50	4.51	4.48	4.44	4.40	4.42
ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงาน	0.68	1.19	1.18	1.18	1.21	1.24	1.27	1.30
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	10.82	18.91	19.53	19.81	20.20	20.59	21.00	21.47
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	4.75%	4.77%	4.98%	5.05%	5.02%	4.99%	4.97%	4.96%

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.2.2) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอ้างอิงตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือน ซึ่งสรุปได้ดังนี้

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

โดยประมาณการค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2569 - 2576 สรุปได้ดังนี้

	2569 (มิ.ย. - ธ.ค.)	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	3.79	6.86	7.61	7.78	7.97	8.17	8.38	8.58
ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	8.68	15.09	14.91	14.91	15.29	15.67	16.06	16.46
ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วง	2.89	5.24	5.82	5.94	6.09	6.24	6.40	6.56
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	**15.36**	**27.18**	**28.34**	**28.63**	**29.35**	**30.08**	**30.83**	**31.60**
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	6.74%	6.86%	7.22%	7.29%	7.29%	7.30%	7.30%	7.30%

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.3) ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มในการจัดการกองทรัสต์จากการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

2.3.1) ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตี ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีการกำหนดสมมติฐานค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์สรุปได้ดังนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์โดยอ้างอิงตามสัญญาที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 0.30 ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสินทรัพย์อื่นๆ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์เฉพาะส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมทรัสตี 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 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมทรัสตีเฉพาะส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ในอัตรา - ร้อยละ 0.035 ของทุนจดทะเบียน สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท - ร้อยละ 0.030 ของทุนจดทะเบียน สำหรับส่วนที่มากกว่า 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท - ร้อยละ 0.025 ของทุนจดทะเบียน สำหรับส่วนที่มากกว่า 5,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 10,000 ล้านบาท - ร้อยละ 0.010 ของทุนจดทะเบียน สำหรับส่วนที่มากกว่า 10,000 ล้านบาท การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจึงทำให้มีค่าธรรมเนียมนายทะเบียนส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ยังมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนที่จะเกิดขึ้นจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากประมาณการข้างต้นได้
ค่าธรรมเนียมอื่น	ค่าธรรมเนียมอื่น ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เช่น ค่าสอบบัญชี ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าวิชาชีพผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ค่าที่ปรึกษาต่างๆ และค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการเริ่มแรกซึ่งได้รวมอยู่ในต้นทุนในการเข้าทำรายการในครั้งนี้แล้ว นอกจากนี้ กองทรัสต์นั้นมีค่าใช้จ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมวิชาชีพในแต่ละปีที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ของกองทรัสต์อยู่แล้ว เช่น ค่าสอบบัญชี ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าวิชาชีพผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เป็นต้น ทั้งนี้ การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้ จะทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นซึ่งทำให้กองทรัสต์จะมีค่าธรรมเนียมวิชาชีพส่วนที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้ประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพเฉพาะส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้วเสร็จ โดยประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพเท่ากับ 1.50 ล้านบาทต่อปี โดยเทียบเคียงกับข้อมูลในอดีตของกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าธรรมเนียมวิชาชีพมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยย้อนหลัง 10 ปี ในช่วงก่อนและหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 (ข้อมูลย้อนหลัง 10 ปี สิ้นสุดปี 2562 และสิ้นสุดปี 2566) ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 1.1 - 1.6 ต่อปี (ที่มา: ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 31 ม.ค. 2568) นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์เฉพาะส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ในอัตราร้อยละ 0.02 ของทุนชำระแล้ว

	สำหรับส่วนที่มากกว่า 5,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 10,000 ล้านบาท โดยการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะมีการเพิ่มทุนชำระแล้วจึงทำให้มีค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์ส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุนชำระแล้วในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ยังมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนที่จะเกิดขึ้นจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

จากสมมติฐานข้างต้น ประมาณการค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์สำหรับปี 2569 - 2576 สรุปได้ดังนี้

	2569 (มิ.ย. - ธ.ค.)	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	9.16	15.69	15.69	15.69	15.69	15.69	15.69	15.69
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	3.63	6.11	6.01	5.90	5.80	5.69	5.59	5.48
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.47	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81	0.81
ค่าธรรมเนียมอื่น	1.25	2.17	2.19	2.21	2.24	2.26	2.29	2.31
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	**14.50**	**24.78**	**24.70**	**24.62**	**24.54**	**24.46**	**24.38**	**24.30**
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	6.37%	6.26%	6.30%	6.27%	6.10%	5.93%	5.77%	5.61%

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.3.2) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้เท่ากับประมาณ 191.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 3.66 ของเงินลงทุนเริ่มต้น โดยค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการอ้างอิงจากใบเสนอราคาที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ และตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมทั้งจากการประมาณการโดยผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.4) สำรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการสำรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure Reserve) นอกเหนือจากค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาสำหรับโครงการ BFTZ 4 อยู่ที่ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าและบริการในช่วงระหว่างปี 2569 - 2599 และปรับขึ้นเป็นร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและบริการในช่วงระหว่างปี 2600 - 2629 จนสิ้นสุดอายุของสัญญาเช่า การปรับเพิ่มขึ้นของประมาณการสำรองค่าใช้จ่ายในการลงทุนเนื่องจากอาคารจะมีอายุการใช้งานที่มากขึ้น

โดยประมาณการสำรองค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับปี 2569 - 2576 สรุปได้ดังนี้

	2569 (มิ.ย. - ธ.ค.)	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
สำรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน	3.42	5.94	5.89	5.89	6.04	6.18	6.34	6.49

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.5) ค่าใช้จ่ายในการต่อสัญญาเช่า

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการต่อสัญญาเช่าอ้างอิงตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ BFTZ 4 สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จำนวน 252.75 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง) ณ วันที่ต่ออายุสัญญาเช่า

2.6) เงินทุนหมุนเวียน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานของเงินทุนหมุนเวียน (Working Capital) โดยประมาณการระยะเวลาหมุนเวียนของเงินทุนหมุนเวียนตามนโยบายเงินทุนหมุนเวียนจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับข้อมูลในอดีตของกองทรัสต์ โดยมีสมมติฐานดังนี้

1) ระยะเวลาการรับชำระลูกหนี้ที่ 30 วัน
2) ระยะเวลาการจ่ายค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเจ้าหนี้อื่นที่ 30 วัน
3) ระยะเวลาการรับเงินมัดจำรับจากผู้เช่าที่ 90 วัน หรือประมาณ 3 เดือน
4) ระยะเวลาการจ่ายค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่านายหน้าในการหาผู้เช่า (Commission Fee) ที่ 1,080 วัน หรือประมาณ 3 ปี ซึ่งสอดคล้องกับอายุของสัญญาเช่าของผู้เช่าซึ่งส่วนใหญ่อยู่ที่ประมาณ 3 ปี

โดยประมาณการเงินทุนหมุนเวียนสุทธิสำหรับปี 2569 - 2576 สรุปได้ดังนี้

	2569 (มิ.ย. - ธ.ค.)	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	29.92	32.55	32.25	32.28	33.07	33.89	34.72	35.59
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	16.14	17.01	18.38	18.48	18.93	19.39	19.87	20.36
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเจ้าหนี้อื่น	4.83	5.83	5.97	6.01	6.09	6.18	6.26	6.36
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	79.94	84.56	93.86	95.88	98.28	100.74	103.26	105.84
เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ	(38.71)	(40.82)	(49.20)	(51.14)	(52.37)	(53.63)	(54.93)	(56.25)

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.7) เงินกู้ยืม และดอกเบี้ยจ่าย

ในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมในวงเงินสูงสุดไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินอยู่ที่จำนวน 2,000 ล้านบาท และกำหนดสมมติฐานทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม อ้างอิงจากข้อตกลงเบื้องต้น (Term Sheet) ของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบร้อยละ 1.275 หรือประมาณร้อยละ 5.05 อ้างอิงจากข้อตกลงเบื้องต้น (Term Sheet) ของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานให้มีการปรับลดลงของอัตราดอกเบี้ยใน

ระยะยาวอ้างอิงจากแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในระยะยาวเท่ากับร้อยละ 4.80 ตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไป จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ

อย่างไรก็ดี เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้อาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับการพิจารณาของสถาบันการเงิน และคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้จำนวนเงินกู้ยืม อัตราดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากประมาณการข้างต้นได้

3) ประมาณการทางการเงินและสรุปผลตอบแทนจากการลงทุน

3.1) ประมาณการกำไรจากการดำเนินงานและกระแสเงินสด

3.1.1) ประมาณการกำไรจากการดำเนินงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการกำไรจากการดำเนินงานได้ดังนี้

	2569 (มิ.ย. - ธ.ค.)	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
รายได้ค่าเช่าและบริการ	189.40	342.93	380.67	388.87	398.59	408.55	418.77	429.24
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	36.39	49.67	8.06	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	1.98	3.44	3.66	3.82	3.80	3.74	3.72	3.74
รายได้รวม	**227.77**	**396.04**	**392.39**	**392.68**	**402.39**	**412.29**	**422.49**	**432.98**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(10.82)	(18.91)	(19.53)	(19.81)	(20.20)	(20.59)	(21.00)	(21.47)
กำไรขั้นต้น	**216.94**	**377.13**	**372.85**	**372.87**	**382.19**	**391.70**	**401.49**	**411.51**
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(15.36)	(27.18)	(28.34)	(28.63)	(29.35)	(30.08)	(30.83)	(31.60)
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นสินทรัพย์	**201.59**	**349.95**	**344.51**	**344.24**	**352.84**	**361.62**	**370.66**	**379.91**
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(14.50)	(24.78)	(24.70)	(24.62)	(24.54)	(24.46)	(24.38)	(24.30)
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นกองทรัสต์	**187.08**	**325.16**	**319.81**	**319.62**	**328.30**	**337.16**	**346.28**	**355.61**

	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584
รายได้ค่าเช่าและบริการ	439.97	450.97	462.24	473.80	485.64	497.78	510.23	522.98
รายได้อื่น	3.73	3.71	3.69	3.72	3.71	3.69	3.68	3.71
รายได้รวม	**443.69**	**454.68**	**465.93**	**477.52**	**489.35**	**501.47**	**513.90**	**526.69**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(21.90)	(22.35)	(22.80)	(23.33)	(23.82)	(24.32)	(24.83)	(25.42)
กำไรขั้นต้น	**421.79**	**432.33**	**443.13**	**454.19**	**465.53**	**477.15**	**489.07**	**501.26**
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(32.39)	(33.20)	(34.03)	(34.88)	(35.75)	(36.65)	(37.56)	(38.50)
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นสินทรัพย์	**389.40**	**399.13**	**409.10**	**419.30**	**429.78**	**440.51**	**451.51**	**462.76**
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(24.22)	(24.14)	(24.06)	(23.98)	(23.90)	(23.83)	(23.75)	(23.67)
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นกองทรัสต์	**365.18**	**374.99**	**385.04**	**395.32**	**405.87**	**416.68**	**427.76**	**439.09**

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592
รายได้ค่าเช่าและบริการ	536.06	549.46	563.19	577.27	591.71	606.50	621.66	637.20
รายได้อื่น	3.69	3.68	3.66	3.70	3.68	3.67	3.66	3.70
รายได้รวม	**539.75**	**553.13**	**566.86**	**580.97**	**595.39**	**610.17**	**625.32**	**640.90**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(25.97)	(26.53)	(27.11)	(27.77)	(28.38)	(29.02)	(29.67)	(30.40)
กำไรขั้นต้น	**513.78**	**526.60**	**539.75**	**553.20**	**567.00**	**581.15**	**595.65**	**610.49**
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(39.46)	(40.45)	(41.46)	(42.49)	(43.55)	(44.64)	(45.76)	(46.90)
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นสินทรัพย์	**474.32**	**486.15**	**498.29**	**510.71**	**523.45**	**536.51**	**549.89**	**563.59**
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(23.59)	(23.52)	(23.44)	(23.37)	(23.29)	(23.22)	(23.14)	(23.07)
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นกองทรัสต์	**450.72**	**462.64**	**474.85**	**487.34**	**500.16**	**513.29**	**526.75**	**540.52**

	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600
รายได้ค่าเช่าและบริการ	653.13	669.46	686.20	703.35	720.94	738.96	757.43	761.70
รายได้อื่น	3.68	3.67	3.66	3.70	3.69	3.68	3.68	3.67
รายได้รวม	**656.82**	**673.13**	**689.86**	**707.06**	**724.63**	**742.64**	**761.11**	**765.37**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(31.10)	(31.81)	(32.54)	(33.36)	(34.13)	(34.93)	(35.75)	(40.23)
กำไรขั้นต้น	**625.72**	**641.33**	**657.32**	**673.70**	**690.50**	**707.71**	**725.36**	**725.14**
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(48.07)	(49.27)	(50.50)	(51.76)	(53.05)	(54.38)	(55.73)	(55.88)
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นสินทรัพย์	**577.65**	**592.06**	**606.82**	**621.94**	**637.44**	**653.33**	**669.62**	**669.27**
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(23.00)	(22.93)	(22.85)	(22.78)	(22.71)	(22.64)	(22.57)	(22.50)
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นกองทรัสต์	**554.65**	**569.13**	**583.97**	**599.15**	**614.73**	**630.69**	**647.05**	**646.76**

	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608
รายได้ค่าเช่าและบริการ	778.84	796.36	814.28	832.60	851.33	853.79	870.87	888.29
รายได้อื่น	3.63	3.62	3.61	3.66	3.65	3.59	3.55	3.60
รายได้รวม	**782.47**	**799.98**	**817.89**	**836.26**	**854.98**	**857.39**	**874.42**	**891.89**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(41.16)	(42.10)	(43.07)	(44.14)	(45.16)	(45.83)	(46.87)	(48.00)
กำไรขั้นต้น	**741.30**	**757.88**	**774.82**	**792.12**	**809.83**	**811.55**	**827.55**	**843.89**
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(57.13)	(58.41)	(59.72)	(61.06)	(62.43)	(62.58)	(63.82)	(65.09)
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นสินทรัพย์	**684.18**	**699.47**	**715.10**	**731.06**	**747.40**	**748.97**	**763.73**	**778.80**
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(22.43)	(22.36)	(22.30)	(22.23)	(22.16)	(22.10)	(22.03)	(21.97)
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นกองทรัสต์	**661.74**	**677.11**	**692.81**	**708.84**	**725.24**	**726.88**	**741.69**	**756.83**

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616
รายได้ค่าเช่าและบริการ	906.05	924.17	942.66	944.94	961.47	978.30	995.42	1,012.84
รายได้อื่น	3.59	3.58	3.58	3.58	3.55	3.54	3.53	3.58
รายได้รวม	**909.65**	**927.76**	**946.23**	**948.52**	**965.02**	**981.84**	**998.95**	**1,016.42**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(49.07)	(50.18)	(51.31)	(52.19)	(53.34)	(54.50)	(55.70)	(57.01)
กำไรขั้นต้น	**860.57**	**877.58**	**894.92**	**896.33**	**911.68**	**927.34**	**943.25**	**959.41**
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(66.39)	(67.71)	(69.05)	(69.19)	(70.39)	(71.61)	(72.85)	(74.11)
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นสินทรัพย์	**794.19**	**809.87**	**825.87**	**827.14**	**841.30**	**855.73**	**870.41**	**885.30**
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(21.90)	(21.84)	(21.77)	(21.71)	(21.65)	(21.59)	(21.53)	(21.47)
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นกองทรัสต์	**772.28**	**788.04**	**804.10**	**805.43**	**819.65**	**834.14**	**848.88**	**863.84**

	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,030.56	1,033.63	1,049.14	1,064.88	1,080.85	1,097.06	1,113.52	1,119.85
รายได้อื่น	3.57	3.53	3.50	3.55	3.55	3.54	3.53	3.56
รายได้รวม	**1,034.14**	**1,037.17**	**1,052.64**	**1,068.43**	**1,084.39**	**1,100.60**	**1,117.05**	**1,123.41**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(58.27)	(59.23)	(60.50)	(61.89)	(63.21)	(64.58)	(65.98)	(67.28)
กำไรขั้นต้น	**975.87**	**977.94**	**992.14**	**1,006.54**	**1,021.18**	**1,036.02**	**1,051.07**	**1,056.13**
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(75.39)	(75.58)	(76.70)	(77.83)	(78.98)	(80.14)	(81.33)	(81.75)
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นสินทรัพย์	**900.48**	**902.36**	**915.44**	**928.72**	**942.20**	**955.88**	**969.74**	**974.38**
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(21.41)	(21.35)	(21.29)	(21.23)	(21.18)	(21.12)	(21.07)	(21.01)
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นกองทรัสต์	**879.07**	**881.01**	**894.15**	**907.48**	**921.03**	**934.76**	**948.68**	**953.37**

	2625	2626	2627	2628	2629 (ม.ค. - พ.ค.)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,136.65	1,153.70	1,171.01	1,188.57	502.67
รายได้อื่น	3.53	3.53	3.52	3.58	0.91
รายได้รวม	**1,140.19**	**1,157.23**	**1,174.53**	**1,192.15**	**503.58**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(68.76)	(70.27)	(71.82)	(73.52)	(31.31)
กำไรขั้นต้น	**1,071.42**	**1,086.95**	**1,102.70**	**1,118.63**	**472.27**
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(82.96)	(84.18)	(85.42)	(86.68)	(36.62)
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นสินทรัพย์	**988.47**	**1,002.78**	**1,017.28**	**1,031.96**	**435.64**
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(20.96)	(20.91)	(20.85)	(20.80)	(8.67)
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นกองทรัสต์	**967.51**	**981.87**	**996.43**	**1,011.15**	**426.97**

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

3.1.2) ประมาณการกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยใช้ข้อสมมติฐานในการคำนวณกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต และอัตราคิดลด (Discount Rate) คำนวณจากต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Ke) โดยสามารถสรุปประมาณการกระแสเงินสดอิสระได้ดังนี้

	2569 (มิ.ย. - ธ.ค.)	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นสินทรัพย์	201.59	349.95	344.51	344.24	352.84	361.62	370.66	379.91
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	(1.81)	2.11	8.39	1.94	1.23	1.26	1.29	1.33
หัก: สำรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(3.42)	(5.94)	(5.89)	(5.89)	(6.04)	(6.18)	(6.34)	(6.49)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นสินทรัพย์	**196.36**	**346.11**	**347.01**	**340.28**	**348.04**	**356.70**	**365.61**	**374.74**
หัก: ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(14.50)	(24.78)	(24.70)	(24.62)	(24.54)	(24.46)	(24.38)	(24.30)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นกองทรัสต์	**181.86**	**321.33**	**322.31**	**315.66**	**323.50**	**332.24**	**341.23**	**350.44**
บวก/(หัก): เงินกู้ยืม	2,000.00	-	(15.00)	(35.00)	(55.00)	(75.00)	(95.00)	(115.00)
หัก: ต้นทุนทางการเงิน	(58.92)	(96.00)	(95.28)	(93.60)	(90.96)	(87.36)	(82.80)	(77.28)
กระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	**2,122.94**	**225.33**	**212.03**	**187.06**	**177.54**	**169.88**	**163.43**	**158.16**
จำนวนปี[1/]	0.58	1.58	2.58	3.58	4.58	5.58	6.58	7.58
ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
ปัจจัยส่วนลด (Discount Factor)	0.96	0.89	0.82	0.76	0.70	0.65	0.60	0.56

	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นสินทรัพย์	389.40	399.13	409.10	419.30	429.78	440.51	451.51	462.76
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	1.36	1.39	1.43	1.47	1.50	1.54	1.58	1.62
หัก: สำรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(6.66)	(6.82)	(6.99)	(7.16)	(7.34)	(7.52)	(7.71)	(7.90)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นสินทรัพย์	**384.10**	**393.70**	**403.54**	**413.61**	**423.94**	**434.52**	**445.38**	**456.48**
หัก: ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(24.22)	(24.14)	(24.06)	(23.98)	(23.90)	(23.83)	(23.75)	(23.67)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นกองทรัสต์	**359.89**	**369.56**	**379.48**	**389.63**	**400.03**	**410.70**	**421.63**	**432.81**
บวก/(หัก): เงินกู้ยืม	(135.00)	(155.00)	(175.00)	(195.00)	(275.00)	(300.00)	(300.00)	(75.00)
หัก: ต้นทุนทางการเงิน	(70.80)	(63.36)	(54.96)	(45.60)	(32.40)	(18.00)	(3.60)	-
กระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	**154.09**	**151.20**	**149.52**	**149.03**	**92.63**	**92.70**	**118.03**	**357.81**
จำนวนปี[1/]	8.58	9.58	10.58	11.58	12.58	13.58	14.58	15.58
ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
ปัจจัยส่วนลด (Discount Factor)	0.52	0.48	0.44	0.41	0.38	0.35	0.33	0.30

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ คำนวณโดยกำหนดวันที่เข้าลงทุนในวันที่ 1 มิถุนายน 2569

	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นสินทรัพย์	474.32	486.15	498.29	510.71	523.45	536.51	549.89	563.59
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	1.66	1.70	1.74	1.79	1.83	1.88	1.93	1.98
หัก: สำรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(8.10)	(8.30)	(8.50)	(8.71)	(8.93)	(9.15)	(9.38)	(9.61)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นสินทรัพย์	**467.88**	**479.56**	**491.53**	**503.78**	**516.35**	**529.24**	**542.44**	**555.96**
หัก: ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(23.59)	(23.52)	(23.44)	(23.37)	(23.29)	(23.22)	(23.14)	(23.07)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นกองทรัสต์	**444.28**	**456.04**	**468.09**	**480.41**	**493.06**	**506.02**	**519.30**	**532.89**
บวก/(หัก): เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-
หัก: ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	**444.28**	**456.04**	**468.09**	**480.41**	**493.06**	**506.02**	**519.30**	**532.89**
จำนวนปี[1/]	16.58	17.58	18.58	19.58	20.58	21.58	22.58	23.58
ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
ปัจจัยส่วนลด (Discount Factor)	0.28	0.26	0.24	0.22	0.21	0.19	0.18	0.16

	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นสินทรัพย์	592.06	606.82	621.94	637.44	653.33	669.62	669.27	592.06
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	2.08	2.13	2.18	2.24	2.29	2.35	0.82	2.08
หัก: สำรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(10.10)	(10.35)	(10.61)	(10.87)	(11.14)	(11.42)	(15.31)	(10.10)
หัก: ค่าใช้จ่ายในการต่อสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	(252.75)	-	-
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นสินทรัพย์	**584.04**	**598.60**	**613.51**	**628.81**	**644.49**	**407.80**	**654.77**	**584.04**
หัก: ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(22.93)	(22.85)	(22.78)	(22.71)	(22.64)	(22.57)	(22.50)	(22.93)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นกองทรัสต์	**561.11**	**575.75**	**590.73**	**606.10**	**621.85**	**385.23**	**632.27**	**561.11**
บวก/(หัก): เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-
หัก: ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	**561.11**	**575.75**	**590.73**	**606.10**	**621.85**	**385.23**	**632.27**	**561.11**
จำนวนปี[1/]	25.58	26.58	27.58	28.58	29.58	30.58	31.58	25.58
ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
ปัจจัยส่วนลด (Discount Factor)	0.14	0.13	0.12	0.11	0.10	0.09	0.09	0.14

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ คำนวณโดยกำหนดวันที่เข้าลงทุนในวันที่ 1 มิถุนายน 2569

	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นสินทรัพย์	684.18	699.47	715.10	731.06	747.40	748.97	763.73	778.80
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	2.14	2.24	2.29	2.35	2.40	0.30	2.14	2.24
หัก: สำรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(15.65)	(16.00)	(16.36)	(16.73)	(17.10)	(17.15)	(17.49)	(17.84)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นสินทรัพย์	**670.66**	**685.71**	**701.04**	**716.69**	**732.70**	**732.12**	**748.37**	**763.20**
หัก: ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(22.43)	(22.36)	(22.30)	(22.23)	(22.16)	(22.10)	(22.03)	(21.97)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นกองทรัสต์	**648.23**	**663.35**	**678.74**	**694.46**	**710.54**	**710.03**	**726.34**	**741.23**
บวก/(หัก): เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-
หัก: ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	**648.23**	**663.35**	**678.74**	**694.46**	**710.54**	**710.03**	**726.34**	**741.23**
จำนวนปี[1/]	32.58	33.58	34.58	35.58	36.58	37.58	38.58	39.58
ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
ปัจจัยส่วนลด (Discount Factor)	0.08	0.08	0.07	0.06	0.06	0.06	0.05	0.05

	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นสินทรัพย์	794.19	809.87	825.87	827.14	841.30	855.73	870.41	885.30
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	2.28	2.33	2.38	0.29	2.09	2.17	2.21	2.25
หัก: สำรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(18.19)	(18.56)	(18.92)	(18.97)	(19.30)	(19.64)	(19.98)	(20.33)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นสินทรัพย์	**778.27**	**793.65**	**809.32**	**808.47**	**824.08**	**838.27**	**852.64**	**867.23**
หัก: ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(21.90)	(21.84)	(21.77)	(21.71)	(21.65)	(21.59)	(21.53)	(21.47)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นกองทรัสต์	**756.37**	**771.81**	**787.55**	**786.76**	**802.43**	**816.68**	**831.11**	**845.76**
บวก/(หัก): เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-
หัก: ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	**756.37**	**771.81**	**787.55**	**786.76**	**802.43**	**816.68**	**831.11**	**845.76**
จำนวนปี[1/]	40.58	41.58	42.58	43.58	44.58	45.58	46.58	47.58
ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
ปัจจัยส่วนลด (Discount Factor)	0.04	0.04	0.04	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ คำนวณโดยกำหนดวันที่เข้าลงทุนในวันที่ 1 มิถุนายน 2569

	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นสินทรัพย์	900.48	902.36	915.44	928.72	942.20	955.88	969.74	974.38
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	2.29	0.41	1.98	2.05	2.08	2.11	2.15	0.85
หัก: สำรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(20.68)	(20.74)	(21.05)	(21.37)	(21.69)	(22.01)	(22.34)	(22.47)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นสินทรัพย์	**882.09**	**882.03**	**896.37**	**909.40**	**922.60**	**935.98**	**949.55**	**952.76**
หัก: ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(21.41)	(21.35)	(21.29)	(21.23)	(21.18)	(21.12)	(21.07)	(21.01)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นกองทรัสต์	**860.68**	**860.68**	**875.08**	**888.16**	**901.42**	**914.86**	**928.48**	**931.75**
บวก/(หัก): เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-
หัก: ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	**860.68**	**860.68**	**875.08**	**888.16**	**901.42**	**914.86**	**928.48**	**931.75**
จำนวนปี[1/]	48.58	49.58	50.58	51.58	52.58	53.58	54.58	55.58
ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
ปัจจัยส่วนลด (Discount Factor)	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.01	0.01

	2625	2626	2627	2628	2629 (ม.ค. - พ.ค.)
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นสินทรัพย์	988.47	1,002.78	1,017.28	1,031.96	435.64
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	2.17	2.23	2.26	2.30	(153.73)
หัก: สำรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(22.80)	(23.14)	(23.49)	(23.84)	(10.07)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นสินทรัพย์	**967.83**	**981.86**	**996.06**	**1,010.42**	**271.85**
หัก: ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(20.96)	(20.91)	(20.85)	(20.80)	(8.67)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นกองทรัสต์	**946.87**	**960.96**	**975.20**	**989.61**	**263.17**
บวก/(หัก): เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-
หัก: ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	**946.87**	**960.96**	**975.20**	**989.61**	**263.17**
จำนวนปี[1/]	56.58	57.58	58.58	59.58	60.00
ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
ปัจจัยส่วนลด (Discount Factor)	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ คำนวณโดยกำหนดวันที่เข้าลงทุนในวันที่ 1 มิถุนายน 2569

3.2) อัตราคิดลด

3.2.1) การคำนวณต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รวมกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ปรับด้วยอัตราคิดลดซึ่งคำนวณจากต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity: Ke) ที่ร้อยละ 8.00

โดยที่การคำนวณต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity: Ke) เป็นดังนี้

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

โดยที่:

Risk Free Rate: R_f	=	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยงอยู่ที่ร้อยละ 2.38 ต่อปี (ณ วันที่ 27 พ.ย. 2568) ซึ่งคำนวณจากค่าเฉลี่ยของอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงรายวันย้อนหลัง 3 ปี[1/] ซึ่งอัตราดังกล่าวเป็นอัตราผลตอบแทนที่อ้างอิงการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปีของประเทศไทย[2/]
Levered Beta: β_l	=	ค่าสัมประสิทธิ์เพื่อสะท้อนความเสี่ยงของการลงทุนซึ่งเท่ากับ 0.57
Market Return: R_m	=	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ อยู่ที่ร้อยละ 12.23 ต่อปี (ณ วันที่ 27 พ.ย. 2568) ซึ่งคำนวณจากค่าเฉลี่ยของอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ฯ รายวันย้อนหลัง 3 ปี[1/]
Market Premium: $R_m - R_f$	=	ส่วนต่างของอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังกับอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงอยู่ที่ร้อยละ 9.85 (ณ วันที่ 27 พ.ย. 2568) ซึ่งคำนวณจากค่าเฉลี่ยของส่วนต่างของอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังกับอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงรายวันย้อนหลัง 3 ปี[1/]

