

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

1.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ PROSPECT และ/หรือได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และ/หรือกองทรัสต์ PROSPECT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT เรียบร้อยแล้ว

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT

สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน และกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ในปัจจุบัน ก่อนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารโดยตรงจากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด (“ชัยนันท์-บางพลี”) โดยที่ชัยนันท์-บางพลีและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์จะยกเลิกสัญญาเช่าช่วงเดิม ในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุน

1.3 ลักษณะส่วนได้เสียของ : 1. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ PROSPECT ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว รวมถึงเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

- 1.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ :
1. กองทรัสต์ PROSPECT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนหรือการกู้ยืมเงิน ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกัน ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยการ
 - (ก) เช่าช่วงที่ดินบางส่วนและเช่าอาคารบางส่วนซึ่งประกอบด้วยอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 158 ยูนิต ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 15 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
 - (ข) เช่าช่วงที่ดินบางส่วนและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 3 ยูนิต ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 26 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ซึ่งเมื่อรวมกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 จะถือว่ากองทรัสต์ PROSPECT เป็นผู้เช่าช่วงโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ทั้งโครงการ
 - (ค) รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 15 ยูนิต ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
 - (ง) ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
- โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,350 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท) ซึ่งทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 มีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 1.5

2. กองทรัสต์ PROSPECT จะแต่งตั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3
3. การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
 - 3.1 สัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคาร สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินและที่ดินถนนในโครงการ และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินและที่ดินถนนในโครงการ
 - 3.2 สัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ และสัญญายกเลิกสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ
 - 3.3 สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์
 - 3.4 สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
 - 3.5 สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการสัญญาก่อตั้งภาระจำยอมที่ดินถนนในโครงการ เป็นต้น

1.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

: ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ประกอบไปด้วย

1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนและส่วนควบของที่ดินบางส่วนและสิทธิการเช่าในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกพรีเทรค โซน 1 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 15 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า ดังนี้
 - (1) ที่ดินประมาณ 163 ไร่ 1 งาน 91.53 ตารางวา
 - (2) อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน 54 หลัง 158 ยูนิท พื้นที่ให้เช่า รวมประมาณ 158,315 ตร.ม.

2. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนและส่วนควบของที่ดินบางส่วน ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 26 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน ดังนี้
 - (1) ที่ดินประมาณ 12 ไร่ 0 งาน 49.58 ตารางวา
 - (2) อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน 2 หลัง 3 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่าภายในอาคารประมาณ 5,372 ตร.ม. และพื้นที่ให้เช่าภายนอกอาคารประมาณ 7,109 ตร.ม. รวมประมาณ 12,481 ตร.ม.
 3. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วน ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3
 - (1) ที่ดินประมาณ 54 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา
 - (2) อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน 4 หลัง 15 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 50,882 ตร.ม.
- รวมพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เป็นเนื้อที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 230 ไร่ 1 งาน 21.11 พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน และพื้นที่ให้เช่าภายนอกอาคาร รวมประมาณ 221,678 ตารางเมตร
4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3

- 1.6 ขนาดของรายการและมูลค่า : 1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,350 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 62.04 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ PROSPECT ตามงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ซึ่งประกอบไปด้วย
- (ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าเช่าอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1
 - (ข) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร และค่าเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์

PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท)

- (ค) ค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
 - (ง) ค่าซื้อสิ่งหามทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
 - (จ) ค่าเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1
- (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

2. กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494) กับชัยนันท์-บางพลี และสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 36059 (เดิมเลขที่ 4495)) กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินสำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โดยชัยนันท์-บางพลี และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเรียกเก็บค่าบริการเป็นอัตรามูลค่าเริ่มต้นรวม 1.49 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง และสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับชัยนันท์-บางพลีและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับชัยนันท์-บางพลี สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โดยชัยนันท์-บางพลีตกลงจะให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง ซึ่งจะเรียกเก็บค่าบริการเป็นอัตรามูลค่าเริ่มต้น 8.05 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับชัยนันท์-บางพลีต่อไป

3. กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะเรียกเก็บค่าบริการเป็นอัตรามูลค่าเริ่มต้น 3.18 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 กองทรัสต์ PROSPECT และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะเข้าทำสัญญายกเลิกสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2) โดยจะมีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการดูแลรักษาและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สอดคล้องกับการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าเป็นผู้เช่าช่วงทั้งโครงการต่อไป

4. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งจะประกอบไปด้วย

- (1) ค่าจ้างบริหารร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- (2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ร้อยละ 5 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
- (3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่า)

ก. ผู้เช่ารายใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือนคูณด้วยระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์

PROSPECT จะได้รับจำนวน 1.5 เดือน ในกรณี
ระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์
PROSPECT จะได้รับจำนวน 2 เดือน

- ข. ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์
PROSPECT โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่
3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่
กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ใน
กรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่า
ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน
คูณด้วยระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการ
เช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี
1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์
PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.75 เดือน ในกรณี
ระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์
PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน

ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่
กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
ต่อไป

- 1.7 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะ : มูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน
ลงทุน 3,350 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนใน
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ซึ่งประกอบไปด้วย
- (ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าเช่าอาคารบางส่วน พร้อมทั้ง
ส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอก
ฟรีเทรดโซน 1
 - (ข) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน
พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร และค่าเช่าช่วง
ที่ดินถนนในโครงการ สำหรับโครงการบางกอกฟรีเท
เทรดโซน 2 (ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์
PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่
บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์

PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท)

- (ค) ค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
- (ง) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
- (จ) ค่าเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1
(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดเกินร้อยละ 5 ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 6.22

- 1.8 เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่า : 1. มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในครั้งนี้ที่จะใช้ตอบแทน
- 1. มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในครั้งนี้ที่จะใช้ตอบแทน
 - 2. อัตราค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าบริการที่จะกำหนดไว้ในสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองและสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ การคิดอัตราค่าบริการ

ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสี่ยงประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

3. อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีการระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของ กองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่จะกำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสี่ยงประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม นอกจากนี้ อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่เปรียบเทียบได้กับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และ ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน

- 1.9 ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้ : ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT
 เช่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน
 เพิ่มเติมครั้งที่ 3
 มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นอีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหา
 ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพา
 แหล่งรายได้ของกองทรัสต์ PROSPECT
- 1.10 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการ : จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน
 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 เพิ่มเติม
 310,000,000 หน่วย หรือ การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 1,400
 ล้านบาท ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกันก็ได้ โดย
 รายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการ
 กู้ยืมเงิน เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติ
 การเข้าทำรายการ
- 1.11 การขออนุมัติทำรายการ : รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์
 ซึ่งมีมูลค่าเกินร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ
 กองทรัสต์ (โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31

มีนาคม 2567 มีมูลค่าเท่ากับประมาณ 5,417,626,000.00 บาท) จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเช่นเดียวกัน

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

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 1.12 ความเห็นของคณะกรรมการ : 1. กองทรัสต์ PROSPECT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน หรือบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก
1. กองทรัสต์ PROSPECT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน หรือการกู้ยืม ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกันไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT บริษัทฯ จึงเห็นว่า การลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ PROSPECT เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีโอกาสจะทำให้

รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์ PROSPECT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งกำหนดไว้รวมไม่เกิน 3,350 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ซึ่งประกอบไปด้วย

- (ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าเช่าอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1
- (ข) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร และค่าเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท)
- (ค) ค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
- (ง) ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
- (จ) ค่าเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีที่กองทรัสต์ PROSPECT จะต้องชำระให้แก่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะไม่เกินอัตราค่าเช่าที่ดินรายปีที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีหน้าที่จะต้องชำระ

ให้แก่ บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะเจ้าของที่ดิน ตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินระหว่างพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และเจ้าของที่ดิน สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ซึ่งไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ และกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

2. สำหรับอัตราค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าบริการดังที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง สัญญาตกลงกระทำการกับซันนี่-บางพลี สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 และสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการสำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 การคิดอัตราค่าบริการดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
3. ในส่วนของคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ PROSPECT กับอัตราคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน

บริษัทฯ เห็นว่าอัตราคำตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจากพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนเพิ่มมาตั้งแต่เริ่มต้นและเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานอาคาร

โรงงานและคลังสินค้า อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการและมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเป็นอย่างดี ซึ่งจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