ที่มา: ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 27 พ.ย. 2568

หมายเหตุ: 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานโดยใช้ช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 3 ปี (วันที่ 28 พ.ย. 2565 ถึง 27 พ.ย. 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 และปรับด้วยอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อสะท้อนความเสี่ยงของกองทรัสต์ โดยจากการคำนวณได้ค่า Levered Beta เท่ากับ 0.57

โดยที่การคำนวณ Levered Beta เป็นดังนี้

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

โดยที่:

βu	=	ค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ฯ เปรียบเทียบกับผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีรายได้จากทรัพย์สินคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 0.36
t	=	ภาษีเงินได้นิติบุคคล อยู่ที่ร้อยละ 0.00 (กองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษี)
D/E	=	อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ อยู่ที่ 0.58 เท่า

3.2.3) การคำนวณ Unlevered Beta

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานที่ว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้จากทรัพย์สินคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ควรจะมีอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ใกล้เคียงกัน โดยทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานให้เช่า โดยทิศทางของการเติบโตและความเสี่ยงของทรัพย์สินประเภทเดียวกันมักจะมีแนวโน้มเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่จะนำมาเปรียบเทียบจะต้องมีข้อมูลราคาตลาดย้อนหลังเป็นเวลาอย่างน้อย 3 ปี

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเลือกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่จะนำมาเปรียบเทียบทั้งหมด 5 หลักทรัพย์ ซึ่งพิจารณาแล้วว่าเป็นจำนวนที่เหมาะสมในการคำนวณค่าสถิติ ซึ่งสามารถคำนวณค่าเฉลี่ยของ Unlevered Beta ได้ดังนี้

ลำดับ	ชื่อหลักทรัพย์	ชื่อย่อหลักทรัพย์	Unlevered Beta[1/]
1	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท	AIMIRT	0.34
2	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล	PROSPECT	0.28
3	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล	WHAIR	0.41
4	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท	AMATAR	0.36
5	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล	HPF	0.41
ค่าเฉลี่ย[2/]			**0.36**

ที่มา: ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 27 พ.ย. 2568

หมายเหตุ: 1/ Unlevered Beta คำนวณจากข้อมูล Beta ของข้อมูลรายวันในช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 3 ปี (วันที่ 28 พ.ย. 2565 ถึง 27 พ.ย. 2568) (ที่มา: Bloomberg) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานโดยใช้ช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 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 5 ของกองทรัสต์ เนื่องจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการ BFTZ 4 ซึ่งมีอายุจำกัดตามสัญญาเช่าที่ดิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่มีการประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) สำหรับการเข้าลงทุนในครั้งนี้

3.4) สรุปมูลค่ายุติธรรมกรณีฐาน

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาถึงความคุ้มค่าของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของโครงการ BFTZ 4 โดยพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Free Cash Flow to Equity) และคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าวด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม คือ ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity) และหักด้วยมูลค่าเงินลงทุนเริ่มแรก ทำให้ได้มาซึ่งมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity NPV) รวมถึงคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity IRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ของผู้ถือหน่วยดังต่อไปนี้

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหน่วยทรัสต์	**หน่วย**	**มูลค่า**
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับปี 2569 - 2629	ล้านบาท	5,656.68
มูลค่าปัจจุบันของมูลค่าสุดท้าย[1/]	ล้านบาท	-
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	**ล้านบาท**	**5,656.68**

หมายเหตุ: 1/ ไม่มีมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เนื่องจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินในโครงการ BFTZ 4 ซึ่งมีอายุจำกัดตามสัญญาเช่าที่ดิน

การคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity NPV)	**หน่วย**	**มูลค่า**
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	ล้านบาท	5,656.68
หัก: มูลค่าเงินลงทุนเริ่มแรก (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ)	ล้านบาท	(5,040.00)
หัก: ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ	ล้านบาท	(191.43)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity NPV)	**ล้านบาท**	**425.25**

สรุปผลตอบแทนจากการลงทุน	**หน่วย**	**มูลค่า**
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity NPV)	ล้านบาท	425.25
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity IRR)	ร้อยละ	8.70%
ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Payback Period)	ปี	17.83

4) การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของการประเมินความสมเหตุสมผลของมูลค่ายุติธรรมบนกรณีฐาน เพื่อให้ครอบคลุมถึงช่วงของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของ 2 ปัจจัย คือ

(1) การเปลี่ยนแปลงของรายได้ เพื่อให้ได้มูลค่าที่ครอบคลุมความไม่แน่นอนของอัตราการเช่า ราคาค่าเช่าและบริการของอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานให้มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 0.25 จากกรณีฐาน

(2) การเปลี่ยนแปลงของอัตราคิดลดจากต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Ke) เพื่อให้ได้มูลค่ายุติธรรมที่ครอบคลุมความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานให้มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 0.25 จากกรณีฐาน

โดยผลลัพธ์จากการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของการเปลี่ยนแปลงของรายได้ เป็นดังนี้

การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)	**หน่วย**	**การเปลี่ยนแปลงของรายได้**		
	ร้อยละ	-0.25%	**กรณีฐาน**	+0.25%
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	ล้านบาท	5,641.09	**5,656.68**	5,672.28
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity NPV)	ล้านบาท	409.66	**425.25**	440.84
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity IRR)	ร้อยละ	8.67%	**8.70%**	8.72%
ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Payback Period)	ปี	17.87	**17.83**	17.79

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โดยผลลัพธ์จากการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของการเปลี่ยนแปลงของอัตราคิดลดจากต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Ke) เป็นดังนี้

การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)	**หน่วย**	**การเปลี่ยนแปลงของอัตราคิดลดจากต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Ke)**		
	ร้อยละ	-0.25%	**กรณีฐาน**	+0.25%
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	ล้านบาท	5,830.72	**5,656.68**	5,494.88
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity NPV)	ล้านบาท	599.29	**425.25**	263.44

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: การเปลี่ยนแปลงของอัตราคิดลดจากต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Ke) ไม่มีผลต่ออัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity IRR) และระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Payback Period)

นอกจากนี้ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทราบถึงผลลัพธ์ที่จะเกิดขึ้นหากมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์กรณีที่มูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้น (รวมค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ) เปลี่ยนแปลงไปจากมูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้น (รวมค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ) จำนวนสูงสุดไม่เกิน 5,231.43 ล้านบาท ดังนี้

การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)	**หน่วย**	**การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนเริ่มต้น**				
	ล้านบาท	4,969.86	5,035.25	5,100.65	5,166.04	5,231.43
	ร้อยละ	-5.00%	-3.75%	-2.50%	-1.25%	**กรณีฐาน**
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity NPV)	ล้านบาท	676.13	613.41	550.69	487.97	**425.25**
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity IRR)	ล้านบาท	9.17%	9.04%	8.92%	8.81%	**8.70%**

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ทั้งนี้ ผลลัพธ์ดังกล่าวไม่ได้ถือเป็นช่วงมูลค่ายุติธรรมของการ

ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมบนกรณีที่มูลค่า เงินลงทุน (รวมค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ) เท่ากับ 5,231.43 ล้านบาท ซึ่งเป็นกรณีที่มูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้นสูงสุด

5) สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ โดยการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนด้วยวิธีการต่างๆ ภายใต้ข้อสมมติฐานว่ากองทรัสต์จะสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 กลับมาในรูปแบบของรายได้ค่าเช่า และรายได้ค่าบริการ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวบรวม วิเคราะห์ และจัดทำประมาณการทางการเงิน โดยอาศัยข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต ข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลสถิติต่างๆ ที่เก็บรวบรวมโดยหน่วยงานหรือองค์กรที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ประกอบการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนและการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ได้ดังนี้

5.1) การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนในรูปแบบผลตอบแทนที่ระดับชั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์

จากการวิเคราะห์ การประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะมีมูลค่าเท่ากับ 5,494.88 - 5,830.72 ล้านบาท มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity NPV) จะมีมูลค่าเท่ากับ 263.44 - 599.29 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะมีมูลค่าเท่ากับ (Equity IRR) ร้อยละ 8.67 - 8.72 และมีระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์อยู่ที่ (Payback Period) 17.79 - 17.87 ปี

จากการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) ดังกล่าวข้างต้น ในทุกกรณีของการเปลี่ยนแปลงต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity) มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity NPV) เป็นบวก รวมถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในเกณฑ์ดี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

5.2) ความสมเหตุสมผลของราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในราคารวมไม่เกิน 5,040 ล้านบาท รวมทั้งได้พิจารณาค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการอีกประมาณ 191.43 ล้านบาท คิดเป็นราคาในการเข้าลงทุนรวม 5,231.43 ล้านบาท นั้นมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่าช่วงของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ 5,494.88 - 5,830.72 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าจำนวน 263.44 - 599.29 ล้านบาท ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้ จึง**มีราคาที่เหมาะสม**

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

3.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 อยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ ดังนี้

เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	สถานะความคืบหน้า
1) กองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
2) สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้อนุญาตให้กองทรัสต์เพิ่มทุน	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
3) ได้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยอนุมัติ และเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายดังกล่าวได้มีการนำฝากเข้าในบัญชีของกองทรัสต์	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
4) คู่สัญญาตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวและสัญญาทางธุรกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
5) กองทรัสต์ได้เจรจา และ/หรือ เข้าทำสัญญากู้เพื่อใช้สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
6) ได้มีการกระทำตามเงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญากู้ทุกประการ หรือได้มีการสละสิทธิในเงื่อนไขดังกล่าวบางประการหรือทั้งหมดภายใต้สัญญากู้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
7) บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด ที่เกี่ยวกับการขาย และให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์

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

3.3 ความเหมาะสมของการแต่งตั้งบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

ในการพิจารณาความเหมาะสมของการแต่งตั้งบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด ("**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**") เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเหมาะสม ของค่าตอบแทน และเงื่อนไขจากร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้

3.3.1 ความเหมาะสมของค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยสามารถสรุปค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายที่สำคัญได้ดังนี้

(1) ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับลูกค้า ซึ่งกองทรัสต์ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะชำระในอัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

(2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณจากผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะชำระในอัตราร้อยละ 4.00 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์

(3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่า)

(ก) ผู้เช่าช่วงรายใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือนคูณด้วยระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1.5 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 2 เดือน

(ข) ผู้เช่าช่วงเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือนคูณด้วยระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.75 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน

สำหรับการพิจารณาความเหมาะสมของค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการเปรียบเทียบกับโครงสร้างอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน และเปรียบเทียบกับโครงสร้างอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ทั้งที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) และ/หรือ สิทธิการเช่า (Leasehold) ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และมีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกับขอบเขตการให้บริการของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์

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

เปรียบเทียบค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจเป็นดังนี้

	ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	**ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจ**
สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์	<u>โครงการ BFTZ 4</u> อัตราร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ	<u>โครงการ BFTZ 4</u> 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 6</u> - อัตราร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ	<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 <u>โครงการ X44</u> - ไม่มี <u>โครงการ BFTZ 6</u> - อัตราร้อยละ 4 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 5 ของกองทรัสต์	ผู้เช่ารายใหม่ - สัญญาเช่าช่วงตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1 เดือน - สัญญาเช่าช่วงไม่ถึง 3 ปี ให้คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่า 36 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไป แต่ไม่ถึง 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1.5 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 2 เดือน ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ - สัญญาเช่าช่วงตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 0.5 เดือน - สัญญาเช่าช่วงไม่ถึง 3 ปี ให้คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่า 36 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไป แต่ไม่ถึง 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 0.75 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1 เดือน
กองทรัสต์ PROSPECT **ในปัจจุบัน**	ผู้เช่ารายใหม่ - สัญญาเช่าช่วงตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1 เดือน - สัญญาเช่าช่วงไม่ถึง 3 ปี ให้คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่า 36 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไป แต่ไม่ถึง 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1.5 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 2 เดือน ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ - สัญญาเช่าช่วงตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 0.5 เดือน - สัญญาเช่าช่วงไม่ถึง 3 ปี ให้คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่า 36 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไป แต่ไม่ถึง 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 0.75 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1 เดือน
AIMIRT	- อัตรา 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี - อัตรา 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี
AMATAR	ไม่มี
FTREIT	ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ
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 - กรณีสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 ปี และได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าดำเนินการ ค่าธรรมเนียมจะคิดตามสัดส่วนของอายุสัญญาเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี แต่กรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการด้วยตนเอง ไม่ได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้ จะไม่มีค่าธรรมเนียม

ที่มา: รายงานแบบ 56-1 ประจำปี 2567 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบ

จากการเปรียบเทียบค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นดังนี้

(1) ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ เป็นค่าตอบแทนที่ใกล้เคียงกับข้อมูลเปรียบเทียบที่ประมาณร้อยละ 1.75 ถึงร้อยละ 5 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ

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

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

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะจ่ายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น **มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล** เนื่องจากกองทรัสต์กำหนดอัตราค่าตอบแทนให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นธรรม และสมเหตุสมผล ซึ่งจากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับโครงสร้างอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ทั้งที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) และ/หรือ สิทธิการเช่า (Leasehold) ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และมีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกับขอบเขตการให้บริการของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะจ่ายให้พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์นั้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากสามารถเทียบเคียงกันได้กับกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น นอกจากนี้ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนเพิ่มมาตั้งแต่เริ่มต้น และมีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานอาคารโรงงานและคลังสินค้า อีกทั้งยังมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นอย่างดี

3.3.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขของการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการแต่งตั้งบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด ("**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**") เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จากร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้

(1) ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเป็นระยะเวลา 10 ปี

(2) เมื่อครบกำหนดระยะเวลา และไม่ได้มีเหตุผิดสัญญา กำหนดให้ต่ออายุสัญญาออกไปได้อีกคราวละ 10 ปี โดยอัตโนมัติ โดยเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่ระยะเวลาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงภายใต้สัญญาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

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

(4) ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน โดยในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยต่ำกว่าเกณฑ์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานอีกครั้งในปีถัดไป

(5) การจ่ายค่าตอบแทน รายละเอียดเป็นไปตามหัวข้อ 3.3.1 ของรายงานฉบับนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไข และข้อกำหนดต่างๆ ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว สำหรับการแต่งตั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้ เป็นเงื่อนไขที่**มีความเป็นธรรม** เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจเช่นเดียวกับการทำรายการทั่วไป มิได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์เสียประโยชน์

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

ส่วนที่ 4: ความสมเหตุสมผลของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

4.1 รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการ

4.1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ

ตามที่บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ("**บริษัทฯ**" หรือ "**ผู้จัดการกองทรัสต์**") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล (PROSPECT) ("**กองทรัสต์**" หรือ "**กองทรัสต์** PROSPECT") ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ นั้นจะมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม หรือ (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงิน หรือ (3) เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ อันได้แก่เงินประกันการเช่า ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทุกส่วนประกอบกัน

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

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

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

อนึ่ง กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

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

4.1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์

คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง	:	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว
ความสัมพันธ์ระหว่างกัน	:	- บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ - พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT

4.1.3 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“**กองทรัสต์** PROSPECT” หรือ “**กองทรัสต์**”) ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 9 มกราคม 2569) ในการเข้าทำธุรกรรมและดำเนินการในเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนใน BFTZ 4 (“**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 5”) และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ PROSPECT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT เรียบร้อยแล้ว

4.1.4 ลักษณะของรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีรายละเอียดดังนี้

กองทรัสต์จะระดมทุนผ่านการเพิ่มทุน โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 450,000,000 หน่วย โดยมีวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม โดยแบ่งเป็น 2 แบบ เพื่อเสนอแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา ดังนี้

<u>แบบที่ 1</u>: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 450,000,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

<u>ส่วนที่ 1</u>: จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มี

รายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ PROSPECT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

<u>ส่วนที่ 3</u>: จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทธ. 27/2559”) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2

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

ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวน สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดจรรและวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT

ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

<u>แบบที่ 2</u>:วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

บริษัทฯ คาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 450,000,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

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

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไป แล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อ

ในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏใน หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวน สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT

ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

4.1.5 ประเภทและขนาดรายการ

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์มีมูลค่าไม่เกิน 1,134 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการคำนวณในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จำนวน 2,000 ล้านบาท และคำนวณในอัตราร้อยละ 35 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่งมีมูลค่าไม่เกิน 3,240 ล้านบาท และของประมาณการที่เกี่ยวข้อง)

4.2 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

4.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

(1) สร้างความมั่นใจในการระดมทุนได้สำเร็จตามเป้าหมายของกองทรัสต์

การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว ในครั้งนี้ จะเป็นการสร้างความมั่นใจแก่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ในการระดมเงินทุนเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในโครงการ BFTZ 4 ได้สำเร็จตามแผนที่วางไว้

นอกจากนี้ การมีส่วนร่วมของผู้ลงทุนดังกล่าวนั้นมีความน่าเชื่อถือและมีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อการให้เช่า ซึ่งสะท้อนถึงความเชื่อมั่นในศักยภาพทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของโครงการ BFTZ 4 ซึ่งจะเป็นการช่วยสนับสนุนให้การระดมทุนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้ภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

ดังนั้น การมีพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ที่มีความเข้าใจในแนวทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ ยังส่งเสริมให้เกิดความร่วมมืออย่างยั่งยืนในระยะยาว ทั้งในด้านการพัฒนา การบริหารจัดการทรัพย์สิน และการเพิ่มศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงและต่อเนื่องให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคต

(2) การขยายฐานผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีความเข้าใจลักษณะของสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว ในครั้งนี้ ถือเป็นการขยายฐานผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีความเข้าใจลักษณะของสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีนี้ หน่วยทรัสต์บางส่วนจะถูกเสนอขายให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย และมีประสบการณ์เชิงลึกในการบริหารและพัฒนาทรัพย์สินในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์ การเข้ามาถือหน่วยทรัสต์ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์โดยตรงในครั้งนี้ จะช่วยเพิ่มความมั่นใจให้แก่ผู้ลงทุนรายอื่นและส่งเสริมการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีความสอดคล้องกับกลยุทธ์การพัฒนาทรัพย์สินในระยะยาว อีกทั้งยังสามารถสร้างโอกาสในการเข้าถึงโครงการใหม่ ๆ ที่มีศักยภาพในอนาคตได้อย่างต่อเนื่อง

และในส่วนของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการ BFTZ 4 ตั้งแต่เริ่มต้นจนสามารถสร้างรายได้ในปัจจุบัน รวมถึงพรอสเพคยังเป็นผู้พัฒนาสินทรัพย์ในหลากหลายโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาทิ BFTZ 1, BFTZ 2, BFTZ 3 และ BFTZ 6 ซึ่งล้วนแต่เป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพที่ดี ที่สามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งพรอสเพค ยังเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบัน ดังนั้น การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่พรอสเพค จะสามารถเพิ่มความเชื่อมั่นแก่นักลงทุน และผู้หน่วยทรัสต์ ว่าพรอสเพคจะสามารถสร้างประโยชน์เชิงบวกกับกองทรัสต์ได้อย่างแน่นอน

(3) เพิ่มความน่าเชื่อถือ และการสร้างความเชื่อมั่นในกองทรัสต์จากผู้ลงทุนโดยรวม

สำหรับการระดมทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม กองทรัสต์มีแนวทางในการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนโดยวิธีการเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ให้แก่ผู้ลงทุนกลุ่มเป้าหมายที่มี

ศักยภาพในการส่งเสริมและสนับสนุนการดำเนินงานของกองทรัสต์ในระยะยาว ซึ่งได้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด เป็นกลุ่มบริษัทที่มีความสัมพันธ์ที่ดีกับกองทรัสต์ตั้งแต่เริ่มจัดตั้งกองทุนจนถึงปัจจุบัน และมีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์โดยตรงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในด้านอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย และเชิงพาณิชย์ ที่จะเป็นประโยชน์ในการสนับสนุนการบริหารจัดการของกองทรัสต์ในอนาคต

ทั้งนี้ การเพิ่มจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมดังกล่าว ยังช่วยส่งเสริม สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง อันจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ปัจจุบันและผู้ลงทุนรายใหม่ในแง่ของการสร้างโอกาสในการลงทุน และหากรวมกับการมีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ที่เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศย่อมส่งผลดีต่อภาพลักษณ์ ความน่าเชื่อถือ และการสร้างความเชื่อมั่นในกองทรัสต์จากผู้ลงทุนโดยรวม ซึ่งจะนำไปสู่การเติบโตอย่างมั่นคงของกองทรัสต์ในระยะยาว

4.2.2 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

(1) การลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อย

แม้การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนให้แก่ผู้ลงทุนรายเฉพาะเจาะจง เช่น บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว จะมีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสร้างศักยภาพของกองทรัสต์ในการสร้างรายได้และกระแสเงินสด และเพิ่มความมั่นคงในการบริหารจัดการทรัพย์สินในระยะยาว แต่การดำเนินการดังกล่าวอาจส่งผลกระทบเชิงลบต่อโครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยเฉพาะในส่วนของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อย ที่มีสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ลดลงเมื่อเทียบกับโครงสร้างก่อนการเสนอขายหน่วยเพิ่มเติม

ทั้งนี้ การที่ผู้ถือหน่วยรายเฉพาะเจาะจงซึ่งมีฐานะเป็นกลุ่มนักลงทุนรายใหญ่เข้าถือครองหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยมีอำนาจเสียงในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง ซึ่งจะส่งผลต่อความสมดุลในการตัดสินใจในประเด็นสำคัญต่าง ๆ ของกองทรัสต์ เช่น การอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติม การแต่งตั้งทรัสตี การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบริหารจัดการ หรือการดำเนินการอื่นใดที่อาจกระทบต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในภาพรวม

นอกจากนี้ หากหน่วยทรัสต์มีการกระจุกตัวของการถือหน่วยในกลุ่มนักลงทุนรายใหญ่ที่มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้พัฒนาโครงการหรือผู้เช่า อาจทำให้เกิดความกังวลเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Governance) และความเป็นอิสระในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งในเชิงกลยุทธ์การลงทุน การบริหารความเสี่ยง และการตัดสินใจเชิงพาณิชย์

(2) เกิดข้อสงสัยถึงความเป็นอิสระจากการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ได้แก่ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ นั้นอาจเกิดข้อสงสัยว่าบุคคลที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวอาจมีส่วนได้เสียในเรื่องของการกำหนดราคาเสนอขายได้

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

4.2.3 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

(1) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เนื่องจากบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ เป็นผู้มีอำนาจควบคุมในผู้จัดการกองทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่บริษัท บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว อาจทำให้เกิดประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว อาทิ จะต้องผ่านการศึกษาข้อมูลและตรวจสอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบของผู้จัดการกองทรัสต์และได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี ซึ่งถือเป็นแนวทางในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

(2) ความเสี่ยงด้านภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือ

การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ให้แก่บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว จะมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนความมั่นคงและการเติบโตของกองทรัสต์ในระยะยาว โดยเฉพาะในด้านการเข้าถึงทรัพย์สินที่มีคุณภาพ การมีพันธมิตรทางธุรกิจที่มีประสบการณ์ และการเสริมสร้างความร่วมมือเชิงกลยุทธ์ แต่กระบวนการดังกล่าวอาจส่งผลต่อ ภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์ เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กลุ่มบุคคลเกี่ยวโยงกัน อาจถูกมองว่าเป็นการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และอาจส่งผลต่อความเชื่อมั่นในหลักธรรมาภิบาลของกองทรัสต์ ความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูล และการบริหารงานของทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้มีการพิจารณาถึงแนวทางในการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ โปร่งใส เพื่อให้ข้อมูลที่ถูกต้องชัดเจน และลดความเสี่ยงด้านภาพลักษณ์ที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์

4.3 ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่

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

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ **มีความเหมาะสม** เนื่องจากเป็นหลักเกณฑ์เดียวกันกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไป

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

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

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงเป็นการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิมของกองทรัสต์

4.4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

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

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรลงมติ**อนุมัติ** รายการการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตามการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ส่วนที่ 5: **สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

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

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

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

ขอแสดงความนับถือ
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน)

(นางสาวกฤษพร ขุนจันทร์)
ผู้อำนวยการ
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน
ในสายงานที่ปรึกษาทางการเงิน

(นางศรีพร สุทธิพงศ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

<u>เอกสารแนบ 1</u>

ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ที่มา: แบบ 56-REIT1 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อกองทรัสต์	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล Prospect Logistics and Industrial Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	:	PROSPECT
วันจัดตั้งกองทรัสต์	:	14 สิงหาคม 2563
อายุกองทรัสต์	:	ไม่มีกำหนดอายุ
ทรัพย์สินที่ลงทุน	:	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน (Bangkok Free Trade Zone)
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
ทรัสตี	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	:	หน่วยทรัสต์จำนวน 644,000,000 หน่วย (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568) มูลค่าที่ตราไว้ 9.3765 บาทต่อหน่วย รวมทั้งสิ้น 6,038,466,000 บาท
ตลาดรอง	:	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)
ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“**กองทรัสต์**” หรือ “**กองทรัสต์** PROSPECT” หรือ “PROSPECT REIT”) จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด PROSPECT REIT จัดตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสตี และมีผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“**พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์**” หรือ “**ผู้จัดการกองทรัสต์**”)

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

PROSPECT REIT ได้นำเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักและนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าช่วงหรือทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วง ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์**”) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสตี เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด อีกทั้ง PROSPECT REIT จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีมีดังนี้

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

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

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

ปี 2564

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสตีหรือการลงทุนที่มีนัยสำคัญ

ปี 2565

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

ปี 2566

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังนี้ 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ถนนเทพารักษ์ และ 2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ถ.บางนา-ตราด กม. 19 รวมถึงกรรมสิทธ์ในสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3

ปี 2567

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสตีหรือการลงทุนที่มีนัยสำคัญ

ปี 2568

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

เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2568 PROSPECT REIT ได้มีมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2568 ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ดังนี้ สิทธิการเช่าช่วงบางส่วนในที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 และซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6

เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2568 บริษัทได้แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติเห็นควรให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในโครงการบางกอกฟรีเทรด โซน 6 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4”) เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

2.3 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.3.1 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1[2/]

ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 36059 (วัดปากน้ำเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) และ 4496 (วัดมงคลนิมิตรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์)
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 63 หลัง แบ่งออกเป็น 185 ยูนิต ประกอบด้วยอาคาร 4 ประเภท คือ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit รายละเอียดดังนี้ 1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป 21 หลัง 102 ยูนิต 2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป 30 หลัง 30 ยูนิต 3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก 10 หลัง 51 ยูนิต 4) อาคาร Built-to-Suit 2 หลัง 2 ยูนิต
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	ประมาณ 214-1-88.80 ไร่ (343,155.30 ตร.ม) แบ่งเป็น 1) พื้นที่ที่ดินในเขตปลอดอากร 127-2-63.80 ไร่ (204,255.00 ตร.ม.) 2) พื้นที่ที่ดินในเขตประกอบการทั่วไป 86-3-25.00 ไร่ (138,900.30 ตร.ม.)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 219,116.00 ตร.ม แบ่งเป็น 1) พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตปลอดอากร 134,417.00 ตร.ม 2) พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตประกอบการทั่วไป 84,699.00 ตร.ม.
พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรอง[1]	ประมาณ 26-3-90.40 ไร่ (43,161.40 ตร.ม)
อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 22 ธันวาคม 2582
อายุอาคารเฉลี่ย	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 ดีเวลลอปเมนท์ ในรูปแบบการเช่าช่วงเพื่อใช้ร่วมกัน
2/ ไม่รวมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในโครงการ BFTZ 1 ณ วันที่ 5 มิถุนายน 2568

(2) โครงการ X44

ที่ตั้ง	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 55763
ลักษณะการลงทุน	1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 55763 ตำบลบางโฉลง 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 และอัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	96.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.81 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ที่มา: รายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

(3) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2[2/]

ที่ตั้ง	ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางเสาธ**ง** จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428 โดยเชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ประกอบด้วยอาคารจำนวน 7 หลัง แบ่งออกเป็น 12 ยูนิต โดยทั้งหมดเป็นพื้นที่ในเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) รายละเอียดดังนี้ 1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป 1 หลัง 3 ยูนิต 2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป 5 หลัง 5 ยูนิต 3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก 1 หลัง 4 ยูนิต
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	ประมาณ 23-0-95.30 ไร่ (37,181.00 ตร.ม)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 20,996.00 ตร.ม
พื้นที่ถนนในโครงการที่เช่าช่วง	ประมาณ 3-0-19.43 ไร่ (4,877.72 ตร.ม)[1/]
อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 15 พฤษภาคม 2593
อายุอาคารเฉลี่ย	3.04 ปี

วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	22 มีนาคม 2566
ราคาที่เข้าลงทุน	465.09 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินล่าสุด และอัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	416.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.08 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ที่มา: รายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

หมายเหตุ: 1/ พื้นที่ถนนในโครงการที่เช่าช่วงเป็นการเช่าช่วงต่อจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์

2/ ไม่รวมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในโครงการ BFTZ 2 ณ วันที่ 5 มิถุนายน 2568

(4) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3[1/]

ที่ตั้ง	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 191632, 191634 และ 191635 พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
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 และอัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	1,418.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.11 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ที่มา: รายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

หมายเหตุ: 1/ ไม่รวมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในโครงการ BFTZ 3 ณ วันที่ 5 มิถุนายน 2568

(5) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6

ที่ตั้ง	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	<u>กลุ่มที่ 1</u> โฉนดเลขที่ 4407 คือ 1. นายอานนท์ เดชมาก 2. นางน๊ะ เดชมาก โฉนดเลขที่ 187937 คือ นายสะอู๊ด กาขาว <u>กลุ่มที่ 2</u> โฉนดเลขที่ 4137 5201 6135 6136 และ 115230 คือ นายสุทธิณัฐ สหะศักดิ์มนตรี

ลักษณะการลงทุน	<u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1</u> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (6 ยูนิต) <u>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2</u> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (4 ยูนิต)
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	เนื้อที่ที่ประเมินทั้ง 2 กลุ่ม 45-1-15.105 ไร่ หรือ 72,460.42 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 50,748.00 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย	<u>กลุ่มที่ 1</u>: 1.15 ปี <u>กลุ่มที่ 2</u>: 0.62 ปี
วันที่ลงมติลงทุนในทรัพย์สิน	19 กันยายน 2568
ราคาที่เข้าลงทุน	ราคารวมไม่เกิน 970.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ)

ที่มา: PROSPECT REIT

2.3.2 ลักษณะจุดเด่นของทรัพย์สิน

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

(2) **อาคารคลังสินค้าและโรงงาน มีความหลากหลายและมีคุณภาพ** ถูกพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน คำนึงถึงคุณภาพของวัสดุและความเหมาะสมในการใช้งาน มีการออกแบบให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรองรับขนาดธุรกิจของผู้ประกอบการที่แตกต่างกันไป ทั้งที่ตั้งอยู่ในเขตประกอบการทั่วไปและเขตปลอดอากร ซึ่งการกระจายประเภทของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนนั้น ช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจโรงงานหรือคลังสินค้าให้เช่าอย่างใดอย่างหนึ่งเพียงอย่างเดียว 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[1/]	ประเภทการลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ผู้ประเมิน
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1	สิทธิการเช่า	3,132.70	1 ธ.ค. 2567	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 *(กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)* [1/]	สิทธิการเช่า	2,215.50[2/]	1 มี.ค. 2568	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด
โครงการ X44 บางนา กม. 18	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	96.81	1 ธ.ค. 2567	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 *(กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)*	สิทธิการเช่า	416.60	1 ธ.ค. 2567	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 *(กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)* [1/]	สิทธิการเช่า	113.75[2/]	1 มี.ค. 2568	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

โครงการ[1/]	ประเภทการลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ผู้ประเมิน
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 *(กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)*	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	1,418.20	1 ธ.ค. 2567	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 *(กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)* [1/]	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	1,243.10[2/]	1 มี.ค. 2568	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 *(กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4)* [1/]	สิทธิการเช่า	963.00[2/]	1 ก.ย. 2568	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

หมายเหตุ: 1/ อ้างอิงราคาประเมินต่ำสุดของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และ ครั้งที่ 4

2.4 โครงสร้างการจัดการของกองทรัสต์ PROSPECT

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ข้อมูลโดยสังเขปของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อบริษัท	:	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	:	29 พฤศจิกายน 2562
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105562200821
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	:	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 โภคาชัยพัฒน์	กรรมการ
2	นางสาวรัชนี มหัตเดชกุล	กรรมการ
3	นางนาฏยา ทัศนีย์[1/]	กรรมการอิสระ

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลของกองทรัสต์ โดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2568 ได้มีมติแต่งตั้งให้นางนาฏยา ทัศนีย์ เป็นกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ แทน นางสาวผกาวลี เจียรสวัสดิ์วัฒนา โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 20 มิถุนายน 2568

2/ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ และ นางสาวรัชนี มหัตเดชกุล ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

(ข) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 28 สิงหาคม 2568

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด	159,997	99.9981
2	นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	1	0.0006
3	นางสาวรัชนี มหัตเดชกุล	2	0.0013
รวม		**160,000**	**100.00**

ที่มา: รายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

(2) ทรัสตี: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ข้อมูลโดยสังเขปของทรัสตี

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 และคณะกรรมการบริษัทของทรัสตี มีรายละเอียด ดังนี้

(ก) คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของทรัสตี ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นางกิตติยา โตธนะเกษม	ประธานกรรมการบริษัท และประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2	นายธนิก ธราวิศิษฏ์	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
3	นายศรชัย สุเนต์ตา	กรรมการ
4	นายชลิตติ เนื่องจำนงค์	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
5	นางสาวภาวิณี ชยาวุฒิกุล	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
6	นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

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

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นางกิตติยา โตธนะเกษม, นายธนิก ธราวิศิษฏ์, นายศรชัย สุเนต์ตา และนายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน

(ข) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของทรัสตี ณ วันที่ 7 ตุลาคม 2568

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

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์ และรายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด

ข้อมูลโดยสังเขปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ชื่อบริษัท	:	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	:	23 กันยายน 2548
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105548125655
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
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 โภคาชัยพัฒน์	กรรมการ
2	นางสิริพรรณ ลีวานันท์	กรรมการ
3	นางสาวรัชนี มหัตเดชกุล	กรรมการ

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และรายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

หมายเหตุ: กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

(ข) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 25 มิถุนายน 2568

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

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และรายงานประจำปี 2567 ของ PROSPECT REIT

(4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์: บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด

ข้อมูลโดยสังเขปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์

ชื่อบริษัท	:	บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	:	1 เมษายน 2564
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105564057944
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	:	500,000,000 บาท

ที่มา: ข้อมูลจาก BPK

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้น และคณะกรรมการบริษัทของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

(ค) คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของ BPK ณ วันที่ 4 สิงหาคม 2568

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	กรรมการ
2	นางสาวรัชนี มหัตเดชกุล	กรรมการ
3	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	กรรมการ
4	นายนพพร บุญถนอม	กรรมการ

ที่มา: ข้อมูลของ BPK

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ กรรมการกลุ่ม ก. ได้แก่ นายอุทัย อุทัยแสงสุข และนายนพพร บุญถนอม กรรมการกลุ่ม ข. ได้แก่ นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ และนางสาวรัชนี มหัตเดชกุล โดยกำหนดให้ กรรมการกลุ่ม ก. หนึ่งคนลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการกลุ่ม ข. หนึ่งคน รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

(ง) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ BPK ณ 30 มิถุนายน 2568

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)[1/]	ร้อยละ
1	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	2,499,999	49.99998
2	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด	2,499,998	49.99996
3	นายอุทัย อุทัยแสงสุข	1	0.00002
4	นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	1	0.00002
5	นางสาว รัชนี มหัตเดชกุล	1	0.00002
	รวม	5,000,000	100.00

ที่มา: ข้อมูลของ BPK

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาทต่อหุ้น

3. ผู้ถือหน่วย

ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ PROSPECT มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 6,038,466,000 บาท โดยมีจำนวนหน่วยทรัสต์จำนวน 644,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.3765 บาท

รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT **10 รายแรก ณ วันที่ 1 ธันวาคม** 2568

ที่	รายชื่อ	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด	97,879,151	15.20
2	นางสาว ผ่องพรรณ ศรีเที่ยง	61,986,095	9.63
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	33,784,119	5.25
4	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	23,800,000	3.70
5	บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด	23,069,000	3.58
6	ธนาคาร ออมสิน โดย บลจ.เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	22,176,700	3.44
7	นาย บูรณะ ชวลิตธำรง	20,170,600	3.13
8	บริษัท ซุปเปอร์ เทอร์เทิล จำกัด (มหาชน)	17,979,840	2.79
9	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	16,050,000	2.49
10	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,755,000	2.29
รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรกของกองทรัสต์ PROSPECT		**331,650,505**	**51.50**
ผู้ถือหน่วยรายอื่น		312,349,495	48.50
รวม		**644,000,000**	**100.00**

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน และการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

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

4.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31 ธันวาคม 2566 งบตรวจสอบ		31 ธันวาคม 2567 งบตรวจสอบ		30 กันยายน 2568 งบสอบทาน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	200.46	3.70	207.79	3.88	236.08	2.64
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5,119.63	94.47	5,064.31	94.50	8,373.35	93.65
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	43.13	0.80	23.88	0.45	232.20	2.60
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.07	0.00
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	38.96	0.72	26.58	0.50	52.98	0.59
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	14.47	0.27	34.42	0.64	37.71	0.42
สินทรัพย์อื่น	2.40	0.04	2.29	0.04	8.40	0.09
รวมสินทรัพย์	**5,419.06**	**100.00**	**5,359.26**	**100.00**	**8,940.79**	**100.00**
หนี้สิน						
เจ้าหนี้อื่น	6.15	0.11	1.41	0.03	1.47	0.02
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	21.49	0.40	19.08	0.36	27.89	0.31
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	4.44	0.08	2.83	0.05	6.88	0.08
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	191.51	3.53	203.87	3.80	361.53	4.04
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค้างจ่าย	5.86	0.11	7.89	0.15	4.46	0.05
เงินกู้ยืม	1,646.21	30.38	1,617.85	30.19	3,019.74	33.77
หนี้สินตามสัญญาเช่า	54.17	1.00	53.93	1.01	93.00	1.04
หนี้สินอื่น	3.40	0.06	2.57	0.05	3.11	0.03
รวมหนี้สิน	**1,933.22**	**35.67**	**1,909.42**	**35.63**	**3,518.06**	**39.35**
สินทรัพย์สุทธิ	**3,485.84**	**64.33**	**3,449.84**	**64.37**	**5,422.72**	**60.65**
สินทรัพย์สุทธิ						
ทุนจดทะเบียน	3,490.08	64.40	3,482.50	64.98	5,391.93	60.31
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,404.06	62.82	3,396.49	63.38	5,261.34	58.85
กำไรสะสม	81.77	1.51	53.35	1.00	161.39	1.81
รวมสินทรัพย์สุทธิ	**3,485.84**	**64.33**	**3,449.84**	**64.37**	**5,422.72**	**60.65**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	**9.30**		**9.1995**		**8.4203**	

ที่มา: งบการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งผ่านการตรวจสอบและสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

4.2 งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน	31 ธันวาคม 2566 งบตรวจสอบ		31 ธันวาคม 2567 งบตรวจสอบ		30 กันยายน 2567 งบสอบทาน		30 กันยายน 2568 งบสอบทาน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<u>รายได้จากการลงทุน</u>								
รายได้ค่าเช่าและบริการ	508.66	89.62	578.11	96.45	432.16	96.34	564.50	95.77
รายได้ดอกเบี้ย	0.28	0.05	0.33	0.06	0.23	0.05	0.20	0.03
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	26.51	4.67	1.03	0.17	1.03	0.23	0.00	0.00
รายได้อื่น	32.13	5.66	19.94	3.33	15.15	3.38	24.71	4.19
รวมรายได้	**567.59**	**100.00**	**599.41**	**100.00**	**448.56**	**100.00**	**589.42**	**100.00**
<u>ค่าใช้จ่าย</u>								
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	55.18	9.72	60.37	10.07	44.80	9.99	57.66	9.78
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	16.03	2.82	17.49	2.92	13.10	2.92	16.54	2.81
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	9.75	1.72	10.39	1.73	7.79	1.74	9.11	1.55
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.06	0.19	1.67	0.28	1.21	0.27	1.68	0.28
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	63.20	11.13	64.88	10.82	48.61	10.84	69.14	11.73
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	4.75	0.84	3.72	0.62	2.39	0.53	5.51	0.93
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3.14	0.55	4.18	0.70	3.40	0.76	3.66	0.62
ต้นทุนทางการเงิน	86.70	15.28	100.24	16.72	75.51	16.83	95.77	16.25
รวมค่าใช้จ่าย	**239.81**	**42.25**	**262.93**	**43.86**	**196.80**	**43.87**	**259.07**	**43.95**
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**327.78**	**57.75**	**336.49**	**56.14**	**251.76**	**56.13**	**330.35**	**56.05**
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	0.86	0.15	2.31	0.38	1.72	0.38	6.01	1.02
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1.94	0.34	2.47	0.41	1.78	0.40	(2.74)	(0.47)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ลงทุน	(88.72)	(15.63)	(55.32)	(9.23)	(11.39)	(2.54)	0.00	0.00
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	**(85.91)**	**(15.14)**	**(50.55)**	**(8.43)**	**(7.89)**	**(1.76)**	**3.27**	**0.55**
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**241.87**	**42.61**	**285.94**	**47.70**	**243.88**	**54.37**	**333.62**	**56.60**

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 ทรัสตี นายทะเบียน ทำให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำาเนินงาน) 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 จากผลการดำเนินงานสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ อาทิ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี 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 หรือคิดเป็นร้อย 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 ทรัสตี 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

2.5.4 คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT สำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 266.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 114.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อย 75.51 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 3 สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2567 รายได้ส่วนใหญ่เป็นการรับรู้รายได้จากค่าเช่าและบริการ ทั้งจากทรัพย์สินเดิมและจากทรัพย์สิน ใหม่ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 (เมื่อไตรมาสที่ 2 วันที่ 4 มิ.ย. 2568) แบบเต็มไตรมาส นอกจากนี้ PROSPECT REIT ยังสามารถรักษาอัตราการเช่าทรัพย์สินในระดับที่สูงกว่าร้อยละ 90 มาโดยตลอด ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีอัตราการ เช่าอยู่ที่ร้อยละ 98.37 จากพื้นที่ให้เช่ารวม 514,010 ตรม ในโครงการที่ลงทุนทั้ง 5 โครงการ

ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม 110.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.29 ล้านบาท หรือร้อยละ 71.70 จากผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วน ใหญ่เกิดจาก ต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ อาทิ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี นายทะเบียน และค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์ ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นนั้นสอดคล้องไปกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ แต่ยังทำให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการ ลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 155.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 68.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 78.34 จากผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 และมีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวม 1.44 ล้านบาท

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

<u>เอกสารแนบ 2</u>

สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

(อ้างอิงจากข้อมูลที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 8 ธันวาคม 2568)

ในการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มีสัญญาสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินซึ่งจะเป็นไปตามสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่ปรากฏดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญาอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกันต่อไป โดยไม่กระทบต่อสาระสำคัญและหลักการนี้ โดยสามารถแบ่งได้เป็นสัญญาแต่ละประเภท ดังนี้

สัญญาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4

1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
4. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

   *สัญญาในข้อที่ 1. ถึง 4. รวมเรียกว่า "**สัญญาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4**"*
5. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
6. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการของบีเอฟทีแซด บางปะกง บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง[1] และ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
7. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการของมั่นคงเคหะการ แสนสิริ และ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

[1] บริษัทย่อยของบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด โดยบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัดถือหุ้นทางตรงประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

1. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 5

ผู้ให้เช่าและเจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด (“**ผู้ให้เช่า**”)
ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“**ผู้เช่า**”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 453, 6179, 6428, 6429, 6645, 6781, 7092, 7473, 9394, 9542, 9545, 9548, 9652, 9727, 9993, 9994, 11340, 11341, 11499, 11500, 13820, 16467, 21280, 23211, 42740, 42757, 49274, 49275, 49278, 49282, 50814, 50815, 50816 และ 53449 เฉพาะส่วนที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 โดยมีเนื้อที่ดินเช่าประมาณ 202 ไร่ 1 งาน 43.22 ตารางวา (323,772.87 ตารางเมตร) พร้อมอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องบนที่ดินดังกล่าว
ค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“**ค่าเช่า**”) โดยวิธีการชำระค่าเช่าเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้หาประโยชน์ เพื่อประกอบกิจการพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า อันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงานเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่าหรือตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของผู้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
ระยะเวลาการเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (“**ระยะเวลาการเช่า**”)
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องต่อเมื่อเงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ ทั้งนี้ ภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน และให้การใช้สิทธิหรือการปฏิบัติหน้าที่ใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้เริ่มขึ้นในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า	1. ผู้ให้เช่าให้คำมั่นจะให้เช่าแก่ผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินมีกำหนดระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า (“**ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ**”) ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เหมือนกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ทุกประการ (“**สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า**”) ทั้งนี้ โดยไม่ให้นำข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับกรณีดังต่อไปนี้มาใช้บังคับกับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ

	1.1. ค่าเช่า ตามที่กำหนดในข้อสัญญาว่าด้วยเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปีแรก 1.2. สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า 1.3. หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า 2. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขสำหรับค่าเช่าและหน้าที่ของผู้ให้เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุให้เป็นไปตามข้อสัญญาว่าด้วยเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ 3. ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายในปีที่ 21 (ยี่สิบเอ็ด) ถึงปีที่ 25 (ยี่สิบห้า) ของระยะเวลาการเช่า 4. คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เพื่อให้การต่อระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินที่เช่านั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง 5. ในกรณีที่ผู้เช่าได้แจ้งความประสงค์จะใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุนี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลา 15 (สิบห้า) วันก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (“**วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ**”) ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุให้แก่ผู้ให้เช่า
ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ	ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ห้าจะไม่เกิน 250,000,000 บาท
หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า	1. ผู้ให้เช่าตกลงจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่เช่าเพื่อเป็นประกันข้อตกลงของผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าอันเป็นเหตุให้ผู้เช่าบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ (“**ทรัพย์สินที่จำนอง**”) โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินที่จำนองไว้นับตั้งแต่วันจดทะเบียนจำนอง 2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนอง ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยจะระบุวงเงินจำนองในจำนวนไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าลงทุนในครั้งนี้

	อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีขั้นตอนทางราชการที่อาจทำให้ไม่สามารถจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนองได้ในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปยื่นคำขอจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนองต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินหรือต่อเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อดำเนินการและขออนุญาตจดทะเบียนจำนองดังกล่าวตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการของทางราชการ และจะดำเนินการจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน 3. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้มีการไถ่ถอนจำนองในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ และผู้เช่าจะส่งมอบโฉนดที่ดินที่จำนองคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันที่มีการไถ่ถอนจำนองดังกล่าว
การดำเนินการเกี่ยวกับผู้เช่ารายย่อยและข้อตกลงในการได้รับผลประโยชน์	1. เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงานบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ผู้ให้เช่าตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ในการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า ในฐานะผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อย และตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ในการให้บริการ ในฐานะผู้ให้บริการภายใต้สัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคกับผู้เช่ารายย่อยให้แก่ผู้เช่า และผู้เช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าว 2. ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ผู้ให้เช่าจะส่งหนังสือบอกกล่าวแจ้งให้ผู้เช่ารายย่อยทราบถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าเดิมและผู้ให้บริการเดิมภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายย่อยให้แก่ผู้เช่า โดยให้มีผลในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า 3. ภายใต้เงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ นับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า หากผู้ให้เช่าได้รับค่าเช่า ค่าบริการ เงินจำนวนใด ๆ หรือสิทธิประโยชน์อื่น ๆ ไม่ว่าในรูปแบบใดอันเกิดจากทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบเงิน และ/หรือสิทธิประโยชน์ทั้งหมดที่ได้รับให้แก่ผู้เช่าทั้งหมด
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าแล้ว 2. ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่ามีถนนและทางเข้าออกเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะ ทั้งนี้ หากผู้เช่ามีความจำเป็นต้องใช้ถนนหรือทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะซึ่งอยู่บนที่ดินส่วนอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการให้เจ้าของที่ดินดังกล่าวจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า (“**ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์**”) เพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า โดยผู้เช่าและ/หรือบริวารของผู้เช่า รวมถึงผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยภายในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า จะมีสิทธิใช้ประโยชน์จากที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อการเข้าออก รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ทางเดิน ทางรถยนต์ และสาธารณูปโภคทุกประเภท ได้ตลอดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ที่จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการจดทะเบียนภาระติดพันดังกล่าว

	3. ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนแปลงโฉนดที่ดินเลขที่ 453, 6179, 6428, 6645, 6781, 7092, 7473, 9394, 9545, 9548, 9650, 9652, 9727, 9993, 9994, 11340, 11341, 11499, 11500, 13820, 16467, 21280, 23211, 42743, 49276, 49278, 49279, 49280, 49282, 49284, 50813, 50814, 50815 และ 53449 (รวม 34 แปลง โดยมีเนื้อที่รวมประมาณ 49 ไร่ 3 งาน 74.88 ตารางวา (79,899.53 ตารางเมตร)) เฉพาะส่วนที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทรัสต์ที่มิใช่ทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บริวารของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยภายในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ ให้มีสิทธิใช้ประโยชน์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเพื่อใช้เป็นทางผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณประโยชน์ รวมถึงทางเดิน ทางรถยนต์ และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ทุกประเภท (“**ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ให้เช่า**”) ได้ตลอดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยผู้ให้เช่าและกองทรัสต์ตกลงกันไปจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าโดยให้มีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่า หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงที่จะดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สามารถจดทะเบียนดังกล่าวได้ 4. ผู้ให้เช่าตกลงที่จะซ่อมแซม ดูแล และบำรุงรักษาที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ให้เช่า เพื่อให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ให้เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยจะไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาใด ๆ จากกองทรัสต์ หากผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการซ่อมแซม ดูแล และบำรุงรักษาที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ให้เช่าโดยส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ให้เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์มีสิทธิเข้าไปดำเนินการแทนได้ตามที่เห็นสมควร 5. ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะต้องชำระเงินค่าใช้จ่าย หรือเงินอื่นใดที่กองทรัสต์ได้ชำระแทนหรือออกไปก่อนตามวรรคแรกคืนให้แก่กองทรัสต์ภายใน 10 วันทำการนับแต่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์หรือให้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะหักกลบกับค่าบริการตามที่ระบุในสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ได้ 6. หากคู่สัญญาฝ่ายใด (รวมถึงบริวารของคู่สัญญาและบุคคลที่คู่สัญญากำหนด) ไม่ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ให้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ให้เช่าดังกล่าวนอกจากนี้ สำหรับกรณีที่เป็นการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์โอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอกภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้ให้กับกองทรัสต์และผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าจากกองทรัสต์

	เพื่อให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่ามีสิทธิใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) โดยไม่มีค่าตอบแทนเช่นเดียวกับกองทรัสต์ 7. ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดบนที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ ยกเว้นกรณีที่บุคคลอื่นที่ได้ไปซึ่งสิทธินั้นรับทราบและยินยอมผูกพันรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับกองทรัสต์ทุกประการเท่าที่จำเป็นเพื่อไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ โดยผู้ให้เช่าอาจโอนสิทธิดังกล่าวทั้งหมด หรือบางส่วนของที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ของผู้ให้เช่าได้ 8. นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้ 8.1. เป็นการจำนองทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ให้กับผู้เช่า หรือ 8.2. เป็นกรณีอื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า โดยบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้
การประกันภัย	เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยและการใช้เงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ดังต่อไปนี้ 1. ผู้เช่าจะจัดให้มีประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบ ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว 2. ผู้ให้เช่าและ/หรือผู้เช่าจะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) โดยทำเป็นการประกันภัยอาคารที่เช่าอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่อาคารที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและงานฐานราก โดยระบุชื่อผู้เช่า และ/หรือผู้ให้กู้ของผู้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกันและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับอาคารที่เช่าหรือที่ได้จัดทำประกันภัยแยกตามสัดส่วนของพื้นที่ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ และกำหนดให้ผู้เช่า และ/หรือผู้ให้กู้ของผู้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนตามสัดส่วนของพื้นที่อาคารที่แต่ละฝ่ายมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ผู้เช่า และ/หรือผู้ให้กู้ของผู้เช่า (ถ้ามี) จะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหม

	ทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารที่เช่าดังกล่าวทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนของพื้นที่ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ 3. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายแต่เพียงบางส่วน (ตามนิยามใน<u>หัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</u>) ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลัง ๆ ไป
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ ให้ "**ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน**" หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งไม่รวมถึงการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น "**ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ**" หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ ประเมินความเสียหายแล้วและมีการรื้อถอนโดยไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่ามีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ ทั้งนี้เพื่อ ประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลัง ๆ ไป "**ความเสียหายแต่เพียงบางส่วน**" หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วและหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและสามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่ามีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลัง ๆ ไป 1. **ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน** 1.1. นับแต่วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับ และผู้เช่ามีหน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิมในทุกกรณี เว้นแต่ในกรณีที่ 1.1.1. ผู้เช่าได้แจ้งความประสงค์ไม่ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าแล้ว หรือไม่ใช้สิทธิภายในปีที่ 21 (ยี่สิบเอ็ด) ถึงปีที่ 25 (ยี่สิบห้า) ของระยะเวลาการเช่าภายใต้เงื่อนไขสัญญานี้ และความเสียหายแต่เพียงบางส่วนดังกล่าวเกิดขึ้นในปีสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า หรือ

1.1.2. ความเสียหายแต่เพียงบางส่วนดังกล่าวเกิดขึ้นในปีสุดท้ายของระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ

ซึ่งในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาอาจตกลงร่วมกันได้ว่าจะดำเนินการซ่อมแซมหรือไม่ หากคู่สัญญาตกลงไม่ซ่อมแซม ผู้เช่าตกลงจะนำเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาแบ่งให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่และให้ถือว่าสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเมื่อมีการแบ่งเงินดังกล่าวครบถ้วน โดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือประโยชน์ตอบแทนใด ๆ เพิ่มเติมต่อกัน

1.2. ทั้งนี้ หากคู่สัญญาตกลงให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงจะร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หรือขออนุญาตจากหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิม

2. **ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ**

2.1. นับแต่วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า หรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ คู่สัญญาจะพิจารณาและตกลงกันว่าจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่

2.1.1. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าจะดำเนินจัดให้มีการก่อสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ การก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ดังกล่าว จะต้องดำเนินการเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในเวลาที่จะมีการก่อสร้าง โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างโดยอาคารที่ก่อสร้างขึ้นใหม่จะต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยไปกว่าเดิม ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือในการดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หรือขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไป และให้ถือว่าอาคารที่ได้มีการก่อสร้างขึ้นมาใหม่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายอมรับว่าอาคารที่ได้มีการก่อสร้างขึ้นมาใหม่อาจแตกต่างจากลักษณะของทรัพย์สินที่เช่าในสาระสำคัญ

2.1.2. เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ คู่สัญญาตกลงจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ของทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ผู้เช่าจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

	2.1.3. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าเฉพาะทรัพย์สินที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 2.2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ 2.2.1. ผู้เช่าได้แจ้งความประสงค์ไม่ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าแล้ว หรือไม่ใช้สิทธิภายในภายในปีที่ 21 (ยี่สิบเอ็ด) ถึงปีที่ 25 (ยี่สิบห้า) ของระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญานี้ และความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญดังกล่าวเกิดขึ้นในปีสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า หรือ 2.2.2. ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญดังกล่าวเกิดขึ้นในปีสุดท้ายของระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ และ (ก) คู่สัญญาตกลงจะไม่สร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า หรือ (ข) คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันว่าจะดำเนินการสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่ ผู้เช่าตกลงจะนำเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาแบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ โดยผู้เช่าจะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่ยังคงเหลืออยู่ และผู้ให้เช่าจะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่ผ่านมาแล้ว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานในส่วนที่เกินกว่าที่ผู้เช่าจะได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า อย่างไรก็ดี ก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะดำเนินการใด ๆ ตามความจำเป็นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	ภายในระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ตามสัญญาฉบับนี้ 1. ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้กับบุคคลอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือให้บุคคลใด ๆ เข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใด ๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ไม่ว่าจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม 2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ โดยจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ดี ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าสามารถนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี)

	3. เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนโดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่ารายย่อยที่ประกอบธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
ภาษีอากรที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า	1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า 2. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวเนื่องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่านับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง 3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ภาษีอื่นใดแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายไปก่อน คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือภาษีอื่นใดดังกล่าวตกลงชำระคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 30 วันทำการนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากคู่สัญญาฝ่ายนั้น 4. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้และสัญญาฉบับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	1. เว้นแต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ระบุไว้ในส่วนอื่นของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ 2. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่า ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
เหตุผิดนัด	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว 1. <u>เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า</u> 1.1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ใน 1.1.1. สัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

1.1.2. สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

1.1.3. สัญญาจำนองทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

1.1.4. สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

1.1.5. สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

1.1.6. สัญญาตกลงกระทำการของบีเอฟทีแซด บางปะกง บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

1.1.7. สัญญาตกลงกระทำการของมั่นคงเคหะการ แสนสิริ และ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

(รวมเรียกว่า "**สัญญาที่เกี่ยวข้อง**")

1.2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าผิดคำมั่นจะให้เช่าแก่ผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามที่ระบุไว้ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

1.3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

1.4. ในกรณีใด ๆ ก็ตามที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

1.5. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้เช่าเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้

ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องนั้น ๆ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องข้างต้น หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้

	2. <u>เหตุผิดนัดโดยผู้เช่า</u> ในกรณีที่ผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องนั้น ๆ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้ให้เช่าในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องข้างต้น หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) ผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้
สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด	1. สิทธิของผู้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า 1.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ 1.1</u> ของ <u>หัวข้อเหตุผิดนัด</u> ผู้เช่าจะเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่าบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ได้ทันที และ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามผู้เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่า ได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 1.2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ 1.2, 1.3, 1.4</u> และ<u>ข้อ 1.5</u> ของ<u>หัวข้อเหตุผิดนัด</u> โดยผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าวและ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือตามสูตรคำนวณดังต่อไปนี้

	ค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าจะคืนผู้เช่า = มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุที่เหลือ โดยคำนวน ณ วันที่เกิดเหตุการณ์* / มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่า โดยคำนวน ณ วันที่เกิดเหตุการณ์* x ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่ผู้เช่าเข้าลงทุนในทรัพย์สินและค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) *วันที่เกิดเหตุการณ์ หมายถึง วันที่เกิดเหตุการณ์ที่ผู้ให้เช่าผิดสัญญาอันเป็นเหตุให้บอกเลิกสัญญา *มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่เกิดเหตุการณ์ ให้หมายถึงมูลค่าตลาดของกรรมสิทธิ์ (freehold) ในทรัพย์สินที่เช่าที่คำนวณด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันแต่งตั้ง 1.3. นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 1.4. นอกจากนี้ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินภายใต้สัญญาฉบับนี้และเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าค่าเสียหายจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้เช่ายังคงต้องรับผิดชดใช้เงินค่าเสียหายในจำนวนที่ยังคงขาดอยู่ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อผู้เช่าจนครบถ้วน 1.5. ทั้งนี้ การใช้สิทธิของผู้เช่าตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบจากเหตุผิดนัดนั้นหรือไม่ 2. สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้เช่า 2.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือ ปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า จากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น นอกจากนี้ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า

	2.2. ทั้งนี้ การใช้สิทธิของผู้ให้เช่าตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้ สิทธิเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบจากเหตุผิดนัดนั้นหรือไม่
การสิ้นสุดของสัญญา และผลของการสิ้นสุดของสัญญา	1. <u>เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี)</u> ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ นอกจากนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้ให้เช่า และในกรณีที่มีการจำนองที่ดิน ผู้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 2. <u>คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</u> ให้สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาเกี่ยวกับการชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่าเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันจากการเลิกสัญญาดังกล่าว โดยให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ นอกจากนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้ให้เช่า และในกรณีที่มีการจำนองที่ดิน ผู้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 3. <u>เนื่องจากมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด</u> โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า นอกจากนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้ให้เช่า และในกรณีที่มีการจำนองที่ดิน ผู้เช่ามีหน้าที่ส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 4. <u>ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญของทรัพย์สินที่เช่าแต่ละแปลงตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าบางแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญ</u> โดยที่ผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบหรือไม่ก็ได้ และผู้เช่าจะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่ผู้เช่าเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบ คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าให้เป็นไปตามที่ได้รับจากหน่วยงานราชการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

	นอกจากนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า 5. ทั้งนี้ การใช้สิทธิของคู่สัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อที่เกี่ยวกับผลของการสิ้นสุดของสัญญา คู่สัญญามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบนั้นหรือไม่
เหตุสุดวิสัย	1. เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย วาตภัย อุทกภัย สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาดหรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ และหมายความรวมถึง ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยข้างต้นย่อมหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย 2. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็ว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด 3. ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วันคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

ผู้ขาย	บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด (“**ผู้ขาย**”)
ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“**ผู้จะซื้อ**”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	งานระบบ อุปกรณ์ สาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งติดตั้งตรึงตราอื่น ๆ ในอาคารโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4

ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีมูลค่าตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ทั้งหมด จะมีมูลค่ารวมตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้ (ถ้ามี) และผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้
การโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สิน	1. ผู้ขายตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายแต่ละรายการภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ("**วันโอนกรรมสิทธิ์**") 2. ผู้ขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญานี้ให้แก่ผู้ซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เป็นอยู่ในขณะนั้น โดยให้ถือว่าผู้ขายได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ ณ สถานที่อันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้น ๆ อย่างไรก็ดี หากผู้ซื้อตรวจพบว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายที่ได้รับมอบอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้ซื้อได้รู้ล่วงหน้าแล้วผู้ซื้อจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นกรณีผิดนัดผิดสัญญาตามที่ระบุในสัญญานี้ ผู้ซื้อมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย จนกว่าผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อโดยค่าใช้จ่ายของผู้ขาย
เหตุผิดนัดสัญญาและผลของการเลิกสัญญา	เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ 1. <u>คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง[2] หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา</u>

[2] 1. *สัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ*

2. สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

3. สัญญาจำนองทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

4. สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

5. สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

6. สัญญาตกลงกระทำการของบีเอฟทีแซด บางปะกง บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

7. สัญญาตกลงกระทำการของมั่นคงเคหะการ แสนสิริ และ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

	ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาอีกฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาที่เกิดขึ้น โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขาย ผู้ซื้อมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาที่เกิดขึ้นนั้นจากผู้ขายโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 3. ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ซื้อมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อผู้ขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ขาย 4. ผู้ขายไม่ดำเนินการจดทะเบียนเช่าทรัพย์สินภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ผู้ซื้อมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาที่เกิดขึ้นนั้นจากผู้ขายโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 5. ผู้ซื้อไม่ชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ และ/หรือ ไม่ดำเนินการจดทะเบียนเช่าทรัพย์สินภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ผู้ขายมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาที่เกิดขึ้นนั้นจากผู้ซื้อโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
เหตุสุดวิสัย	โปรดพิจารณาเรื่องเหตุสุดวิสัยในร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

(รวมเรียกว่า "**สัญญาที่เกี่ยวข้อง**")

3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

ผู้จำนอง	บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด (“**ผู้จำนอง**”)
ผู้รับจำนอง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“**ผู้รับจำนอง**” หรือ “**กองทรัสต์**”)
ทรัพย์สินที่จำนอง	ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 453, 6179, 6428, 6429, 6645, 6781, 7092, 7473, 9394, 9542, 9545, 9548, 9650, 9652, 9727, 9993, 9994, 11340, 11341, 11499, 11500, 13820, 16467, 21280, 23211, 42740, 42743, 42757, 49274, 49275, 49276, 49278, 49279, 49280, 49282, 49284, 50813, 50814, 50815, 50816 และ53449 เฉพาะส่วนที่ผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 รวม 41 แปลง โดยมีเนื้อที่ดินประมาณ 252 ไร่ 1 งาน 18.1 ตารางวา (403,672.40 ตารางเมตร) พร้อมอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องบนที่ดินดังกล่าว
หนี้ที่จำนองเป็นประกัน	หนี้ดังต่อไปนี้ที่เกิดขึ้นแล้วหรือที่จะเกิดขึ้นภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ซึ่งได้แก่ ค่าเช่ารับล่วงหน้า ค่าขาดประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เงินจำนวนใด ๆ ที่ต้องคืนตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดมีขึ้นอันเนื่องมาจากการเรียกร้องให้ผู้จำนองปฏิบัติตามข้อตกลงของผู้จำนองในฐานะผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของผู้รับจำนองในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และการที่ผู้รับจำนองในฐานะผู้เช่าไม่สามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของผู้รับจำนองได้ เนื่องจากเหตุผิดนัดของผู้จำนองตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
การบังคับจำนอง	ผู้รับจำนองจะใช้สิทธิบังคับจำนองได้ต่อเมื่อผู้จำนองผิดคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ที่ตนให้ไว้กับผู้รับจำนองภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 หรือตกเป็นผู้ผิดนัดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 อันเป็นเหตุให้ผู้รับจำนองไม่อาจใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ได้
การไถ่ถอนจำนอง	เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยผู้จำนองได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้นแล้ว หรือเมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุน

	เพิ่มเติมครั้งที่ 5 ระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยเหตุอื่นอันมิใช่เป็นกรณีที่ผู้จำนองไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ข้างต้น ให้ถือว่าภาระผูกพันของผู้จำนองภายใต้สัญญานี้สิ้นสุดลงในวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 หรือในวันที่สัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ระงับหรือสิ้นสุดลงดังกล่าว และผู้รับจำนองตกลงดำเนินการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้จำนองในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 หรือในวันที่สัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ระงับหรือสิ้นสุดลงดังกล่าว
เหตุสุดวิสัย	โปรดพิจารณาเรื่องเหตุสุดวิสัยในร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

4. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 5

ผู้ให้บริการ	บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด (“**ผู้ให้บริการ**”)
เจ้าของทรัพย์สิน	บีเอฟทีแซด บางปะกง และ บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง
ผู้รับบริการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“**ผู้รับบริการ**”)
สาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ	ที่ดินภาระติดพัน ตามบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (บางส่วนของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) ทั้งนี้ เจ้าของทรัพย์สินตกลงว่า ผู้ให้บริการเป็นผู้มีสิทธิในสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนภายในโครงการซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินภาระติดพันดังกล่าว เพื่อให้บริการแก่ผู้รับบริการและ/หรือ บริวารของผู้รับบริการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ผู้เช่ารายย่อยของผู้รับบริการภายใต้สัญญานี้
วัตถุประสงค์และข้อตกลงการให้บริการ	ตลอดระยะเวลาการให้บริการผู้ให้บริการตกลง 1. ดูแล รักษา ซ่อมแซม และให้บริการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับถนนในโครงการเพื่อให้ผู้รับบริการ และ/หรือ บริวารของผู้รับบริการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ผู้เช่ารายย่อยของผู้รับบริการ สามารถใช้ประโยชน์ในถนนในโครงการเป็นถนนหลักภายในโครงการได้ 2. ให้บริการในสาธารณูปโภคส่วนกลางแก่ผู้รับบริการ สำหรับบริการบางส่วนที่ผู้รับบริการมีหน้าที่ต้องจัดหาให้แก่ผู้เช่ารายย่อยของผู้รับบริการ

ระยะเวลาการให้บริการ	สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และมีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าที่คู่สัญญาตกลงกันในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ฉบับดังกล่าวครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่อระยะเวลาการเช่าออกไป
ค่าบริการ	1. ตลอดระยะเวลาการให้บริการ ผู้รับบริการตกลงจะชำระค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการให้แก่ผู้ให้บริการโดยคิดคำนวณตามพื้นที่อาคารของผู้รับบริการ โดยจะชำระล่วงหน้าในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และในวันที่ 5 ของทุกเดือน 2. หากในกรณี ผู้ให้บริการไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติโดยไม่ถูกต้อง ผู้รับบริการมีสิทธิ (แต่ไม่ใช่หน้าที่) ที่จะดำเนินการดังกล่าวด้วยตนเอง หรือให้บุคคลอื่นดำเนินการ โดยค่าใช้จ่ายให้หักกลบกับค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการตามที่ระบุในสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการและค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้รับบริการจะต้องมีหน้าที่ชำระให้แก่ผู้ให้บริการ รวมถึงหนี้อื่นใดอันมีวัตถุเป็นอย่างเดียวกัน และหนี้นั้นถึงกำหนดชำระ 3. หากในกรณี ผู้ให้บริการไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติโดยไม่ถูกต้อง ผู้รับบริการมีสิทธิ (แต่ไม่ใช่หน้าที่) ที่จะดำเนินการดังกล่าวด้วยตนเอง หรือให้บุคคลอื่นดำเนินการ โดยผู้รับบริการมีสิทธินำค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินการดังกล่าวไปหักกลบกับ 3.1. ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการตามที่ระบุในสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) และ 3.2. ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้รับบริการจะต้องมีหน้าที่ชำระให้แก่ผู้ให้บริการ รวมถึงหนี้อื่นใดอันมีวัตถุเป็นอย่างเดียวกัน และหนี้นั้นถึงกำหนดชำระ
การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา	1. ภายในระยะเวลาการให้บริการผู้ให้บริการตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้กับบุคคลอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ไม่ว่าจะได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตามโดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้รับบริการเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ผู้ให้บริการยินยอมให้ผู้รับบริการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้โดยจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้บริการ
ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	1. ตลอดระยะเวลาการให้บริการ ผู้รับบริการตกลงรับผิดชอบภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมทั้งเงินอื่นใด ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการและรับบริการตามสัญญาฉบับนี้ และที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาฉบับนี้แต่เพียงผู้เดียว 2. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีอากร อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมทั้งเงินอื่นใด แทนคู่สัญญาอีกฝ่ายไปก่อน คู่สัญญาฝ่ายที่

	ต้องชำระค่าภาษีดังกล่าวตกลงชำระคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 30 (สามสิบ) วันทำการ นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากคู่สัญญาฝ่ายนั้น
เหตุผิดนัด	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว 1. <u>เหตุผิดนัดโดยผู้ให้บริการและเจ้าของทรัพย์สิน</u> 1.1. ในกรณีที่ผู้ให้บริการและ/หรือเจ้าของทรัพย์สินจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง[3] หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง และผู้ให้บริการและ/หรือเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาหรือผู้ให้บริการและ/หรือเจ้าของทรัพย์สินทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน หรือกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินไม่ดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับบริการในวันที่กำหนดภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของบีเอฟทีแซด บางปะกง บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 1.2. ในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินจำหน่าย จ่าย โอนสาธารณูปโภคส่วนกลาง และ/หรือที่ดินถนนในโครงการภายในระยะเวลาการให้บริการ โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้รับบริการ 1.3. ในกรณีใด ๆ ก็ตามที่สาธารณูปโภคส่วนกลางและ/หรือถนนในโครงการตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้บริการและ/หรือเจ้าของทรัพย์สินซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ผู้รับบริการและ/หรือเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคส่วนกลางและ/หรือถนนในโครงการ อย่างเต็มที่ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

[3] *1. สัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ*

2. สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

3. สัญญาจำนองทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

4. สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

5. สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

6. สัญญาตกลงกระทำการของบีเอฟทีแซด บางปะกง บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

7. สัญญาตกลงกระทำการของมั่นคงเคหะการ แสนสิริ และ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

(รวมเรียกว่า "**สัญญาที่เกี่ยวข้อง**")

	1.4. ในกรณีที่ผู้ให้บริการและ/หรือเจ้าของทรัพย์สินถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้บริการและ/หรือเจ้าของทรัพย์สินซึ่งผู้รับบริการเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้บริการและ/หรือเจ้าของทรัพย์สินในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องนั้น ๆ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้รับบริการในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องข้างต้น หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ 2. <u>เหตุผิดนัดโดยผู้รับบริการ</u> หากผู้รับบริการจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง และผู้รับบริการไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาหรือวันที่ผู้รับบริการทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้ให้บริการในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	1. <u>สิทธิของผู้รับบริการเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้บริการ</u> 1.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ใน<u>ข้อ 1.1</u> ของ<u>หัวข้อเหตุผิดนัด</u> ผู้รับบริการมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้บริการและ/หรือเจ้าของทรัพย์สินจากเหตุดังกล่าวได้ โดยไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้บริการและ/หรือเจ้าของทรัพย์สินจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อสาธารณูปโภคส่วนกลาง และ/หรือถนนในโครงการ และเป็นเหตุให้ผู้รับบริการไม่สามารถใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคส่วนกลางและ/หรือถนนในโครงการตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้รับบริการมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้บริการและ/หรือเจ้าของทรัพย์สินจากเหตุดังกล่าวและ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีและผู้ให้บริการจะต้องชำระคืนค่าบริการคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้บริการได้รับไว้ในนามผู้รับบริการให้แก่

ผู้รับบริการตามสัดส่วนของระยะเวลาการให้บริการที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้รับบริการในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

1.2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.2 ข้อ 1.3 และ ข้อ 1.4 ของหัวข้อเหตุผิดนัด โดยผู้ให้บริการและ/หรือเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ผู้รับบริการมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้บริการและ/หรือเจ้าของทรัพย์สินจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้บริการจะต้องชำระคืนค่าบริการคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้บริการได้รับไว้ในนามผู้รับบริการให้แก่ผู้รับบริการตามสัดส่วนของระยะเวลาการให้บริการที่เหลืออยู่

นอกจากนี้ ผู้ให้บริการตกลงชดใช้ค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้รับบริการไม่สามารถใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคส่วนกลาง และ/หรือถนนในโครงการได้ตามระยะเวลาการให้บริการที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้รับบริการในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

1.3. การใช้สิทธิของผู้รับบริการตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ ผู้รับบริการมีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะส่วนของสาธารณูปโภคส่วนกลางและ/หรือ พื้นที่ถนนในโครงการที่ได้รับผลกระทบจากเหตุผิดนัดนั้นหรือไม่ก็ได้

2. สิทธิของผู้ให้บริการเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้รับบริการ

2.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 ของหัวข้อเหตุผิดนัด ผู้ให้บริการจะเรียกค่าเสียหายจากผู้รับบริการจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้รับบริการจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อสาธารณูปโภคส่วนกลาง และ/หรือถนนในโครงการภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้บริการมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้บริการไม่ต้องชำระคืนค่าบริการคงเหลือให้แก่ผู้รับบริการ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้บริการในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น

2.2. การใช้สิทธิของผู้ให้บริการตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ ผู้ให้บริการมีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะส่วนพื้นที่ถนนในโครงการที่ได้รับผลกระทบจากเหตุผิดนัดนั้นหรือไม่ก็ได้

3. ในกรณีที่สัญญาที่เกี่ยวข้องสิ้นสุดลงทั้งหมดโดยไม่ได้เกิดจากเหตุผิดนัดจากคู่สัญญาฝ่ายใดภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเช่นกัน

4. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือ หากมีการเพิกถอนหรือยกเลิกสถานะของผู้รับบริการโดยผลของกฎหมายและ/หรือคำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ/หรือ

	คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิก ผู้รับบริการให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน คู่สัญญารับทราบและตกลงว่าการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนมีคำสั่งเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของผู้รับบริการ ไม่ถือเป็นเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
การสิ้นสุดของสัญญา	สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อ 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้บริการ 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 3. เมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 สิ้นสุดลง 4. เนื่องจากมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของผู้รับบริการโดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด
ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	การสิ้นสุดสัญญา หรือการเลิกสัญญาตามสัญญาฉบับนี้จะไม่เป็นผลทำให้ผู้รับบริการหรือผู้ให้บริการหลุดพ้นจากหน้าที่ และความรับผิดชอบต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายในการชำระเงินจำนวนต่าง ๆ ที่ถึงกำหนดชำระ หรือค้างชำระ หรือการกระทำ หรืองดเว้นกระทำใด ๆ ณ เวลา หรือก่อนวันสิ้นสุดสัญญา หรือวันที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้
เหตุสุดวิสัย	โปรดพิจารณาเรื่องเหตุสุดวิสัยในร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

5. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

คู่สัญญา	1. บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) 2. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“**กองทรัสต์**”) 3. บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด (“**บีเอฟทีแซด บางปะกง**” หรือ “**ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**”)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บีเอฟทีแซด บางปะกง
วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ	ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับนับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ("**วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ**")
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 มีรายละเอียดตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	1. คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ เป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ ("**ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก**") 2. เมื่อครบระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกหรือระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อ ๆ ไป (แล้วแต่กรณี) โดยในช่วงระยะเวลาการจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีมิได้แจ้งเหตุผิดสัญญาต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คู่สัญญาตกลงให้ต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 ปี โดยอัตโนมัติ โดยเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปให้เป็นตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการจ้างบริหารจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงภายใต้สัญญาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1. <u>หน้าที่ทั่วไป</u> ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือหน้าที่ใด ๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ 2. <u>หน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติม</u> นอกเหนือจากหน้าที่ที่ได้ระบุไว้ในสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ที่เกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี หากหน้าที่นั้นมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากกองทรัสต์ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าวทรัสตีมีสิทธิที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทน

ได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าว จะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้เกินสมควร

3. <u>หน้าที่ในการจัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอและเหมาะสม</u>

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแลจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลา และจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4. <u>หน้าที่ในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี</u>

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสตีเพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการดำเนินงานประจำปีล่วงหน้า 2 ปี เฉพาะที่เกี่ยวกับการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (Major Renovation) ยกเว้นแผนการดำเนินงานประจำปี 2569 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตีจะพิจารณาและตกลงร่วมกันถึงแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ และคู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีที่เสนอสำหรับการดำเนินงานในรอบปี 2569

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากประโยชน์สูงสุดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนประกอบกับสภาวะธุรกิจการตลาดและอุตสาหกรรม

5. <u>หน้าที่ในการเก็บรักษาสำเนาเอกสาร</u>

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึง ไฟล์สแกนสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ หรือติดต่อประสานงาน เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด

6. <u>หน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งเขตปลอดอากร</u>

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับรองว่า ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหารตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงที่ได้ต่ออายุ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเป็นผู้ได้รับอนุญาต

	จัดตั้งเขตปลอดอากรอย่างเคร่งครัด และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดเงื่อนไขใด ๆ หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับเขตปลอดอากรดังกล่าวถูกยกเลิกหรือเพิกถอนโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตดังกล่าว และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะบอกกล่าวให้กองทรัสต์ทราบเป็นหนังสือโดยไม่ชักช้า กรณีมีเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นการผิดเงื่อนไขใด ๆ หรือการกระทำการใด ๆ อันทำให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับเขตปลอดอากรถูกยกเลิก หรือเพิกถอนโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันทำให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับเขตปลอดอากรถูกยกเลิก หรือเพิกถอนโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะให้ความร่วมมือในการดำเนินการเพื่อให้บุคคลใด ๆ ที่กองทรัสต์แต่งตั้งตามที่เห็นสมควร (“**บุคคลที่กองทรัสต์แต่งตั้ง**”) เข้าดำเนินการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งเขตปลอดอากร รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงให้บุคคลที่กองทรัสต์แต่งตั้งมีสิทธิบริหารจัดการในพื้นที่โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 เพื่อให้โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ดำเนินกิจการต่อไปได้โดยไม่มีผลกระทบ และให้บุคคลที่กองทรัสต์แต่งตั้งสามารถปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเป็นผู้ได้รับอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากรเพื่อประโยชน์ของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 โดยรวม ทั้งนี้ โดยจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมจากกองทรัสต์
ค่าตอบแทน และค่าใช้จ่าย	1. ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนคิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับลูกค้า ซึ่งกองทรัสต์ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ดังต่อไปนี้ 1.1. ชำระในร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 2. ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณจาก*ผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์** ดังต่อไปนี้ 2.1. ชำระในอัตราร้อยละ 4.0 ของ*ผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์** 3. กองทรัสต์ตกลงที่จะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนโดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำใบแจ้งหนี้ (Invoice) โดยเป็นยอด ณ วันสิ้นเดือนที่คำนวณจากรายงานผู้เช่าช่วง (Rent Roll) และส่งมอบให้กับกองทรัสต์ และกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนตามที่กำหนดในใบแจ้งหนี้ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับใบแจ้งหนี้ดังกล่าว ในการนี้ โดยคู่สัญญาตกลงให้มีการปรับปรุงค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดือนดังกล่าวเมื่อได้รับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (Net Asset Value) ที่ได้รับการยืนยันจากผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีแล้ว และจะมีการจ่ายเพิ่มหรือชำระคืนโดยเพิ่มหรือหักกลบกับค่าตอบแทนที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบถัดไป **หมายเหตุ: ผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ส่วนเกินอันเกิดจากผลรวมของรายรับหักด้วยผลรวมของค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนค่าเสื่อมราคา รายการตัดบัญชี ดอกเบี้ยจ่ายและภาษี*

	4. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วง (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่าช่วง) 4.1. ผู้เช่าช่วงรายใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1.5 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 2 เดือน 4.2. ผู้เช่าช่วงเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 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 5. ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้จะต้องเป็นไปตามประมาณการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทรัสต์ (ซึ่งอาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ) เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงเป็นอย่างอื่น
การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุก ๆ 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน (“**ระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน**”) การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากกำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ (EBITDA) โดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน โดยกำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ (EBITDA) โดยเฉลี่ยในแต่ละรอบระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 ของแผนการดำเนินงานประจำปี 2. ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานใดต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกครั้งในปีถัดไป โดยจะพิจารณารายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่ต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการ

	ดำเนินงาน รวมกับระยะเวลา 1 ปี นับจากวันครบกำหนดตามรอบนั้น (“**ระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงาน**”)
ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1. เว้นแต่จะเป็นการดำเนินการซึ่งเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ หรือบทบัญญัติใด ๆ ของสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำการใด ๆ รวมทั้งการลงนามในเอกสารใด ๆ การให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เจ้าหน้าที่ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ เจ้าหน้าที่ของหน่วยราชการอื่นใดในนามกองทรัสต์ และจะไม่ก่อภาระหน้าที่ ความผูกพันใด ๆ ในนามของกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ได้รับความยินยอมจากทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าว 2. หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการ และบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้โดยไม่ชักช้าเพื่อให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่โดยซื่อสัตย์ สุจริต และใช้ความระมัดระวังโดยคำนึงถึงมาตรฐานการประกอบอาชีพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผลประโยชน์ของกองทรัสต์ 4. ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้เป็นเวลาอีก 3 ปีคู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับดังกล่าวให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่ 1. เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญาเพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน 2. เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ 3. เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่ก่อนแล้ว
การเลิกสัญญา	สัญญาฉบับนี้อาจถูกบอกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน 1. ทรัสตีมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

	1.1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการตามที่จะได้ลงนามกันต่อไประหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับทรัสตีในนามกองทรัสต์ 1.2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา 2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ 2.1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี 2.2. ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ 2.3. กรณีตามที่กำหนดในเรื่องการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ 2.4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทรัสต์โดยจงใจหรือโดยทุจริต 2.5. กรณีผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่บริหารจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อันเป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญจนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 4. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ 4.1. กองทรัสต์เลิกกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกสัญญาก่อตั้งทรัสต์” ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ 4.2. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและกองทรัสต์ไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้อีกต่อไป 4.3. เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ 4.4. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ หรือคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ ซึ่งการไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือผิดคำรับรองดังกล่าวก่อให้เกิด

	ผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร เมื่อสัญญาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ระงับลงทั้งหมดโดยเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาตกลงจะชดเชยค่าเสียหายจากการเลิกสัญญาให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 5. เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อีกต่อไปไม่ว่ากรณีใด ๆ เหตุดังกล่าวไม่เป็นเหตุให้สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ และทรัสตีมีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม ระหว่างที่ทรัสตียังมิได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะตกเป็นของทรัสตีจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง
ผลของการเลิกสัญญา	1. นับแต่วันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาให้ถือว่าคู่สัญญาปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนตามส่วนของระยะเวลาที่ได้มีการปฏิบัติหน้าที่จริงสำหรับหน้าที่ที่ได้ดำเนินการไปแล้วจนถึงวันสิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนดังกล่าวภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันบอกเลิกสัญญา และไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ปฏิบัติผิดสัญญา ในการเรียกร้องค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริงจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญานี้ 2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานสรุปการจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนจนถึงงวดที่ครบกำหนดการเลิกสัญญา และส่งมอบเอกสารข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีโดยไม่ชักช้า แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญา
การชดใช้ความรับผิด	1. ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือปฏิบัติหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่อ หรือจงใจกระทำผิดหน้าที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ 2. ในกรณีคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง (ก) ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/หรือคำรับประกันของคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิด หรือ (ข) ต้องชำระค่าเสียหายใด ๆ แทนคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดไปก่อนโดยสุจริต และข้อพิพาทหรือความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรองและ/หรือ คำรับประกันของคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดตามที่กำหนดในสัญญานี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดตกลงยินยอมรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับ

	กระบวนพิจารณาตามกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายจนครบถ้วน และจะชำระค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหาย
ความขัดแย้งทางผลประโยชน์	1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้าในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากทรัสตีพิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี 2. ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้บริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานให้แก่ผู้อื่นอยู่และได้แจ้งให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมด ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ
การโอนสิทธิ	คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายตกลงจะไม่โอนสิทธิ หรือหน้าที่ใด ๆ ของตนภายใต้สัญญานี้ฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาฝ่ายอื่น
เหตุสุดวิสัย	โปรดพิจารณาเรื่องเหตุสุดวิสัยในร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

6. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการของบีเอฟทีแซด บางปะกง บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ (และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

คู่สัญญา	• บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“**กองทรัสต์**”) • บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด (“**บีเอฟทีแซด บางปะกง**”) • บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง (รวมเรียกว่า “**บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง**”) • บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (“**พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์**”) (บีเอฟทีแซด บางปะกง, บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง, พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ รวมเรียกว่า “**ผู้ให้สัญญา**”)

หน้าที่เกี่ยวกับการรับชดเชยรายได้ค่าเช่าของบีเอฟทีแซด บางปะกงและพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์	1. บีเอฟทีแซด บางปะกงและพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ตกลงจะรับชดเชยรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ (รวมเรียกเป็น "**ค่าเช่า**") ให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ("**ทรัพย์สินที่รับประกัน**") เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ("**ระยะเวลารับประกัน**") โดยกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำในอัตรา 170 บาท ต่อตารางเมตร ต่อ เดือน ("**ค่าเช่าขั้นต่ำ**") 2. บีเอฟทีแซด บางปะกงและพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และกองทรัสต์จะคำนวณค่าเช่าที่รับประกันสำหรับทรัพย์สินที่รับประกันตามข้อ 1 โดยจะคำนวณจากพื้นที่ของทรัพย์สินที่รับประกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน คูณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำจนถึงวันสิ้นสุด**ระยะเวลารับประกัน** ("**ค่าเช่ารับประกัน**") ทั้งนี้ บีเอฟทีแซด บางปะกงและพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และกองทรัสต์ตกลงให้บีเอฟทีแซด บางปะกงและพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ชำระจำนวนเงินชดเชยรายได้ค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลารับประกันเป็นรายเดือนโดยมีเงื่อนไข ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 3 และ 4 3. ภายในระยะเวลารับประกัน หากเกิดกรณีมีผู้เช่าพื้นที่เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเพื่อเช่าทรัพย์สินที่รับประกัน แต่กองทรัสต์ได้รับค่าเช่ารวมตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินที่รับประกันต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน บีเอฟทีแซด บางปะกงและพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์จะชดเชยรายได้ค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันให้แก่กองทรัสต์ 4. ภายในระยะเวลารับประกัน หากเกิดกรณีมีผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่รับประกันรายได้ผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้ ให้ถือว่ากองทรัสต์มีรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้น และจะนำไปคำนวณรวมในรายได้ค่าเช่ารวมที่กองทรัสต์ได้รับจากทรัพย์สินที่รับประกัน
การประกอบกิจการอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าช่วงของผู้ให้สัญญา	ตลอดระยะเวลาที่บีเอฟทีแซด บางปะกงยังคงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ผู้ให้สัญญาตกลงและจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญาตกลงว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าช่วงและค่าบริการของพื้นที่ให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่ารายย่อยและผู้รับบริการรายใหม่ใน*ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้ข้อจำกัดสิทธิ** ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรวมถึงการไม่ให้การสนับสนุนหรือประโยชน์ตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่ารายย่อยและผู้รับบริการรายใหม่ซึ่งไม่เป็นไปตามปกติทางการค้า เพื่อจูงใจให้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการและจะเสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเลรูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ **หมายเหตุ: ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้ข้อจำกัดสิทธิ หมายถึง ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโดยการให้เช่าของผู้ให้สัญญาและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันประเภทที่ดิน อาคารคลังสินค้า หรือโรงงานเพื่อพาณิช*

	ยกรรมและอุตสาหกรรมซึ่งตั้งอยู่ภายในระยะ 5 (ห้า) กิโลเมตรนับจากที่ตั้งโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินที่บีเอฟทีแซด บางปะกงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ที่เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้ประกอบการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่ารายย่อย
สิทธิในการปฏิเสธก่อน	ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หากบีเอฟทีแซด บางปะกงมีความประสงค์จะขาย ให้เช่า จำหน่าย จ่าย โอน ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนทรัพย์สินภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ที่มิใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า บีเอฟทีแซด บางปะกง ตกลงให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนั้น เว้นแต่เป็นการขาย ให้เช่า จำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อนให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน หรือผู้เช่ารายย่อย หรือผู้ที่มีความประสงค์จะซื้อ รับโอน หรือเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของตนที่ไม่ใช่การให้เช่าช่วงที่ดิน อาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงานเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม หรือเป็นการปรับโครงสร้างธุรกิจภายในของบีเอฟทีแซด บางปะกงและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน
ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4	1. บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง ตกลงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนแปลงโฉนดที่ดินส่วนของตนให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บริวารของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยภายในทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ ให้มีสิทธิใช้ประโยชน์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเพื่อใช้เป็นทางผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณประโยชน์ รวมถึงทางเดิน ทางรถยนต์ และสาธารณูปโภคต่าง ๆ ทุกประเภท (“**ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์**”) ได้ตลอดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยบริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกงและกองทรัสต์ทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าโดยให้มีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง ตกลงที่จะดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สามารถจดทะเบียนดังกล่าวได้ 2. ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะจัดให้มีการซ่อมแซม ดูแล และบำรุงรักษาที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ได้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยจะไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาใด ๆ จากกองทรัสต์ หากไม่มีการซ่อมแซม ดูแล และบำรุงรักษาแปลงที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์โดยส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ได้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์มีสิทธิเข้าไปดำเนินการแทนได้ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ ผู้ให้สัญญาจะต้องชำระเงินค่าใช้จ่าย หรือเงินอื่นใดที่กองทรัสต์ได้ชำระแทนหรือออกไปก่อนตามวรรคแรกคืนให้แก่กองทรัสต์ภายใน 10 วันทำการนับแต่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์หรือให้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะหักกลบกับค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการตามที่ระบุในสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการและค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหาร

	จัดการตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้รับบริการจะต้องมีหน้าที่ชำระให้แก่บีเอฟทีแซด บางปะกง รวมถึงหนี้อื่นใดอันมีวัตถุเป็นอย่างเดียวกัน และหนี้นั้นถึงกำหนดชำระได้ 3. หากคู่สัญญาฝ่ายใด (รวมถึงบริวารของคู่สัญญาและบุคคลที่คู่สัญญากำหนด) ไม่ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นอกจากนี้ สำหรับกรณีที่เป็นการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์โอนสิทธิการเช่าช่วงให้แก่บุคคลภายนอกภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกงและกองทรัสต์ตกลงดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้ให้กับกองทรัสต์ และ บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง ตกลงดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าจากกองทรัสต์เพื่อให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่ามีสิทธิใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) โดยไม่มีค่าตอบแทนเช่นเดียวกับกองทรัสต์ 4. บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ หรือก่อให้เกิดสิทธิอื่นใดบนที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากกองทรัสต์ ยกเว้นกรณีที่บุคคลอื่นที่ได้ไปซึ่งสิทธินั้นรับทราบและยินยอมผูกพันรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกงมีอยู่กับกองทรัสต์ทุกประการเท่าที่จำเป็นเพื่อไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิของกองทรัสต์ในการใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ โดยบริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกงอาจโอนสิทธิดังกล่าวทั้งหมด หรือบางส่วนของที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ได้
ข้อตกลงเข้ากระทำการแทน	1. ในกรณีที่บีเอฟทีแซด บางปะกงผิดนัดไม่ดูแลรักษาและให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางเพื่อให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 บีเอฟทีแซด บางปะกง ตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวแทนบีเอฟทีแซด บางปะกงก่อนได้ และในกรณีที่มีค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง บีเอฟทีแซด บางปะกงตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิไล่เบี้ยเงินจำนวนดังกล่าวคืนจากบีเอฟทีแซด บางปะกงได้ทั้งหมดเต็มจำนวนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันในสัญญาดังกล่าว นับจากวันที่กองทรัสต์ได้ชำระแทนบีเอฟทีแซด บางปะกง ทั้งนี้ บีเอฟทีแซด บางปะกงจะไม่โต้แย้งใด ๆ เกี่ยวกับการชำระเงินดังกล่าวทั้งสิ้น 2. พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ตกลงเข้าเป็นผู้ดำเนินการให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 แทนบีเอฟทีแซด บางปะกง ในกรณีที่บีเอฟทีแซด บางปะกงไม่ปฏิบัติตามหรือไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและ

	ถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ได้ไม่ว่ากรณีใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บริวารของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยมีสิทธิใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคส่วนกลางต่อไปได้ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์จะเข้าดำเนินการภายในระยะเวลาตามที่ได้ตกลงร่วมกันระหว่างพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์และกองทรัสต์ต่อไป 3. ในกรณีที่บีเอฟทีแซด บางปะกงผิดนัดไม่ปฏิบัติตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 บีเอฟทีแซด บางปะกง ตกลงยินยอมให้พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เข้าทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ตกลงเข้าเป็นผู้ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 แทนบีเอฟทีแซด บางปะกง ทั้งนี้ ในกรณีที่บีเอฟทีแซด บางปะกงไม่ปฏิบัติตามหรือไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ไม่ว่ากรณีใด ๆ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์จะเข้าดำเนินการเพื่อปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไปแทนบีเอฟทีแซด บางปะกง ภายในระยะเวลาตามที่ได้ตกลงร่วมกันระหว่างพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์และกองทรัสต์ต่อไป 4. ทั้งนี้ เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัย บีเอฟทีแซด บางปะกง ตกลงและยินยอมให้พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์มีสิทธิทุกประการที่จำเป็นต่อการดำเนินการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับผู้ได้รับอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากรเพื่อประโยชน์ของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ยินยอมให้พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์มีสิทธิบริหารจัดการในพื้นที่โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4
เหตุสุดวิสัย	โปรดพิจารณาเรื่องเหตุสุดวิสัยในร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

7. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการของมั่นคงเคหะการ แสนสิริ และ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่** 5

ผู้ให้สัญญา	1. บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) "**มั่นคงเคหะการ**" 2. บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด "**พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์**" มั่นคงเคหะการ และ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ รวมกันเรียกว่า "**ผู้ตกลงกระทำการ**" 3. บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) "**แสนสิริ**"
ผู้รับสัญญา	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ("**กองทรัสต์**")
การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์	1. เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญากู้เงิน ระหว่าง กองทรัสต์ กับ ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ ("**สัญญากู้เงิน**") (1) ผู้ตกลงกระทำการตกลง และจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของตน และ (2) แสนสิริ ตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์รวมกันเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมด ตลอดระยะเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน และจะต้องไม่ต่ำกว่าระยะเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญากู้เงิน เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน หากภายหลังผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ยกเลิกหรือแก้ไขเงื่อนไขว่าด้วยข้อจำกัดการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ให้เหลือระยะเวลาน้อยกว่าระยะเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ผู้ให้สัญญายังคงต้องดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ตลอดระยะเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน โดยระยะเวลาดังกล่าวนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ("**ระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์**") 2. ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ (1) ผู้ตกลงกระทำการตกลง และจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของตน และ (2) แสนสิริ ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยทรัสต์ อันอาจจะทำให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้น เว้นแต่ในกรณีใด ๆ ที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
การโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญา	ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากคู่สัญญาฝ่ายอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร

เหตุผิดนัด	1. <u>เหตุผิดนัดโดยมั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ แสนสิริ</u> หากมั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ แสนสิริ จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง[4] ที่มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ แสนสิริเป็นคู่สัญญา หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องที่มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ แสนสิริเป็นคู่สัญญา (แล้วแต่กรณี) และมั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ แสนสิรินั้นไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาหรือวันที่ผู้ตกลงกระทำการนั้นทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องนั้น ๆ เป็นผลเนื่องมาจากการที่กองทรัสต์ในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ 2. <u>เหตุผิดนัดโดยกองทรัสต์</u> หากกองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาหรือวันที่กองทรัสต์ทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้

[4] *1. สัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ*

2. สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

3. สัญญาจำนองทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

4. สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

5. สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

6. สัญญาตกลงกระทำการของบีเอฟทีแซด บางปะกง บริษัทย่อยของบีเอฟทีแซด บางปะกง และพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และ/หรือ

7. สัญญาตกลงกระทำการของมั่นคงเคหะการ แสนสิริ และ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

(รวมเรียกว่า "**สัญญาที่เกี่ยวข้อง**")

	ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้องนั้น ๆ ของกองทรัสต์เป็นผลเนื่องมาจากการที่พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	1. ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ตกลงกระทำการ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ตกลงกระทำการทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และในการดำเนินการข้างต้นของกองทรัสต์นั้น ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดดังกล่าวเกิดขึ้น ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้องภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิใช้เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน 2. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา หรือหากมีการเพิกถอนหรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมายและ/หรือคำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน คู่สัญญารับทราบและตกลงว่าการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนมีคำสั่งเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์ ไม่ถือเป็นเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
เหตุสุดวิสัย	โปรดพิจารณาเรื่องเหตุสุดวิสัยในร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

เอกสารแนบ 3

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ในครั้งนี้ ได้รับการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 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 4 (BFTZ 4)

ผู้ประเมิน	**บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด**
ชื่อลูกค้า	**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล**
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 4 (BFTZ 4) เลขที่ 88/10-88/11, 88/14-88/92, 99/2-99/9, 99/11-99/12, 99/14-99/16, 99/18 และ 99/42-99/47 ถนนสุขุมวิท (สายเก่า) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 453, 6179, 6428, 6429, 6645, 6781, 7092, 7473, 9394, 9542, 9545, 9548, 9652, 9727, 9993, 9994, 11340, 11341, 11499, 11500, 13820, 16467, 21280, 23211, 42740, 42757, 49274, 49275, 49278, 49282, 50814, 50815, 50816, และ 53449 จำนวน 34 แปลง เนื้อที่ดินรวม 298-2-20.3 ไร่ หรือ 119,420.30 ตารางวา ประเมินเนื้อที่ดินเพียง 202-1-43.22 ไร่ หรือ 80,943.22 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน จำนวนรวม 31 หลัง (101 ยูนิต)
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ใบอนุญาต อ. 1 สำหรับการก่อสร้างอาคารจำนวน 27 รายการ และอยู่ระหว่างดำเนินการ 4 รายการ ใบอนุญาต อ. 5 สำหรับการก่อสร้างอาคารจำนวน 19 รายการ และอยู่ระหว่างดำเนินการ 12 รายการ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด
ภาระผูกพัน	ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินมีดังนี้: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ทางสาธารณประโยชน์

วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมิน	22 สิงหาคม 2568
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	<u>วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)</u> • มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 30 ปี เป็นเงิน 2,997,500,000.00 บาท • มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 30 ปีและมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาไปอีก 30 ปี เป็นเงิน 3,115,100,000 00 บาท <u>วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)</u> • มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 30 ปี เป็นเงิน 4,302,400,000.00 บาท • มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 30 ปีและมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาไปอีก 30 ปี เป็นเงิน 4,852,000,000.00 บาท

หมายเหตุ: ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด พิจาณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (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 อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน
ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน	สมมติฐานสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วนของโฉนดที่ดินจำนวน 34 ฉบับ) เนื้อที่ 202-1-43.22 ไร่ หรือเท่ากับ 80,943.22 ตารางวา อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 31 หลัง (101 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 187,949.00 ตารางเมตร โดยสมมติฐานเริ่มสัญญาเช่าวันที่ 1 มิถุนายน 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2599 รวมอายุสัญญาเช่าและอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 30 ปี

<table>
<tr><td></td><td>
ตารางสรุปเนื้อที่ดินที่เช่าช่วง (ส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน)
<table>
<tr><th>จำนวนโฉนดดิน</th><th>เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ</th><th>เนื้อที่เช่าช่วงตามสัญญา</th></tr>
<tr><td>34</td><td>298-2-20.3 ไร่</td><td>202-1-43.22 ไร่</td></tr>
<tr><td>รวม</td><td>298-2-20.3 ไร่</td><td>202-1-43.22 ไร่</td></tr>
</table>
โดยสมมติฐานรายละเอียดสัญญาเช่าช่วง มีรายละเอียดผู้ผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วง สรุปได้ดังนี้
ตารางสรุปสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนที่เป็นที่ตั้งอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน)
<table>
<tr><th>จำนวนโฉนดดิน</th><th>ผู้ให้เช่าช่วง</th><th>ผู้เช่าช่วง</th><th>เนื้อที่</th></tr>
<tr><td>34</td><td>บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด</td><td>กองทรัสต์ PROSPECT</td><td>202-1-43.22 ไร่</td></tr>
<tr><td colspan="3">รวม</td><td>202-1-43.22 ไร่</td></tr>
</table>
สิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวนรวม 31 หลัง (101 ยูนิต) พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 187,949.00 ตารางเมตร
ตารางสรุปสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้า
<table>
<tr><th>โซน</th><th>ลักษณะรูปแบบอาคาร</th><th>จำนวนยูนิต</th><th>พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม (ตารางเมตร)</th></tr>
<tr><td>Free Zone</td><td>อาคารโรงงานแบบสั่งสร้าง</td><td>2</td><td>5,184.00</td></tr>
<tr><td>Free Zone</td><td>อาคารโรงงานสำเร็จรูป</td><td>6</td><td>8,064.00</td></tr>
<tr><td>Free Zone</td><td>อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก</td><td>34</td><td>43,730.00</td></tr>
<tr><td>Free Zone</td><td>อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป</td><td>43</td><td>96,810.00</td></tr>
<tr><td>General Zone</td><td>อาคารโรงงานสำเร็จรูป</td><td>1</td><td>1,836.00</td></tr>
<tr><td>General Zone</td><td>อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป</td><td>15</td><td>32,325.00</td></tr>
<tr><td></td><td>รวม</td><td>101</td><td>187,949.00</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>ที่ตั้งทรัพย์สิน</td><td>ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 (Bangkok Free Trade Zone 4 : BFTZ 4) ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา</td></tr>
<tr><td>ลักษณะการถือครอง</td><td>สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง</td></tr>
<tr><td>ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน / ผู้ให้เช่า</td><td>ที่ดินรวมจำนวน 34 โฉนด ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด</td></tr>
<tr><td>ผู้ให้เช่า</td><td>บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด</td></tr>
<tr><td>ผู้เช่า</td><td>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล</td></tr>
<tr><td>ภาระผูกพันที่จดทะเบียน</td><td>จดจำนองเป็นประกันกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</td></tr>
</table>

ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	จากสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างที่ได้รับบางส่วน ระบุผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร คือ บริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด ส่วนอาคารที่ยังไม่ได้รับข้อมูลใบอนุญาตก่อสร้างฯ ได้รับแจ้งจากทางลูกค้าว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารคือบริษัท บีเอฟทีแซด บางปะกง จำกัด เช่นกัน
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยพิจารณาอ้างอิงสัญญาเช่าจากผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันเป็นเกณฑ์
วิธีการประเมินมูลค่า	ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานสิทธิการเช่าที่ดินอายุสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ โดยเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดค่าก่อสร้างอาคาร เป็นวิธีตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	1 มิถุนายน 2569
มูลค่าทรัพย์สิน	**ก. กรณีสมมติฐานอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 30 ปี** มูลค่าทรัพย์สิน : 4,213,400,000 บาท (สี่พันสองร้อยสิบสามล้านสี่แสนบาทถ้วน) ภายใต้สมมติฐานอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 30 ปี **ข. กรณีสมมติฐานต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี** มูลค่าทรัพย์สิน : 4,781,300,000 บาท (สี่พันเจ็ดร้อยแปดสิบเอ็ดล้านสามแสนบาทถ้วน) ภายใต้สมมติฐานอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 60 ปี

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

เอกสารแนบ 4

ภาวะอุตสาหกรรม และงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

(อ้างอิงจากภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สองและแนวโน้มปี 2568
จัดทำโดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ วันที่ 18 สิงหาคม 2568)

1. เศรษฐกิจของประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สองของปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.8 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 3.2 ในไตรมาสแรกของปี 2568 (%YoY) และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สองของปี 2568 ขยายตัวจากไตรมาสแรกของปี 2568 ร้อยละ 0.6 (%QoQ) รวมครึ่งแรกของปี 2568

ด้านการใช้จ่าย การส่งออกสินค้าขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่อง การลงทุนภาคเอกชนกลับมาขยายตัว ขณะที่การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล การลงทุนภาครัฐ และการส่งออกบริการขยายตัวชะลอลง

ด้านการผลิต สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และสาขาการขายส่งขายปลีกขยายตัวเร่งขึ้น ส่วนสาขาเกษตรกรรม สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาก่อสร้าง และสาขาขนส่ง และสถานที่เก็บสินค้าชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อนหน้า

ประมาณการเศรษฐกิจไตรมาสที่สองของปี 2568 และแนวโน้มปี 2568

(%YoY)	2567	2568			
	ทั้งปี	Q1	Q2	H1	ทั้งปี (F)
GDP (CVM)	2.5	3.2	2.8	3.0	1.8 - 2.3
การลงทุนรวม 1/	0.0	4.7	5.8	5.2	2.1
ภาคเอกชน	-1.6	-0.9	4.1	1.4	1.0
ภาครัฐ	4.8	26.3	10.1	17.5	5.2
การบริโภคภาคเอกชน	4.4	2.5	2.1	2.3	2.1
การอุปโภคภาครัฐบาล	2.5	3.4	2.2	2.8	1.2
มูลค่าการส่งออกสินค้า 2/	5.8	14.9	15.0	15.0	5.5
ปริมาณ 2/	4.4	14.0	14.5	14.3	5.0
มูลค่าการนำเข้าสินค้า 2/	6.3	7.1	16.8	12.0	5.8
ปริมาณ 2/	5.2	3.6	15.2	9.4	4.3
ดุลบัญชีเดินสะพัด	2.1	7.9	0.4	4.2	2.1
ต่อ GDP (%)					
เงินเฟ้อ	0.4	1.1	-0.3	0.4	0.0 - 0.5

หมายเหตุ: 1/ การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น
2/ ฐานข้อมูลดุลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

2. แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2568

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.8 - 2.3 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 2.0) โดยคาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 1.0 ขณะที่มูลค่าการส่งออกในรูปเงินดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 5.5 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.0 - 0.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.1 ของ GDP

(อ้างอิงจากภาวะเศรษฐกิจและการเงิน
จัดทำโดยธนาคารแห่งประเทศไทย ณ เดือนมิถุนายน และไตรมาสที่ 2 ปี 2568)

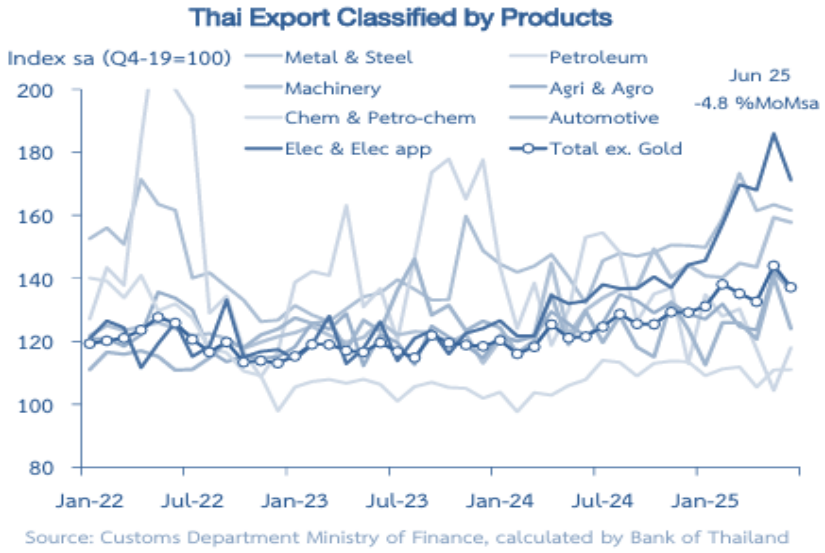
1. ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยโดยรวมในไตรมาสที่ 2 ขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน โดยมีแรงส่งจากการส่งออกสินค้า ที่เพิ่มขึ้นจากการส่งออกสินค้าอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องจักร ตามแนวโน้มอุปสงค์สินค้าเทคโนโลยีของโลกและบางส่วน เป็น

การเร่งส่งออกในช่วงที่ภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ยังอยู่ในช่วงผ่อนผัน สอดคล้องกับการผลิตภาคอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นในหมวดเซมิคอนดักเตอร์ รวมถึงการผลิตยานยนต์ที่เพิ่มขึ้นตามยอดขายรถยนต์ไฟฟ้า ด้านการใช้จ่ายภาครัฐขยายตัว ตามการเบิกจ่ายลงทุน และการลงทุนภาคเอกชนเพิ่มขึ้นตามการลงทุนในหมวดเครื่องจักรและอุปกรณ์ อย่างไรก็ดี การ บริโภคภาคเอกชนชะลอลง และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับภาคท่องเที่ยวชะลอลง ตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลง โดยเฉพาะกลุ่มตลาดระยะใกล้ (short haul) แม้ภาพรวมรายรับเพิ่มขึ้นตามการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติกลุ่มตลาด ระยะไกล (long haul)

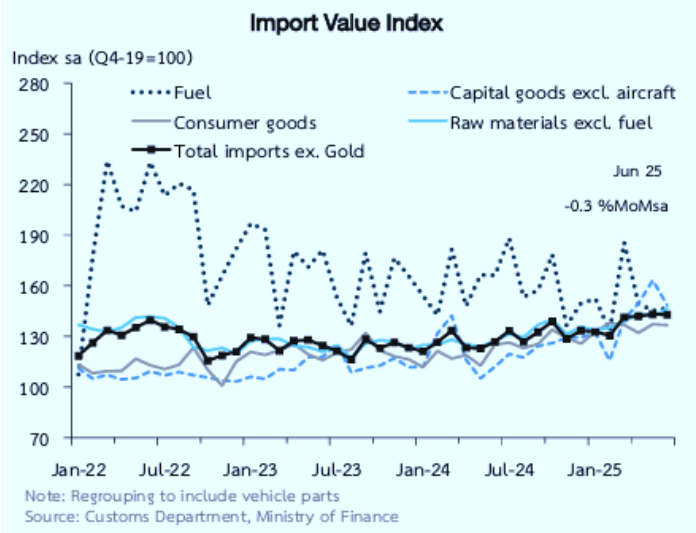
2. **การส่งออกสินค้า**

มูลค่าการส่งออกสินค้า (ไม่รวมทองคำ) ที่ขจัดปัจจัยฤดูกาล ลดลงจากเดือนก่อน หลังเร่งไปในช่วงก่อน ตามการส่งออกใน หมวด (1) อิเล็กทรอนิกส์ ตามการส่งออกคอมพิวเตอร์ไปจีน และฮ่องกงที่เร่งสูงในเดือนก่อน (2) ยานยนต์ ตามการส่งออกรถ กระบะและรถยนต์นั่งไปออสเตรเลียและตะวันออก ขณะที่การ ส่งออกชิ้นส่วนยานยนต์ทรงตัว และ (3) เกษตรและเกษตรแปรรูป ตามการส่งออกทุเรียนและยางสังเคราะห์ไปจีน น้ำมันปาล์มไป อินเดีย รวมทั้งข้าวและปลากระป๋องไปสหรัฐฯ หลังเร่งไปในเดือนก่อน อย่างไรก็ตาม การส่งออกปิโตรเลียมไปอาเซียนปรับดีขึ้น



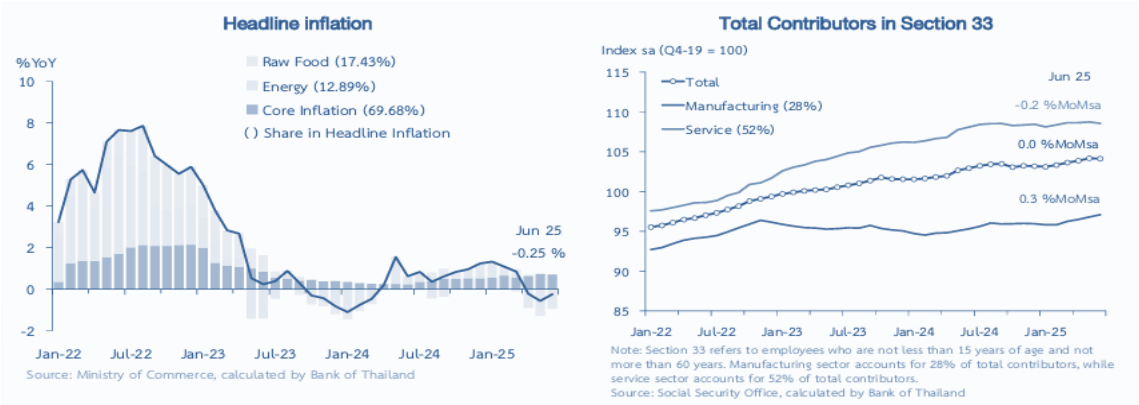
3. **การนำเข้าสินค้า**

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



4. **เสถียรภาพเศรษฐกิจ**

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



Balance of Payments

Billion USD	2023P	2024P	2024P				2025P				
			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 เนื่องจากพฤติกรรมผู้บริโภคยังนิยมซื้อสินค้าบนช่องทางออนไลน์อย่างต่อเนื่อง 2. การเติบโตของการบริโภคภาคเอกชนและการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาท่องเที่ยวในไทยที่ช่วยกระตุ้นความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภค และ 3. การฟื้นตัวของปริมาณการค้าโลกที่หนุนให้การนำเข้า/ส่งออกของไทยเติบโต

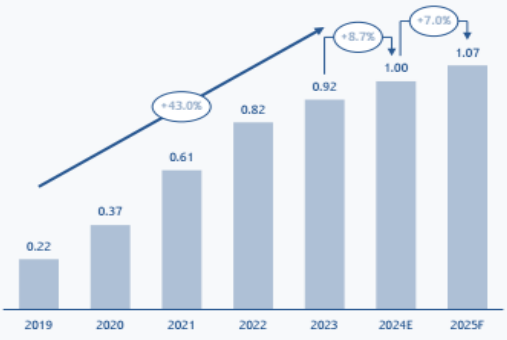
ขณะที่อุปทานพื้นที่เช่าคลังสินค้าขยายตัวสูงราว 7.2% CAGR เนื่องจากผู้ให้บริการคลังสินค้าเห็นแนวโน้มความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าที่มีโอกาสเพิ่มสูงขึ้นจากการกระจายฐานการผลิตเพื่อลดความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์ในหลายประเทศ และไทยเป็นหนึ่งในจุดหมายหลักของนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาลงทุน โดยจากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (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 โดยอุตสาหกรรมหลักที่นักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนได้แก่ 1) กลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ 2) กลุ่มเกษตรและแปรรูปอาหาร และ 3) กลุ่มยานยนต์ จึงส่งผลให้ผู้ให้บริการคลังสินค้าต่างเร่งลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าเพิ่มเติมเพื่อรองรับภาคการผลิตที่จะเริ่มเดินสายการผลิตในระยะข้างหน้า ส่งผลให้อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่จากพื้นที่คลังสินค้าทั้งหมดลดลงจาก 90.1% ในปี 2021 เป็น 86.8% ในปี 2023

สำหรับในปี 2024 ความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้ายังขยายตัวได้ต่อเนื่องราว 6.1%YOY มาอยู่ ที่ 4.36 ล้านตารางเมตร โดยมีปัจจัยหลักมาจากความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในการจัดเก็บวัตถุดิบและสินค้าสำเร็จรูปของโรงงานผลิตของนักลงทุนต่างชาติที่กระจายฐานการผลิตมาไทยในช่วงปี 2022-2023 ที่ได้ทยอยเริ่มเดินสายการผลิตอีกทั้ง ยังมีปัจจัยสนับสนุนอื่น ๆ ทั้งการขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชน และการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ช่วยเพิ่มปริมาณการบริโภคสินค้า รวมถึงตลาด E-commerce ที่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องราว 8.7%YOY จากพฤติกรรมผู้บริโภคที่คุ้นชินกับความสะดวกในการซื้อสินค้าผ่านช่องทางออนไลน์ ขณะที่ผู้ให้บริการคลังสินค้ายังคงลงทุนขยายพื้นที่ให้เช่าเพิ่มเติมราว 6.3%YOY ซึ่ง

เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการเติบโตของความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้า ทำให้อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ในปี 2024 อยู่ที่ 86.6% ใกล้เคียงกับปี 2023

รูปที่ 2 : มูลค่าตลาด E-commerce ของไทย

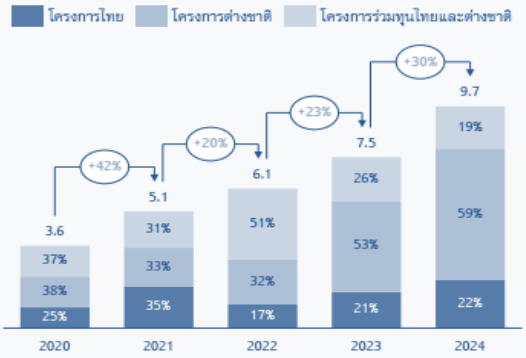
หน่วย : ล้านล้านบาท



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ Euromonitor

รูปที่ 3 : มูลค่าการอนุมัติส่งเสริมการลงทุน

หน่วย : แสนล้านบาท



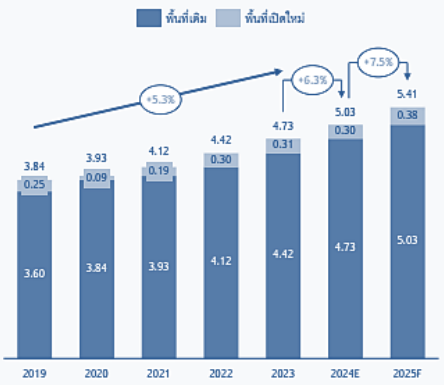
ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ BOI

ในปี 2025 ปริมาณพื้นที่คลังสินค้าที่มีสัญญาเช่ามีแนวโน้มขยายตัวราว 9.3%YOY อยู่ที่ 4.76 ล้านตารางเมตร โดยปัจจัยหลักยังคงมาจาก 1. ความต้องการพื้นที่จัดเก็บสินค้าในภาคการผลิตของนักลงทุนต่างชาติที่กระจายฐานการผลิตมายังไทยที่เริ่มเดินสายการผลิตมากขึ้น 2. การเติบโตของเศรษฐกิจโลกและไทยที่มีแนวโน้มฟื้นตัว ส่งผลต่อเนื่องให้ภาพรวมการค้าไทยทั้งการนำเข้าและส่งออกเติบโตโดยเฉพาะในช่วงครึ่งปีแรกก่อนมาตรการกีดกันการค้าเพิ่มเติมจะเริ่มมีผลในช่วงครึ่งปีหลัง ซึ่งมีโอกาสให้การนำเข้าและส่งออกของไทยชะลอตัว 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%

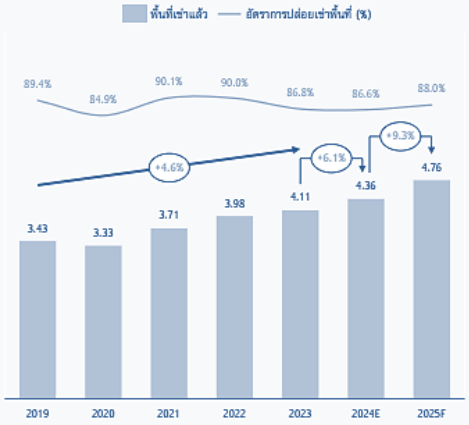
รูปที่ 4 : อุปทานพื้นที่เช่าคลังสินค้า

หน่วย : ล้านตารางเมตร



รูปที่ 5 : อุปสงค์พื้นที่เช่าคลังสินค้า

หน่วย : ล้านตารางเมตร, %



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ CBRE

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

อย่างไรก็ดี ความต้องการพื้นที่คลังสินค้าที่เติบโตได้อย่างต่อเนื่องทำให้ผู้ให้บริการคลังสินค้าหลายรายเห็นโอกาสในการขยายพื้นที่ 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 อย่างไรก็ดี มาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ ยังเป็นประเด็นสำคัญที่ธุรกิจคลังสินค้าต้องติดตามอย่างใกล้ชิด ซึ่งมีโอกาสส่งผลต่อแนวโน้มการกระจายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติและการส่งออกของไทย โดยในปี 2024 มูลค่าการส่งออกของไทยไปยังสหรัฐฯ คิดเป็นสัดส่วนราว 18% ซึ่งจะส่งผลต่อเนื่องถึงความต้องการพื้นที่คลังสินค้าในระยะข้างหน้าโดยเฉพาะกับผู้ให้บริการคลังสินค้าที่มีผู้เช่า ในกลุ่มโรงงานของนักลงทุนชาวจีนที่กระจายฐานการผลิตมาไทยในสัดส่วนที่สูง นอกจากนี้ การให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อมเป็นอีกหนึ่งความท้าทายสำคัญสำหรับผู้ให้บริการคลังสินค้าในยุคปัจจุบัน ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนเพิ่มสัดส่วนการใช้ไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียนภายในอาคารคลังสินค้า และการบริหารจัดการขยะอย่างถูกวิธีและเป็นระบบ รวมถึงการออกแบบและก่อสร้างอาคารคลังสินค้าแห่งใหม่โดย

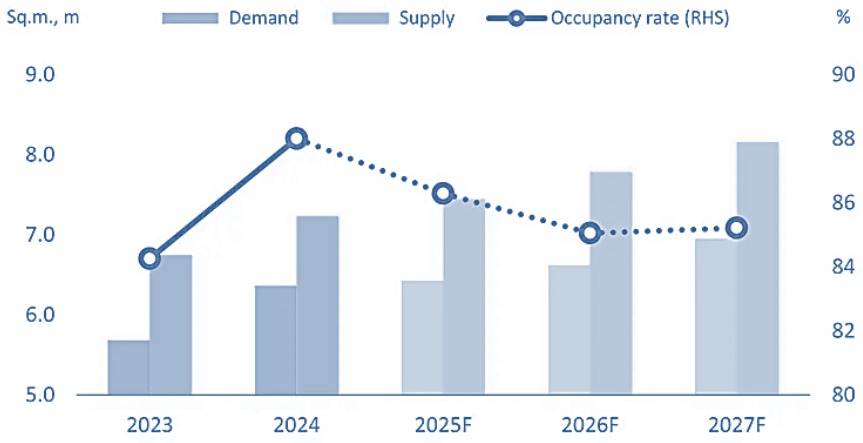
คำนึงถึงความยั่งยืน อาทิ การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การออกแบบอาคารประหยัดพลังงาน และการนำเทคโนโลยีประหยัดพลังงานมาใช้ ซึ่งนอกจากจะช่วยลดผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมแล้ว ยังช่วยเสริมความได้เปรียบในการแข่งขันและเพิ่มโอกาสเติบโตได้ในระยะข้างหน้าเนื่องจากผู้เช่าคลังสินค้าเริ่มมีนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้น

(อ้างอิงจากรายงานวิจัยกรุงศรี
จัดทำโดยวิจัยกรุงศรี ณ เดือนสิงหาคม 2568)

1. **แนวโน้มธุรกิจคลังสินค้า**

ปี 2569-2570 ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้ามีแนวโน้มเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามทิศทางเศรษฐกิจไทยที่จะเติบโตอย่างช้าๆ ขณะที่ผู้ประกอบการคลังสินค้ามีแนวโน้มลงทุนคลังสินค้าต่อเนื่องทั้งแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าหลัก และแบบ Ready built เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ ด้วยแนวคิด Green warehouse เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดที่ให้ความสำคัญกับเศรษฐกิจหมุนเวียนและ ESG แนวโน้มคลังสินค้าแต่ละประเภท สรุปได้ดังนี้

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



Source: Krungsri Research

คลังสินค้าทั่วไป: ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.0-3.0% ต่อปี ผลจาก

1) เศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวในอัตราต่ำ (IMF คาดว่าเศรษฐกิจโลกจะเติบโต 3.1% และ 3.2% ในปี 2569 และ 2570 ตามลำดับ) โดยผลกระทบจากมาตรการภาษีของสหรัฐฯ จะกดดันภาคการผลิตของไทยในหลายอุตสาหกรรม ทำให้กำลังซื้อในประเทศฟื้นตัวช้า กระทบความต้องการบริโภคสินค้าระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว (คาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 38 ล้านคนในปี 2570) จะหนุนความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภคกระเตื้องขึ้นบ้าง

2) ความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ภาครัฐ ซึ่งรวมถึงนิคมอุตสาหกรรมและเขตเศรษฐกิจพิเศษ (SEZs) โดยเฉพาะในภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ซึ่งแผนพัฒนาระยะที่ 2 (ปี 2566-2570) จะสานต่อการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงพื้นที่ระหว่างภูมิภาค อาทิ ทางหลวงพิเศษ

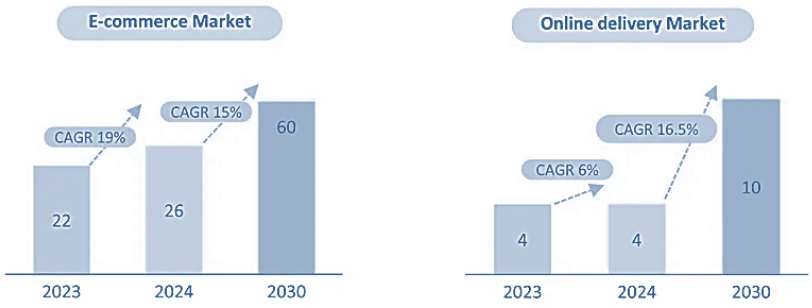
ระหว่างเมืองหมายเลข 7 ส่วนต่อขยายเชื่อมต่อสนามบินอู่ตะเภา (คาดจะเริ่มงานก่อสร้างเดือนกันยายน 2568 แล้วเสร็จปี 2571) และท่าเรือมาบตาพุดเฟส 3 ช่วงที่ 1 (คาดว่าจะแล้วเสร็จปี 2570) ตลอดจนการเปิดศูนย์ขนส่งสินค้าในพื้นที่ต่างๆ เช่น SEZ หนองคาย ศูนย์เปลี่ยนถ่ายรูปแบบขนส่งสินค้าที่อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย และศูนย์โลจิสติกส์พาร์คในนิคมอุตสาหกรรมอุดรธานี

3) การย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนจากต่างประเทศในภาคการผลิตสำคัญ อาทิ ยานยนต์ไฟฟ้า เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ ดาต้าเซ็นเตอร์ ยา และอาหาร ตัวอย่างเช่น บริษัท Tyson foods สนใจขยายฐานผลิตอาหารกลุ่มโปรตีนจากเนื้อสัตว์และแพลนต์เบสเพื่อจำหน่ายในไทยและส่งออกตลาดเอเชียแปซิฟิก/ บริษัท Pfizer สนใจผลิตยาเพื่อส่งออก/ และบริษัท SK Bioscience มีแผนผลิตวัคซีนป้องกันโรคระบาดเพื่อส่งออกไปประเทศแถบอาเซียน อันจะเพิ่มความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในเขตปลอดอากรเพื่อรองรับความต้องการจากกลุ่มยานยนต์และโลจิสติกส์นำเข้า-ส่งออกที่ต้องการสิทธิประโยชน์ด้านภาษี

4) การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ e-Commerce และโลจิสติกส์ โดย e-Conomy SEA 2024 ประเมินว่าระหว่างปี 2568-2570 ตลาด e-Commerce ของไทยและการส่งสินค้าแบบเร่งด่วนจะเติบโตเฉลี่ย 15.0% และ 16.5% ต่อปี ตามลำดับ (ภาพที่ 13) จะเพิ่มความต้องการพื้นที่คลังสินค้าเพื่อรวบรวมสต็อกก่อนส่งมอบ โดยเฉพาะคลังสินค้าพร้อมจัดส่ง (E-Commerce Fulfilment) ซึ่งผู้ให้บริการ Fulfilment มีแนวโน้มขยายธุรกิจต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของธุรกิจนี้

Figure 13: Growth of e-Commerce in Thailand

(Billion USD)



Source: e-Conomy SEA 2024 by Google, Temasek and Bain & company

ผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายการลงทุนพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3.0-4.0% ต่อปี ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเข้ามาลงทุนของผู้ประกอบการรายใหม่จากกลุ่มธุรกิจอื่น (อาทิ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ -บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้/ และบริษัทค้าปลีก- มิสเตอร์.ดี.ไอ.วาย.โฮลดิ้ง ประเทศไทย) ส่งผลให้การเพิ่มขึ้นของอุปทานคลังสินค้ามีแนวโน้มสูงกว่าอุปสงค์ ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2568-2570 ลดลงสู่ระดับเฉลี่ย 85-86% เทียบกับ 88.0% ปี 2567 สำหรับคลังสินค้าสร้างใหม่ส่วนใหญ่จะเป็นแบบสร้างตามสั่ง (Build-to-suit) ซึ่งสามารถทำสัญญาเช่าระยะยาว และแบบสำเร็จรูป (Ready-built warehouses) ที่ตอบสนองความต้องการเช่าแบบเร่งด่วนได้ทันที รวมถึงคลังสินค้าแบบพร้อมส่ง (Fulfillment Center) เพื่อขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่ม B2B2C ทั้งในประเทศและภูมิภาคใกล้เคียง นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังมีแนวโน้มพัฒนาคลังสินค้าขนาดเล็กในเมืองเพื่อตอบสนองความต้องการของภาคอุตสาหกรรมที่ต้องการใช้พื้นที่ในเมืองและความรวดเร็วในการขนส่ง โดยมีการปรับใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ในการบริหารจัดการ รวมถึงการประหยัดพลังงานและแรงงาน เช่น การจัดเก็บสินค้าด้วยหุ่นยนต์ การค้นหาสินค้าด้วย

เซ็นเซอร์ และการใช้อุปกรณ์กักเก็บพลังงานเพื่อลดค่าไฟฟ้า ซึ่งจะช่วยให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้ง่าย ขณะที่ระยะสัญญาเช่าจะยาวนานกว่าคลังสำเร็จรูปแบบดั้งเดิม

สำหรับทำเลคลังสินค้าที่มีศักยภาพการเติบโตในระยะข้างหน้า ได้แก่

คลังสินค้าในทำเลใกล้แหล่งผลิต: เขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล นิคมอุตสาหกรรม เขตเศรษฐกิจพิเศษ และพื้นที่ส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ภายใต้การสนับสนุนของรัฐบาล ได้แก่ จังหวัดอยุธยา (ศูนย์รวมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ ทั้งยังเชื่อมต่อเส้นทางขนส่งภาคเหนือและภาคอีสาน) พื้นที่ EEC (ศูนย์กลางการผลิตและการค้าระหว่างประเทศในอุตสาหกรรม New S-curve อาทิ ยานยนต์ไฟฟ้า และอิเล็กทรอนิกส์) และจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค

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

คลังสินค้าในพื้นที่ชายแดน: ได้อานิสงส์จากการพัฒนาเส้นทางขนส่งทางราง ถนน การบินและทางน้ำ ซึ่งเชื่อมโยงกับประเทศเพื่อนบ้านโดยเฉพาะทำเล SEZs (อาทิ ตาก มุกดาหาร สระแก้ว ตราด สงขลา เชียงราย หนองคาย) ขณะที่ภาคเหนือจะเป็นประตูการค้าที่สำคัญจากการพัฒนาท่าเรือเชียงแสนและเชียงของ (เชื่อมไทย-จีน-อนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง) ซึ่งทางการจีนอนุมัติให้ท่าเรือกวนเหล่ยในมณฑลยูนนานเป็นด่านนำเข้าผลไม้อย่างเป็นทางการ (มีผล 29 กรกฎาคม 2567) ทำให้ผลไม้ไทยเดินทางตรงจากเชียงแสนสู่จีนโดยลดขั้นตอนทางพิธีการ ด้านอำเภอเชียงของจะเป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์ที่เชื่อมโยงการขนส่งทางถนน ทางน้ำ และในอนาคตคือทางรถไฟ (โครงการรถไฟทางคู่เด่นชัย-เชียงราย-เชียงของ) นอกจากนี้ การพัฒนาศูนย์เปลี่ยนถ่ายสินค้าในพื้นที่ต่างๆ จะเกื้อหนุนการเติบโตของการค้าชายแดน (อาทิ สถานีนาทา และสถานีหนองคาย จะรองรับการค้าชายแดนไทย-สปป.ลาว ซึ่งช่วง 5 เดือนแรกของปี 2568 มีมูลค่า 3.8 แสนล้านบาท สูงสุดเมื่อเทียบกับการค้าชายแดนทุกด้าน) ขณะที่กระทรวงพาณิชย์มีแผนผลักดันมูลค่าการค้าชายแดนให้ถึง 2 ล้านล้านบาทภายในปี 2570

2. **แนวโน้มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม**

ยอดขายและให้เช่าใหม่ของพื้นที่ในนิคมฯ คาดว่าจะขยายตัวดีต่อเนื่อง 4.0-5.0% ต่อปีหรือประมาณ 7,000 ไร่ต่อปี ในช่วงปี 2568-2570 (ภาพที่ 14) โดยมีปัจจัยหนุนที่สำคัญมาจาก

1) การทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติที่จะหนุนการส่งออกของภาคอุตสาหกรรม

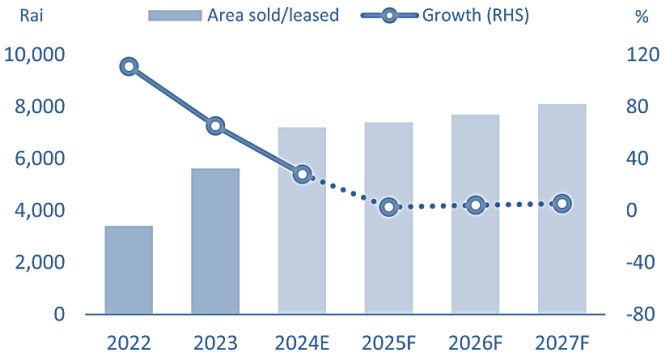
2) ปัญหาความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitical conflicts) และภาวะความตึงเครียดทางการค้า (Trade tension) ระหว่างสหรัฐฯ กับจีน ที่คาดว่าจะรุนแรงขึ้นหลังจากที่โดนัลด์ ทรัมพ์ได้กลับมาดำรงตำแหน่งประธานาธิบดีสหรัฐฯ อีก 1 สมัย รวมถึงความขัดแย้งทางการเมืองระหว่างจีนกับไต้หวันที่ยังมีต่อเนื่อง มีส่วนทำให้เกิดการย้ายฐานการลงทุนจากต่างชาติ โดยเฉพาะจากจีนและญี่ปุ่นมายังภูมิภาคอาเซียนรวมถึงไทยมากขึ้น เพื่อเลี่ยงความเสี่ยงของผลกระทบจากการถูกกีดกันทางการค้าและการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทาน (Supply chain disruption) โดยไทยมี

ความได้เปรียบจากการเป็นทำเลยุทธศาสตร์ด้านฐานการผลิตและศูนย์กลางทางการค้าในภูมิภาคอาเซียน และมีการเชื่อมโยงด้านโลจิสติกส์ทั้งทางถนนและระบบราง

3) การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่มีแนวโน้มพัฒนาเชื่อมโยงเต็มรูปแบบมากขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ภายใต้แผนพัฒนาฯ ระยะที่ 2 (ปี 2566-2570) ได้แก่ (1) โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (ดอนเมือง-สุวรรณภูมิ-อู่ตะเภา) คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างภายในปี 2568 (2) โครงการพัฒนาท่าเรือมาบตาพุด ระยะที่ 3 (ความคืบหน้าด้านงานก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานรวมของโครงการ 80.93% ณ มิถุนายน 2567) (3) โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3 (ความคืบหน้าด้านงานก่อสร้างทางทะเลของโครงการ 29.02% ณ มิถุนายน 2567) และ (4) โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างได้ในปี 2568 โดยสนามบินอู่ตะเภาคาดว่าจะเปิดให้บริการภายในปี 2572 (ตารางที่ 2) ซึ่งโครงการต่างๆ ดังกล่าวจะยังคงเป็นปัจจัยสำคัญในการหนุนศักยภาพการเติบโตของนิคมฯ ในภาคตะวันออก

4) นโยบาย/มาตรการ/สิทธิประโยชน์ของ BOI และ EEC ทั้งด้านภาษีและไม่ใช่ภาษีที่ทยอยออกมาอย่างต่อเนื่องอาทิ การเพิ่มสิทธิพิเศษด้านภาษีเพื่อจูงใจนักลงทุน/หรือผ่อนปรนกฎระเบียบให้เอื้อต่อการทำธุรกิจ รวมถึงการขยายระยะเวลาและปรับปรุงเงื่อนไขของมาตรการส่งเสริมการลงทุนอื่นๆ น่าจะช่วยดึงดูดนักลงทุนต่างชาติได้มากขึ้น ซึ่งล่าสุด ทางการได้ขยายระยะเวลาสำหรับโครงการส่งเสริมการลงทุน 4 มาตรการสำคัญ จากเดิมสิ้นสุดปี 2567 เป็นปี 2568 ประกอบด้วย (1) มาตรการรักษาและขยายฐานการผลิตเดิม (Retention and expansion program) (2) มาตรการส่งเสริมการย้ายฐานธุรกิจแบบครบวงจร (Relocation program) (3) มาตรการกระตุ้นการลงทุนเพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจ และ (4) มาตรการส่งเสริมการลงทุนเพื่อยกระดับอุตสาหกรรมยานยนต์ เพื่อเร่งให้เกิดการลงทุนขนาดใหญ่อย่างต่อเนื่องในประเทศไทย

Figure 14: New Area Sold/Leased on Industrial Estates



Sources : REIC, forecast by Krungsri Research

นิคมฯ ภาคตะวันออกยังมีแนวโน้มเติบโตโดดเด่นต่อเนื่องโดยเฉพาะในชลบุรีและระยอง ปัจจัยหนุนมาจากทั้งด้านทำเลที่ตั้งและนโยบายสนับสนุนอย่างต่อเนื่องจากภาครัฐ ภายใต้แผนพัฒนาพื้นที่ EEC ที่เน้นการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ครบวงจร รองรับอุตสาหกรรมเป้าหมาย โดยล่าสุด คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มีนโยบายจะรวม จ.ปราจีนบุรี เพิ่มเข้ามาอยู่ในพื้นที่ EEC เป็นจังหวัดที่ 4 เพื่อรองรับการลงทุนที่จะทยอยเข้ามาต่อเนื่อง ผลจากพื้นที่ใน จ.ระยอง และ จ.ชลบุรีใกล้เต็มแล้ว (ที่มา: ประชาชาติธุรกิจ, 2 ธ.ค. 67) กอปรกับ จ.ปราจีนบุรี เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการรองรับอุตสาหกรรมและพัฒนาความเป็นเมืองเพิ่มขึ้นได้ โดยคาดว่ากระบวนการออกพระราชกฤษฎีกาเพื่อขยาย EEC จะสามารถดำเนินการได้ภายในปี 2568 (ที่มา: กรุงเทพธุรกิจ 23 พ.ย. 67)

ขณะที่นิคมฯ ในพื้นที่อื่นๆ บางแห่งยังได้รับความสนใจจากนักลงทุนไม่มากนัก เนื่องจากยังเสียเปรียบด้านทำเลและยังต้องรอการพัฒนาศักยภาพเชิงพื้นที่ โดยเฉพาะด้านโครงสร้างพื้นฐานเพื่อดึงดูดความสนใจของนักลงทุน แม้ในปี 2565 แม้ภาครัฐได้กำหนดพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษ 4 ภาค (ภาพที่ 15) เพื่อกระจายความเจริญทางเศรษฐกิจออกไปตามภูมิภาคต่างๆ ทั่วประเทศ โดยจะให้มีการพัฒนาเครือข่ายคมนาคมเชื่อมโยงกับพื้นที่ EEC และประเทศเพื่อนบ้าน ระยะเวลาดำเนินการอยู่ในช่วงปี พ.ศ. 2565 - 2575 แต่คาดว่าอาจยังต้องใช้เวลาพอสมควรที่จะได้เห็นการเปลี่ยนแปลงชัดเจนด้านการลงทุนในนิคมฯ ในพื้นที่เหล่านี้

(อ้างอิงจากรายงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า
จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ฉบับวันที่ 11 กันยายน 2568)

1. ตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

การส่งเสริมโครงสร้างพื้นฐานของประเทศโดยรัฐบาลในช่วงเวลาที่ผ่านมาเช่น พัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ด้านคมนาคมขนาดใหญ่ทั้งทางถนน รถไฟ ท่าเรือ สนามบินในหลายพื้นที่ รวมทั้งการจัดตั้งนิคม อุตสาหกรรมใหม่ของการนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) ทำให้ส่งผลดีกับธุรกิจขนส่ง เนื่องจากทำให้การขนส่ง เกิดความสะดวกเชื่อมต่อโครงข่ายคมนาคมได้ครอบคลุมมากขึ้น ในช่วง 3 - 4 ปีที่ผ่านมาตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า เติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป ทั้งความต้องการเช่า และการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่ ธุรกิจคลังสินค้าเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลาย ๆ ธุรกิจ อันได้แก่ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจภาคการส่งออก และอุตสาหกรรมการผลิต ที่ต้องใช้พื้นที่คลังสินค้าในการเก็บสินค้าเพื่อการจ าหน่าย ทั้งในประเทศและส่งออกไปยังต่างประเทศ นอกจากนี้ธุรกิจคลังสินค้ายังเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจ ประเภทใหม่ คือ ธุรกิจ E-Commerce ซึ่งธุรกิจประเภทนี้มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเป็นจำนวนมาก ในการเก็บสินค้าเพื่อจำหน่ายและส่งต่อไปยังผู้บริโภค การพัฒนาคลังสินค้าใหม่ ๆ ภายในประเทศส่วน ใหญ่เป็นการขยายธุรกิจในพื้นที่ศักยภาพที่มีอยู่เดิมเป็นหลัก โดยคลังสินค้าใหม่ ๆ ที่จะเข้าสู่ตลาดส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าที่มีระบบจัดการสินค้าพร้อมระบบจัดการโลจิสติกส์ที่ทันสมัย รวมทั้งคลังสินค้าห้องเย็น ควบคุมอุณหภูมิที่ตลาดยังมีความต้องการอีกมาก โดยรูปแบบการพัฒนาที่จะคำนึงถึงผลกระทบด้าน สิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงานมากขึ้น

1.1 ลักษณะการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้า

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

<u>สิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษี (Non-Tax Privileges)</u> สำหรับการลงทุนใน GIZ และ I-EA-T Free Zone

1) สิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในนิคมอตุ สาหกรรม
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 หรือเพื่อพาณิชยกรรม
5) ได้รับยกเว้นอากรขาออก ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต สำหรับวัตถุดิบรวมทั้งผลิตภัณฑ์ สิ่งพลอยได้และสิ่งอื่นที่ได้จากการผลิต

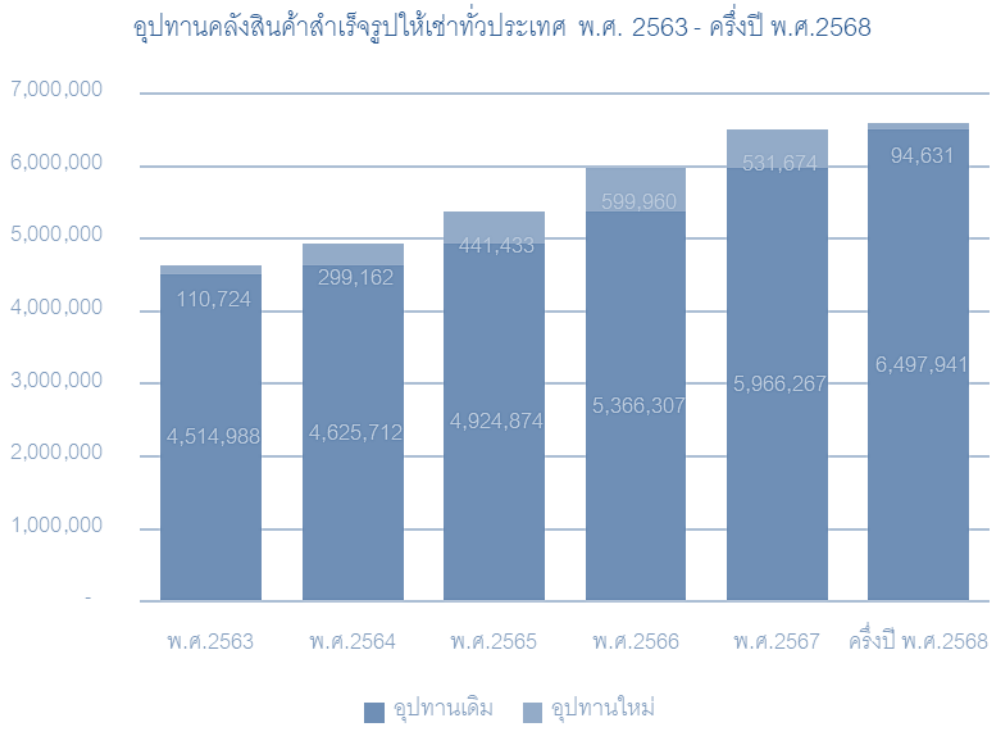
เขตปลอดอากร (Free Zone) หมายถึง เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์ แก่เศรษฐกิจของประเทศ โดยของที่นำเข้าไปในเขต ดังกล่าวจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางอากรตามที่กฎหมายบัญญัติโดยเขตปลอดอากร มักจะถูกจัดตั้ง ขึ้นในทำเลที่มีความสำคัญทางยุทธศาสตร์ เช่น ใกล้ท่าเรือ สนามบิน หรือจุดข้ามพรมแดน ซึ่งมีทั้งที่ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมและนอกนิคมอุตสาหกรรม

โดยผู้ประกอบการหลักที่มีการพัฒนาคลังสินค้าให้เช่าหรือโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในพื้นที่ Free Zone นอกนิคมอุตสาหกรรมได้แก่ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด, บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพ เพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

พื้นที่สีม่วง หมายถึง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า โดยพื้นที่นี้อนุญาติให้สามารถตั้ง โรงงานอุตสาหกรรม และคลังเก็บสินค้าได้โดยพื้นที่สีม่วงในนิคมอุตสาหกรรมและนอกนิคม อุตสาหกรรมจะต่างกันตรงที่พื้นที่สีม่วงในนิคมอุตสาหกรรมจะถูกออกแบบมาเพื่อรองรับการผลิต อุตสาหกรรมที่มีการจัดการและควบคุมอย่างดี โดยมีการจัดสรรพื้นที่สำหรับโรงงาน, คลังสินค้า, และโครงสร้างพื้นฐานที่สนับสนุนการผลิตอุตสาหกรรม เช่น ถนน, ระบบน้ำ, ไฟฟ้า มีระบบจัดการ มลพิษ และ มักตั้งอยู่ใกล้เส้นทางการขนส่งหลักเพื่อสนับสนุนการขนส่งและการจัดส่งสินค้า และ ในขณะที่พื้นที่สีม่วงนอกนิคมอุตสาหกรรม สามารถดำเนินกิจกรรมอุตสาหกรรมได้ แต่อาจไม่มีการจัดการและควบคุมอย่างเข้มงวดเทียบเท่านิคมอุตสาหกรรม ดังนั้นคลังสินค้าสำ เร็จรูปให้เช่าที่มีที่ตั้งอยู่บนพื้นที่สีม่วง จะสามารถใช้ประโยชน์ได้ทั้งคลังสินค้าและโรงงาน

1.2 อุปทาน

ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 6,592,571 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่จำนวนประมาณ 94,631 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในพื้นที่หลัก ได้แก่ พื้นที่ ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก และ บริเวณตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา

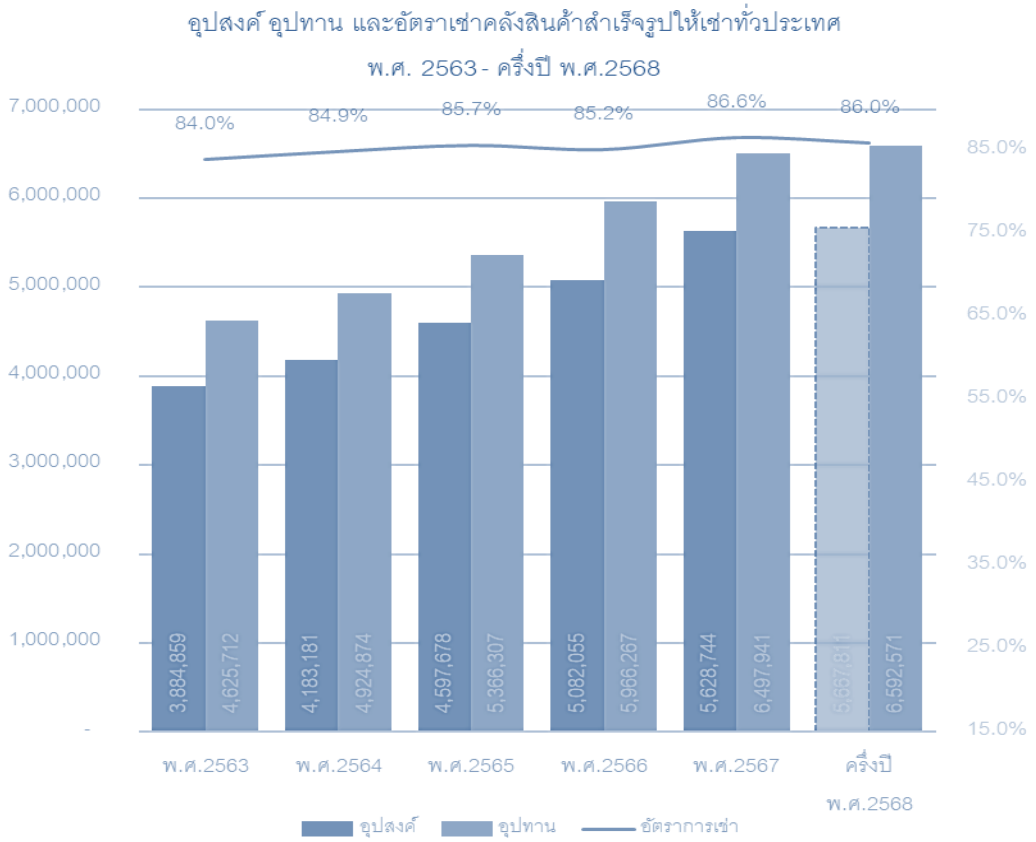


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานส่วนใหญ่ในปัจจุบันคือ จังหวัดสมุทรปราการที่ สัดส่วนร้อยละ 39.8 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอับดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.2 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดพระนครศรีอยุธยาและจังหวัดฉะเชิงเทรามีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 10.8 สำหรับจังหวัดปทุมธานีมีอุปทานคลังสินค้าอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.2 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด

1.3 อุปสงค์

ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 5,667,811 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 6,592,571 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ประมาณ 39,066 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568 อยู่ที่อัตราร้อยละ 86.0 ลดลงจากปี พ.ศ. 2567 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 86.6



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในพื้นที่การศึกษา แยกตามรายจังหวัดยังคงพบว่าพื้นที่คลังสินค้าที่มีอุปสงค์การเช่าที่สูงที่สุด ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568 คือ บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ ที่ 2,357,035 ตารางเมตร รองลงมาคือ จังหวัดชลบุรี ที่ 1,308,741 ตารางเมตร

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่ จำแนกตามจังหวัด ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่า
สมุทรปราการ	2,623,386	2,357,035	89.8%
ชลบุรี	1,724,703	1,308,741	75.9%
พระนครศรีอยุธยา	711,695	638,279	89.7%
ฉะเชิงเทรา	712,658	604,889	84.9%
ปทุมธานี	278,015	258,058	92.8%
ระยอง	211,166	193,842	91.8%
กรุงเทพมหานคร	189,317	187,141	98.9%
สมุทรสาคร	56,710	52,650	92.8%
สระบุรี	31,736	18,384	57.9%
ปราจีนบุรี	14,832	14,832	100.0%
นนทบุรี	14,496	13,102	90.4%
ขอนแก่น	12,938	10,920	84.4%

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่า
ลำพูน	10,920	9,938	91.0%
รวม	6,592,571	5,667,811	86.0%

หมายเหตุ: : ตารางเรียงตามอุปทานสูงสุดจนถึงต่ำสุด

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

1.4 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้านั้นขึ้นอยู่กับแต่ละสถานที่ตั้ง ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดนั้นอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 230 บาทต่อตารางเมตร บริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก คือ จังหวัดชลบุรี ฉะเชิงเทรา และระยอง มีราคาค่าเช่าสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 210 บาทต่อตารางเมตร, 200 บาทต่อตารางเมตร และ 180 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ อย่างไรก็ตามมีปัจจัยหลายอย่าง ที่มีผลกับราคาเสนอเช่า อันได้แก่ สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ

1.5 แนวโน้ม

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย (กลางปี พ.ศ. 2568) ยังคงเป็นหนึ่งในกำลังหลักที่ขับเคลื่อนการเติบโตของธุรกิจโลจิสติกส์และห่วงโซ่อุปทาน โดยมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนตั้งแต่การผลิต การกระจายสินค้า การค้าปลีก จนถึงการขนส่ง แม้ในช่วงปี พ.ศ. 2567 ภาคการส่งออกของไทยจะได้รับผลกระทบจากสถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ท้าทาย แต่ภาพรวมของธุรกิจคลังสินค้ากลับยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เฉลี่ยร้อยละ 5-6 ต่อปี สอดคล้องกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยและการเพิ่มขึ้นของกิจกรรมการค้าระหว่างประเทศ

เมื่อพิจารณาอุปทาน ณ สิ้นปี พ.ศ. 2567 พบว่าพื้นที่คลังสินค้าได้ขยายตัวครอบคลุมหลายทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ด้านการขนส่ง โดยเฉพาะในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นทำเลสำคัญสำหรับการเชื่อมต่อระบบการค้าระหว่างประเทศ การขยายตัวดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงการตอบสนองต่อความต้องการเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม ณ ช่วงกลางปี พ.ศ. 2568 ปัจจัยภายนอกที่สำคัญและควรจับตามอง คือ มาตรการภาษีของสหรัฐอเมริกาที่เริ่มส่งผลกระทบต่อการค้าระหว่างประเทศ การปรับขึ้นภาษีนำเข้าบางประเภทได้สร้างแรงกดดันต่อผู้ส่งออก รวมถึงส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับกลยุทธ์ทางการค้าและหาตลาดใหม่ในภูมิภาคอื่น อาทิ ตะวันออกกลาง เอเชียใต้ และประเทศในอาเซียน ผลที่ตามมาคือ ประเทศไทยเริ่มถูกมองว่าเป็นฐานสำคัญในการกระจายสินค้า (Regional Hub) และการจัดเก็บสินค้าสำรอง (Strategic Inventory) เพื่อบริหารความเสี่ยงด้านซัพพลายเชน ความเปลี่ยนแปลงนี้ก่อให้เกิดโอกาสใหม่ในตลาดคลังสินค้า โดยเฉพาะคลังสินค้าระดับพรีเมียมที่มีการลงทุนด้านระบบอัตโนมัติ (Automated Warehouse) และการจัดเก็บสินค้าอัจฉริยะ (Smart Storage) ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินค้า ลดความสูญเสีย และเพิ่มศักยภาพในการรองรับสินค้าหลากหลายประเภท ในขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการและนักลงทุนยังให้ความสำคัญกับคลังสินค้าที่สอดคล้องกับมาตรฐานด้านความยั่งยืน (ESG) ไม่ว่าจะเป็นการใช้พลังงานสะอาดหรือเทคโนโลยีประหยัดพลังงาน เพื่อตอบสนองต่อข้อกำหนดทางการค้าระหว่างประเทศและความต้องการของผู้เช่าระดับสากล

กล่าวโดยสรุป ธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย ณ กลางปี พ.ศ. 2568 ยังคงมีทิศทางการเติบโตที่แข็งแกร่ง แม้ต้องเผชิญแรงกดดันจากนโยบายภาษีของสหรัฐฯ แต่กลับกลายเป็นแรงผลักดันให้ผู้ประกอบการ

ปรับตัวไปสู่การยกระดับด้านเทคโนโลยีและความยั่งยืนมากยิ่งขึ้น ส่งผลให้ประเทศไทยมีศักยภาพในการก้าวขึ้นเป็นศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์และซัพพลายเชนที่สำคัญในภูมิภาคเอเชียต่อไป

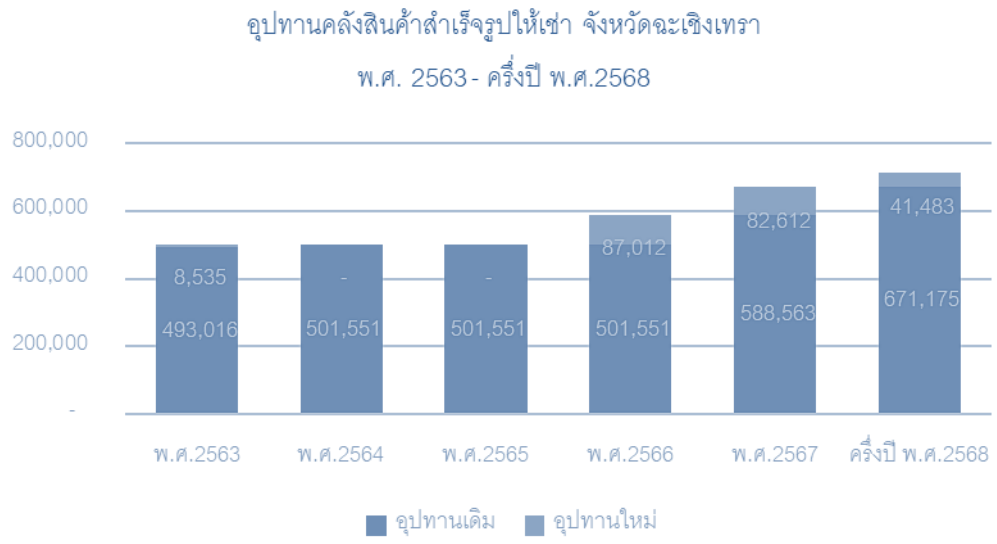
2. ภาวะตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า บริเวณจังหวัดฉะเชิงเทรา

2.1 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาและวิเคราะห์ตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าฉบับนี้ ครอบคลุมพื้นที่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา โดยอุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าไม่นับรวมคลังสินค้าที่สร้างตามคำสั่ง (Built-to-Suit)

2.2 อุปทาน

บริเวณ ฉะเชิงเทรา เป็นบริเวณที่มีนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมเกตเวย์ ซิตี้ นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ นิคมอุตสาหกรรมทีเอฟดี นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ บางปะกง และนิคมอุตสาหกรรมบลูเทคซิตี้ เป็นต้น ตลาดคลังสินค้าในจังหวัดฉะเชิงเทราเป็นที่ต้องการเป็นอย่างมากในการกักเก็บสินค้า โดยเฉพาะส่วนประกอบของการผลิตรถยนต์และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิคส์เพื่อการส่งออก เนื่องจากอยู่ใกล้ทั้งท่าเรือแหลมฉบังที่เป็นท่าส่งออกขนาดใหญ่และยังใกล้กทม สะดวกในการขนส่งสินค้าเข้าเมืองด้วย
ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568 พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 712,658 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ. 2568 ได้มีอุปทานใหม่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นโดยประมาณ 41,483 ตารางเมตร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานใหม่

เนื่องจาก จังหวัดฉะเชิงเทรา อยู่ในระเบียงเขตเศรษฐกิจพิเศษ (EEC) ที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ ทำให้ผู้พัฒนาโครงการสนใจพัฒนาโครงการบริเวณนี้ เพราะเชื่อว่าจะมีการลงทุนตั้งโรงงานในเขตสนับสนุนการลงทุน และจะมีอุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นตามมา คาดว่าบริเวณนี้จะมีความต้องการพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นอีกในอนาคต

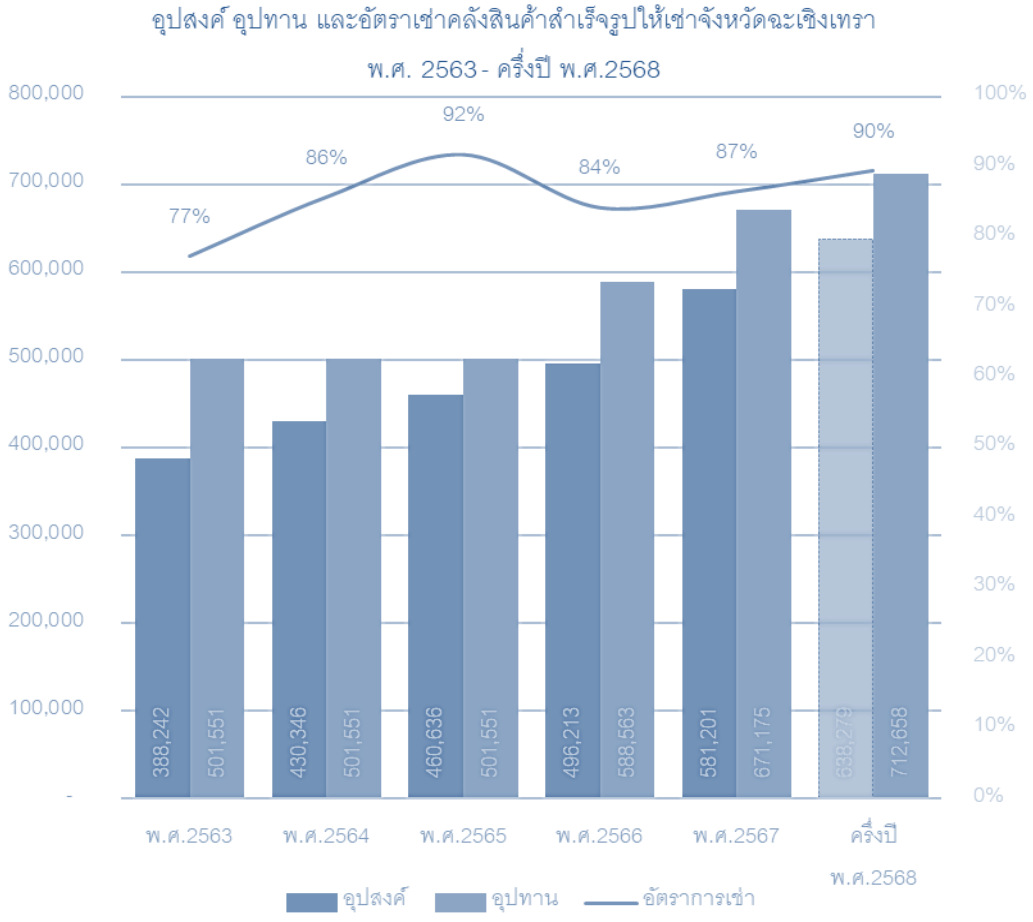
โดย ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568 มีผู้ประกอบการปล่อยพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าสูงสุดในบริเวณที่ศึกษา 5 อันดับแรก ได้แก่

ลำดับ	ผู้พัฒนาคลังสินค้า	ขนาดพื้นที่ Market Share (%)
1	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล ประเทศไทย จำกัด	53.1%
2	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด	18.5%
3	บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด	8.0%
4	บริษัท พูลผล จำกัด	7.9%
5	บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโคสท์ จำกัด	6.0%

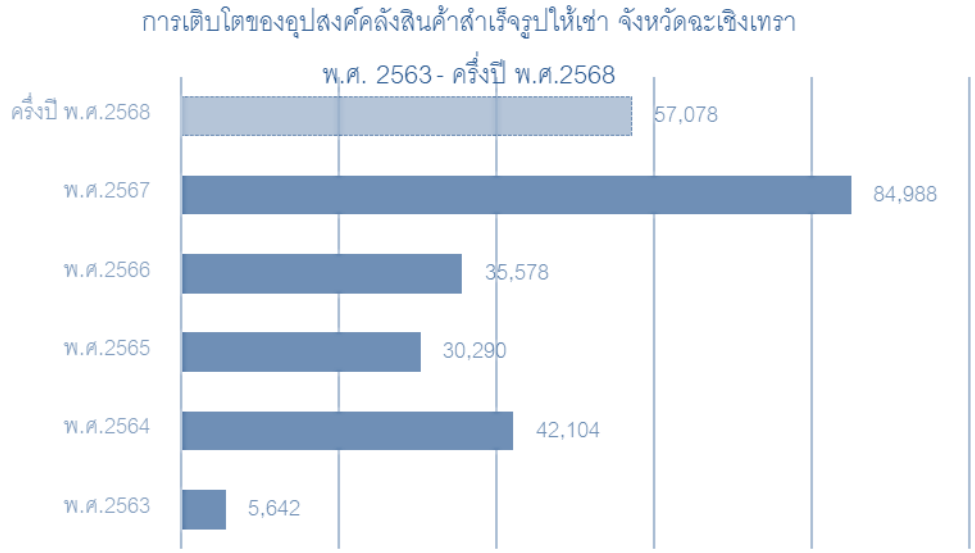
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

2.3 อุปสงค์

ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568 มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าถูกเช่าไปทั้งสิ้น 638,279 ตารางเมตร จากพื้นที่อาคารคลังสินค้าทั้งสิ้น 712,658 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 90 ซึ่งอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 87 โดยมีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ประมาณ 57,078 ตารางเมตร โดยค่าเฉลี่ยพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าบริเวณนี้ ต่อปี ย้อนหลัง 5 ปี (annual take up) อยู่ที่ปีละประมาณ 42,613 ตารางเมตร



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

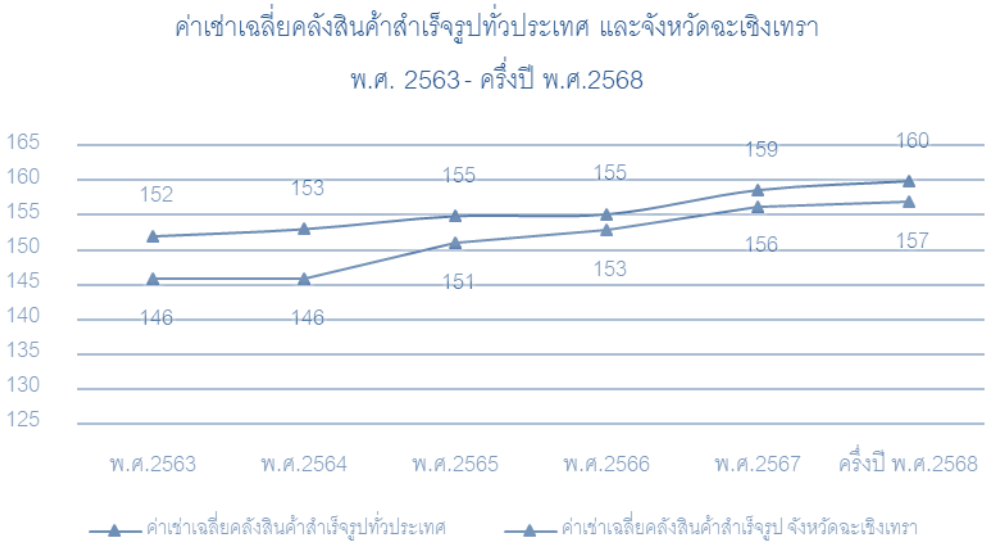


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

2.4 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าบริเวณพื้นที่ศึกษา ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568 มีอัตราอยู่ที่ 160 บาทต่อตารางเมตร ราคาค่าเช่าเสนอมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่อยู่ที่ 159 บาทต่อตารางเมตร

อย่างไรก็ตาม การเติบโตของราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของแต่ละโครงการอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-3 ต่อปี ขึ้นอยู่กับ ทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยสำหรับผู้ประกอบการรายใหญ่มักมีการปรับขึ้นราคาเสนอเช่าเฉลี่ยต่อปี อยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-3



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ราคาค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าบริเวณฉะเชิงเทรา ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568 อยู่ที่ 157 บาทต่อตารางเมตร ราคาค่าเช่าบริเวณฉะเชิงเทรามีการปรับตัวเพิ่มขึ้น จากปี พ.ศ. 2567 ที่ 156 บาทต่อตารางเมตร ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568 ราคาค่าเช่าเสนอต่ำสุดของพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณฉะเชิงเทราอยู่ที่ 120 บาทต่อตารางเมตร ราคาค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าสูงสุดในจังหวัด ฉะเชิงเทรา อยู่ที่ 200 บาทต่อตารางเมตร

2.5 แนวโน้มตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า บริเวณฉะเชิงเทรา

ตลาดคลังสินค้าฉะเชิงเทรา ยังคงแข็งแกร่ง โดยมีอัตราการเช่าสูงถึง 86% แสดงถึงความต้องการใช้งานที่ต่อเนื่อง โดยพบอุปทานใหม่เกาะตามแนวถนนบางนา-ตราด เน้นกลุ่ม โลจิสติกส์ ที่สะดวกในการขนส่ง แนวโน้มระยะยาว เนื่องจาก พื้นที่จังหวัดตั้งอยู่ในเขต EEC ที่มีแผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพิ่มเติม 4 โครงการ ได้แก่ เมืองการบินตะวันออก สนามบินอู่ตะเภา, ศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยานอู่ตะเภา, ท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3, และท่าเรือมาบตาพุดเฟส 3 พร้อมกับโครงการรถไฟความเร็วสูงที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ จะช่วยเสริมศักยภาพของพื้นที่ในการรองรับอุตสาหกรรมและธุรกิจโลจิสติกส์ในอนาคต ประกอบกับการขึ้นภาษีของสหรัฐอเมริกา มีผลกระทบกับตลาดส่งออกของจีน ทำให้ คลังสินค้า ในไทยได้รับความนิยมมากขึ้น เนื่องจากมารอพักเพื่อส่งออกจากไทยแทน ทั้งนี้เห็นว่าคลังสินค้า รูปแบบที่เป็น Free zone จะได้รับความสนใจมากขึ้นในช่วงเวลาที่ภาษีนำเข้าของสหรัฐยังคงมีความไม่แน่นอน

3. ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

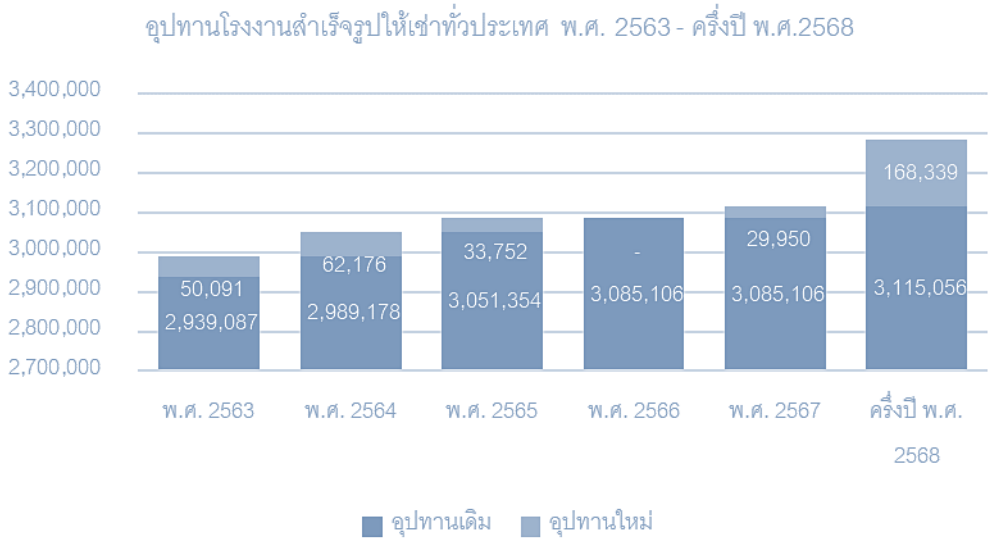
ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า คือโรงงานให้เช่าที่สร้างเสร็จพร้อมเข้าใช้งานได้ทันที โดยออกแบบและก่อสร้างมาเพื่อรองรับการใช้งานขั้นพื้นฐานของผู้เช่าโรงงาน (Ready-Built) มิใช่โรงงานที่สร้างตามความต้องการของผู้เช่าที่ได้มีการตกลงเช่าไว้ก่อนการสร้าง (Built-to Suit) โดยส่วนมากโรงงานประเภทนี้มักสร้างเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่ต้องการแหล่งผลิต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

โดยผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย ประกอบด้วยผู้พัฒนา 2 ประเภท คือ 1) ผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปบนที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมของตนเอง และ 2) ผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปบนที่ดินที่ได้ทำการซื้อหรือเช่าระยะยาวจากผู้ประกอบการรายอื่น โดยผู้ประกอบการในธุรกิจตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ารายใหญ่มีดังนี้

(1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่ม
(2) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
(3) บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี้ บิลท์ จำกัด
(4) บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด

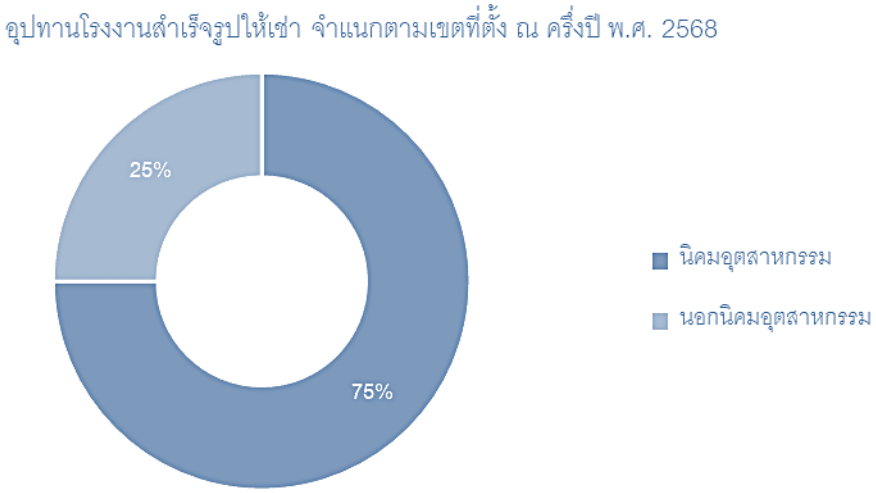
3.1 อุปทาน

ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปมีทั้งสิ้น 3,283,394 ตารางเมตร โดยในครึ่งปี พ.ศ. 2568 มีอุปทานใหม่เพิ่มเติม 168,339 ตารางเมตร



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

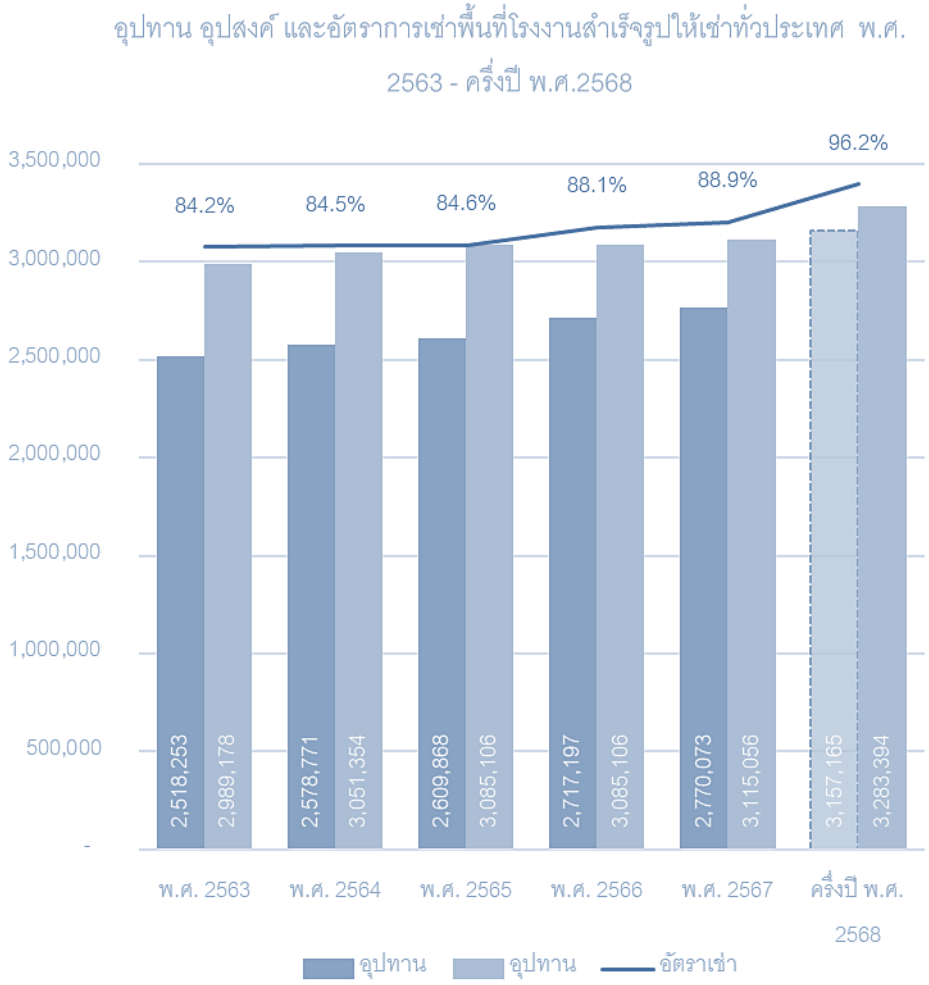
อุปทานส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในจังหวัดชลบุรี ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.0 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานโรงงานสำเร็จรูปที่มีอุปทานเป็นอันดับสอง คือ จังหวัดสมุทรปราการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.8 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มากเป็นอับดับสามนั้นอยู่ที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยาคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.7 ของอุปทานทั้งหมด



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.2 อุปสงค์

ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 3,157,165 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 3,283,394 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ประมาณ 387,092 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568 อยู่ที่ร้อยละ 96.21 ซึ่งมีอัตราเช่าเพิ่มขึ้น จากปี พ.ศ. 2567 ประมาณ ร้อยละ 7.3



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอุปสงค์เช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่สูงที่สุด ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568 คือ บริเวณจังหวัดชลบุรี มีพื้นที่โรงงานที่ถูกเช่าสูงที่สุดที่ 967,479 ตารางเมตร รองลงมาคือบริเวณ สมุทรปราการ 790,919 ตารางเมตร

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่ จำแนกตามจังหวัด ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่า
ชลบุรี	985,488	967,479	98.2%
สมุทรปราการ	845,981	790,919	93.5%
ระยอง	582,494	544,244	93.4%
พระนครศรีอยุธยา	543,623	541,686	99.6%
สระบุรี	160,056	154,831	96.7%
ปทุมธานี	94,600	89,050	94.1%
ปราจีนบุรี	40,740	40,740	100.0%
ฉะเชิงเทรา	28,012	25,816	92.2%
รวม	3,283,394	3,157,165	96.2%

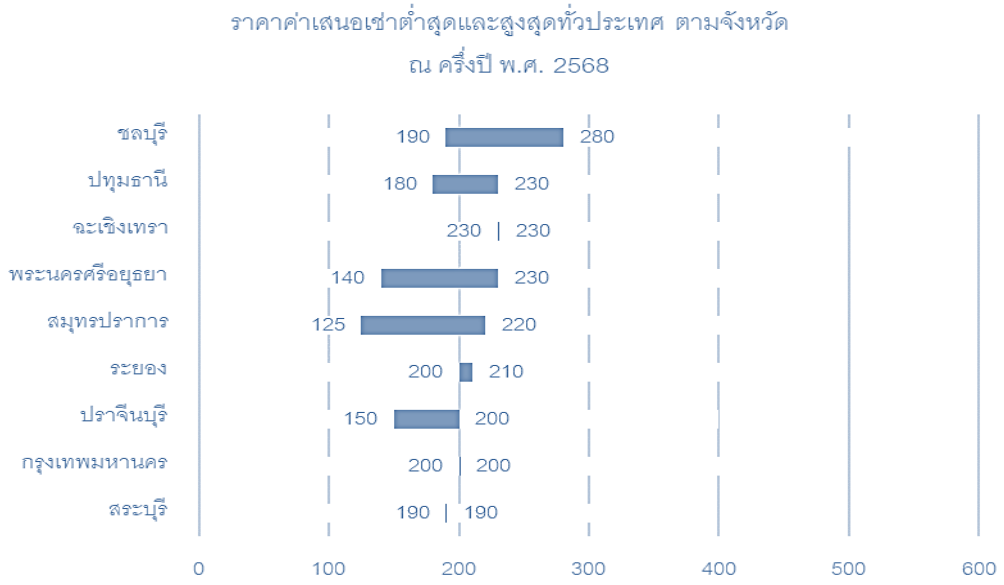
หมายเหตุ: ตารางเรียงตามอุปทานสูงสุดจนถึงต่ำสุด ยกเว้นจังหวัดอื่นๆ

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.3 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูป ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดนั้นยังคงอยู่ที่จังหวัดชลบุรี ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 280 บาทต่อตารางเมตร รองลงมาคือ บริเวณฉะเชิงเทรา ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา มีราคาค่าเช่าที่สูงสุดอยู่ที่ 230 บาทต่อตารางเมตร ส่วนราคาค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูปที่ต่ำที่สุดอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ เริ่มต้นที่ 125 บาทต่อตารางเมตร โรงงานสำเร็จรูปดังกล่าวตั้งอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมและเป็นของผู้ประกอบการรายย่อย และไม่สามารถที่จะเพิ่มค่าเช่าได้

ราคาค่าเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปนั้นมีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับหลากหลายปัจจัย อันได้แก่ สถานที่ตั้ง หากโรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมย่อมได้ราคาสูงกว่าโรงงานสำเร็จรูปในย่านเดียวกันแต่ตั้งอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรม อันเนื่องมาจากหากโรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม บริษัทจะได้รับสิทธิประโยชน์พิเศษ อันได้แก่ สิทธิประโยชน์เกี่ยวกับภาษีอากร และสิทธิประโยชน์พิเศษอื่นๆ นอกจากนี้หากโรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในบริเวณนิคมอุตสาหกรรม ย่อมมีความสะดวกในเรื่องเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งแวดล้อมต่างๆ ดังนั้นราคาค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมมักมีราคาสูงกว่าโรงงานสำเร็จรูปที่ตั้งอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมถึงตารางเมตรละ 40-60 บาท



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.4 แนวโน้มตลาดคลังสินค้า บริเวณฉะเชิงเทรา

ท่ามกลางการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจโลกและมาตรการทางการค้าที่เข้มงวดขึ้น โดยเฉพาะนโยบายด้านภาษีของสหรัฐอเมริกา ประเทศไทยได้กลายเป็นอีกหนึ่งจุดหมายปลายทางสำคัญสำหรับนักลงทุนและผู้ผลิตจากต่างประเทศที่กำลังมองหาทำเลใหม่เพื่อปรับกลยุทธ์ด้านห่วงโซ่อุปทาน การปรับขึ้นภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ต่อสินค้าหลายประเภทจากจีนและบางประเทศในเอเชีย ส่งผลให้ผู้ประกอบการจำนวนมากหันมาใช้ประเทศไทยเป็นฐานการผลิตและการส่งออก เพื่อหลีกเลี่ยงแรงกดดันจากมาตรการภาษีเหล่านั้น

แนวโน้มดังกล่าวเป็นแรงกระตุ้นโดยตรงให้ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready-Built Factory: RBF) ในไทยได้รับความสนใจเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการเช่าโรงงานสำเร็จรูปสามารถตอบโจทย์ได้ทั้งในด้าน ความรวดเร็วในการเริ่มต้นธุรกิจ และ ความยืดหยุ่นในการลงทุน ผู้ประกอบการต่างชาติ โดยเฉพาะจากจีนและเวียดนาม มองว่าการใช้โรงงานสำเร็จรูปในไทยช่วยประหยัดเวลาในการก่อสร้าง และสามารถปรับการผลิตได้ทันทีเพื่อรองรับการส่งออกไปยังสหรัฐฯ และประเทศคู่ค้ารายอื่น

นอกจากนี้ ทำเลที่ตั้งของไทย โดยเฉพาะเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งมีโครงสร้างพื้นฐานด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่แข็งแกร่ง ยิ่งตอกย้ำความได้เปรียบในการดึงดูดผู้ประกอบการต่างชาติ การมีท่าเรือแหลมฉบัง สนามบินสุวรรณภูมิ และโครงข่ายขนส่งเชื่อมโยงภูมิภาค ทำให้ไทยถูกมองว่าเป็นฐานผลิตและกระจายสินค้าที่สามารถเชื่อมโยงตลาดโลกได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ในอีกมิติหนึ่ง การเลือกใช้โรงงานสำเร็จรูปยังช่วยให้นักลงทุนต่างชาติสามารถกระจายความเสี่ยงจากมาตรการทางการค้า ไม่เพียงแค่ตอบสนองต่อแรงกดดันจากภาษีสหรัฐฯ เท่านั้น แต่ยังสร้างความมั่นคงให้กับห่วงโซ่อุปทานในระยะยาว ผู้พัฒนาโรงงานรายใหญ่ และผู้ประกอบการรายอื่น จึงมีแนวโน้มที่จะขยายการลงทุนทั้งในรูปแบบโครงการ Built-to-Suit สำหรับอุตสาหกรรมเฉพาะ และการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปมาตรฐานในทำเลใหม่ ๆ เพื่อรองรับความต้องการที่หลากหลายมากขึ้น

กล่าวโดยสรุป มาตรการภาษีของสหรัฐอเมริกาได้กลายเป็นแรงผลักดันสำคัญที่ทำให้ประเทศไทยถูกเลือกเป็นทางเลือกใหม่ในการย้ายฐานการผลิตจากจีนและประเทศอื่น ๆ ส่งผลให้ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามีความต้องการสูงขึ้นต่อเนื่อง ความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งและโครงสร้างพื้นฐาน ทำให้ไทยมีศักยภาพก้าวขึ้นเป็นศูนย์กลางการผลิตและส่งออกระดับภูมิภาค ซึ่งจะส่งผลบวกต่อการเติบโตของธุรกิจ RBF ในระยะกลางและระยะยาว

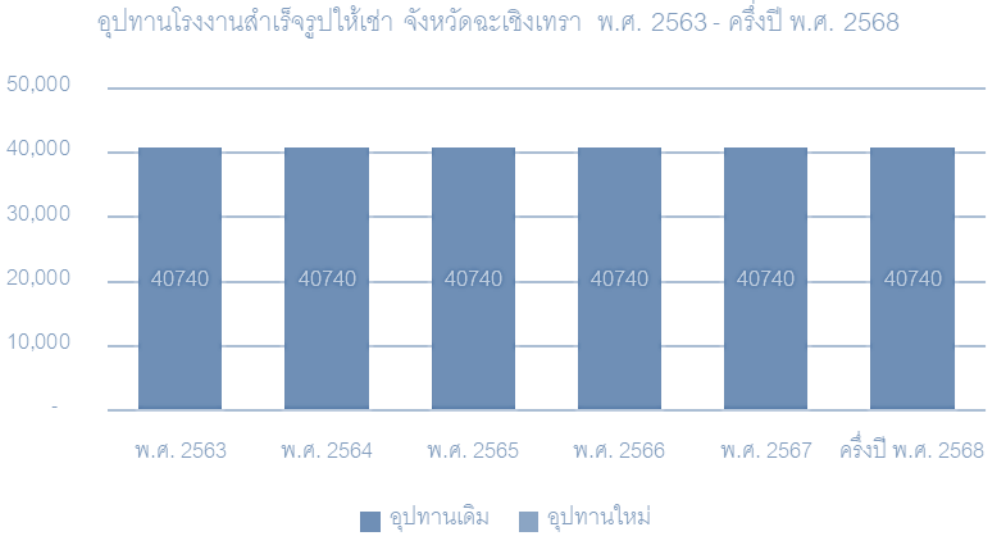
4. ภาวะตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ในบริเวณจังหวัดฉะเชิงเทรา

การศึกษาและวิเคราะห์ตลาดอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าฉบับนี้ ครอบคลุมพื้นที่ในจังหวัด ฉะเชิงเทรา โดยอุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าไม่นับรวมโรงงานสำเร็จรูปที่สร้างตามคำสั่ง (Built-to-Suit)

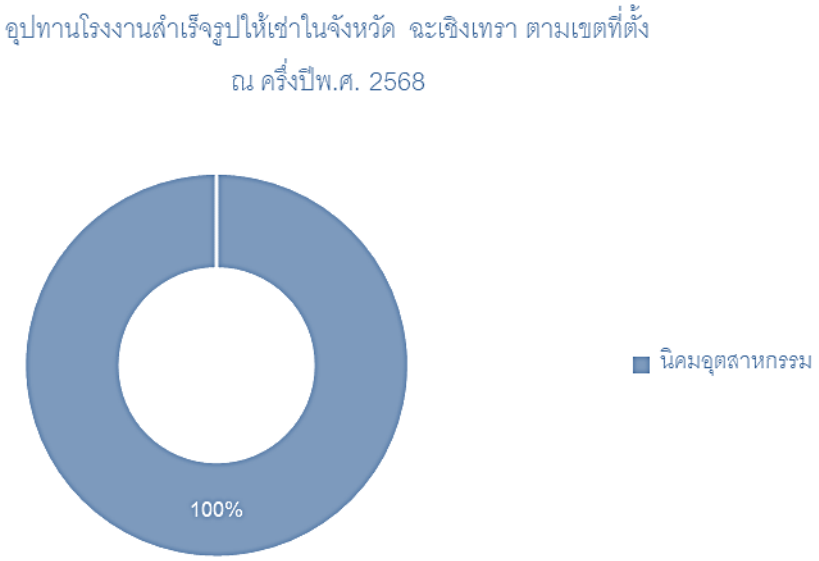
4.1 อุปทาน

ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 40,740 ตารางเมตร และยังไม่ปรากฏอุปทานใหม่

หมายเหตุ: โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 (BFTZ4) ไม่ได้ถูกรวมอยู่ในอุปทาน เนื่องจากได้ถูกนับรวมไว้ในอุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูป



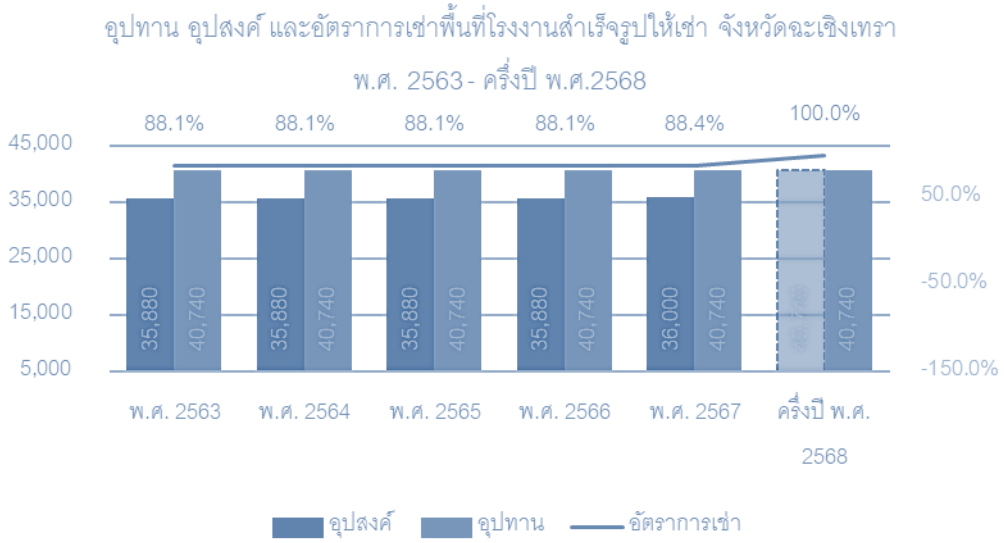
แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



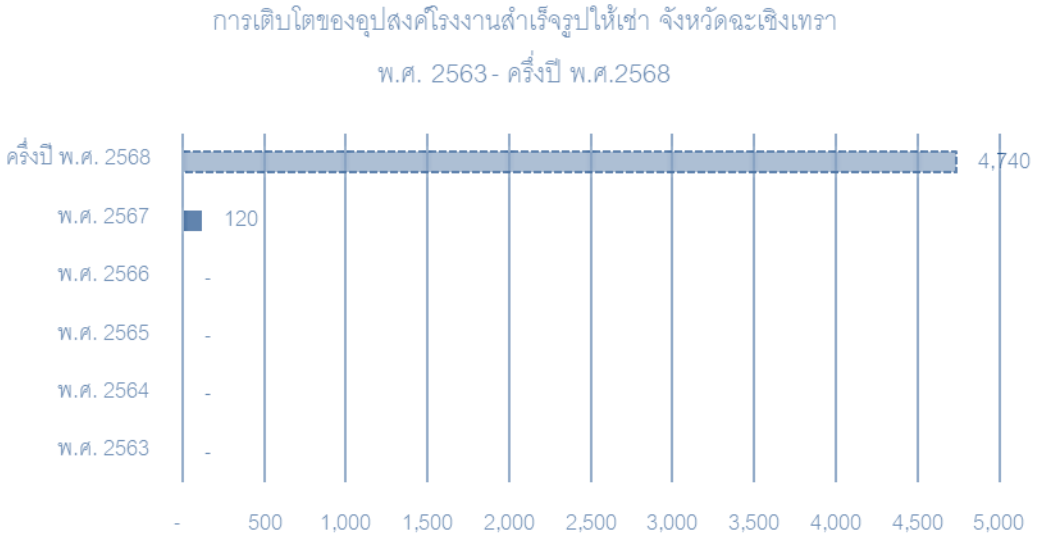
แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

4.2 อุปสงค์

ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568 มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าไปทั้งสิ้น 40,740 ตารางเมตร จากพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปทั้งสิ้น 40,740 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ประมาณ 4,740 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นอัตราการเช่าที่มีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากจากในปี พ.ศ. 2567 ที่อัตราการเช่าร้อยละ 88.4



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

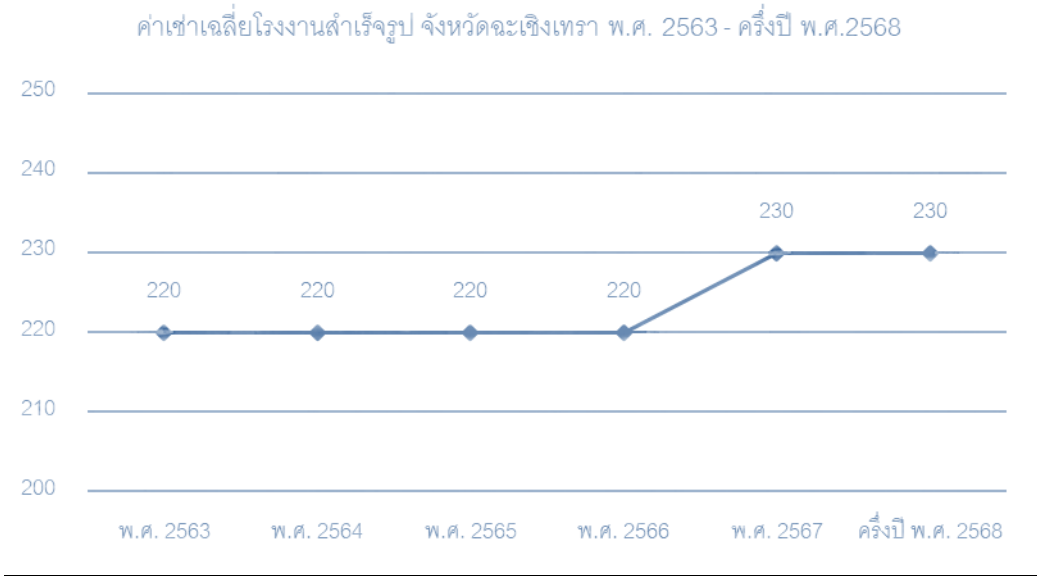


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

4.3 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปบริเวณพื้นที่ศึกษา ณ ครึ่งปี พ.ศ. 2568 มีอัตราเฉลี่ยอยู่ที่ 230 บาทต่อตารางเมตร โดยค่าเช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนหน้า พ.ศ. 2567 ที่ 230 บาทต่อตารางเมตร

อย่างไรก็ตาม การเติบโตของราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของแต่ละโครงการอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-3 ต่อปี ขึ้นอยู่กับ ทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยสำหรับผู้ประกอบการรายใหญ่มักมีการปรับขึ้นราคาเสนอเช่าเฉลี่ยต่อปี อยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-3



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

4.4 แนวโน้มตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณจังหวัดฉะเชิงเทรา

แนวโน้มของโรงงานสำเร็จรูปบริเวณฉะเชิงเทรา ยังคงเป็นบริเวณที่คาดว่ามีแนวโน้มที่ดีในอนาคต ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณจังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นบริเวณที่อยู่ในระเบียงเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

บริเวณจังหวัดฉะเชิงเทรา ยังเป็นบริเวณที่ตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ซึ่งเป็นบริเวณที่เหมาะสมในการเป็นแหล่งการผลิตเพื่อทำการส่งออกอีกด้วย โดยในช่วงครึ่งปีหลังของปี พ.ศ. 2566 ในจังหวัดฉะเชิงเทรา พบอุปทานของคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าใหม่ จากโครงการ Bangkok Free Trade Zone 4 ซึ่งสามารถปรับการใช้ประโยชน์เป็นโรงงานได้ เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่มอุตสาหกรรมขนาดย่อม โดยจะเห็นว่าที่ดินผังสีม่วงของจังหวัดฉะเชิงเทรามีตัวเลือกเหลือไม่เยอะมากแล้ว ทำให้การพัฒนาโรงงานจึงทำได้อย่างจำกัด และเชื่อว่าแนวโน้มราคาค่าเช่าจะปรับตัวสูงขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป อย่างไรก็ตามอุปทานใหม่ๆที่เกิดขึ้นในพื้นที่ดังกล่าวผู้ประกอบการรายใหญ่มีการมุ่งเน้นพัฒนาโครงการโรงงานตามความต้องการของผู้เช่าเป็นหลัก

ประกอบกับเหตุการณ์การขึ้นภาษีของสหรัฐอเมริกา ซึ่งมีผลกับภาพการส่งออกจีน ส่งผลให้นักลงทุนชาวจีนสนใจที่จะขยายโรงงานมายังประเทศไทยเพื่อลดภาษีส่งออกไปยังคู่ค้าใน สหรัฐอเมริกา