1.13 ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี

ตรวจสอบ และ/หรือ
กรรมการของบริษัทที่
แตกต่างจากความเห็นของ
คณะกรรมการบริษัท

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

- 2.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ PROSPECT และสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ PROSPECT ได้ดำเนินการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว
- 2.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในพรอส เพค ดีเวลลอปเมนท์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจ ควบคุมของบริษัทฯ
- พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งเป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบัน ของกองทรัสต์ PROSPECT
- 2.3 ลักษณะส่วนได้เสียของ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในพรอส เพค ดีเวลลอปเมนท์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจ ควบคุมของบริษัทฯ
- พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT
- 2.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ : การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะ การ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว เมื่อรวมกับส่วนที่ได้รับจัดสรรใน ฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมแล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของ หน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งแรกนี้
- 2.5 ขนาดของรายการ : ไม่เกิน 823 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการคำนวณในกรณีที่มีการกู้ยืมเงิน เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จำนวน 1,200 ล้านบาท และคำนวณในอัตราร้อยละ 35 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือ หน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่งมีมูลค่าไม่เกิน 2,350 ล้านบาท และของประมาณการที่เกี่ยวข้อง)

- 2.6 เกณฑ์ในการกำหนดค่าจอง
ซื้อหน่วยทรัสต์ของบริษัท
มันคงเคหะการ จำกัด
(มหาชน) และ/หรือ พรอส
เพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/
หรือ กลุ่มบุคคลเกี่ยวกับ
บุคคลดังกล่าว ต้องชำระ : ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจาก
ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ที่จัดทำโดยผู้
ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่
(1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2)
อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3)
ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งใน
ประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุน
ในหลักทรัสต์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุน
ทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุน
สถาบัน (Bookbuilding)
- 2.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการ
จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่
บริษัท มันคงเคหะการ จำกัด
(มหาชน) และ/หรือ พรอส
เพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/
หรือ กลุ่มบุคคลเกี่ยวกับ
บุคคลดังกล่าว : กองทรัสต์ PROSPECT สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่
เฉพาะเจาะจงได้แน่นอนเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงกระทำการในการ
ถือครองหน่วยทรัสต์ของ บริษัท มันคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ที่จะให้ไว้แก่กองทรัสต์ PROSPECT
- 2.8 การขออนุมัติทำรายการ : รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์
PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการ
กองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และ/หรือ เกิน
กว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT
แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์
PROSPECT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวน
หน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิ
ออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้
ถือหุ้นทรัสต์บางราย จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศ สร. 26/2555

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 2.9 ความเห็นของคณะกรรมการ : สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด บริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก
- สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากสัดส่วนที่จัดสรรไม่ทำให้ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนที่ควบคุมคะแนนเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ ส่วนหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป

สารสนเทศเกี่ยวกับได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

3. การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) เป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน และกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ในปัจจุบันก่อนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารโดยตรงจากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด (“ชัยนันท์-บางพลี”) โดยที่ชัยนันท์-บางพลีและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์จะยกเลิกสัญญาเช่าช่วงเดิม ในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุน

- 3.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ PROSPECT และ/หรือได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และ/หรือกองทรัสต์ PROSPECT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT เรียบร้อยแล้ว
- 3.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) และ บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด (“ชัยนันท์-บางพลี”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1
- 3.3 ลักษณะทั่วไปของรายการ : 1. กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคารสำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 มีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 1.4
2. สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
- (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคาร และสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง

- (2) สัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง
- (3) สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ สัญญาก่อตั้งภาระ ตัดพันในอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- 3.4 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ประกอบไปด้วยสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนและสิทธิการเช่าอาคารบางส่วน ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 15 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า ดังนี้
- (1) ที่ดินประมาณ 163 ไร่ 1 งาน 91.53 ตารางวา
 - (2) อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน 54 หลัง 158 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า รวมประมาณ 158,315 ตร.ม.
- 3.5 ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : โปรดพิจารณาข้อ 1.6 ของสารสนเทศการได้มาซึ่งสิทธิของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- 3.6 มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุน : โปรดพิจารณาข้อ 1.7 ของสารสนเทศการได้มาซึ่งสิทธิของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- 3.7 เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : โปรดพิจารณาข้อ 1.8 ของสารสนเทศการได้มาซึ่งสิทธิของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- 3.8 ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม : โปรดพิจารณาข้อ 1.9 ของสารสนเทศการได้มาซึ่งสิทธิของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- 3.9 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม : โปรดพิจารณาข้อ 1.10 ของสารสนเทศการได้มาซึ่งสิทธิของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- 3.10 การขออนุมัติทำรายการ : โปรดพิจารณาข้อ 1.11 ของสารสนเทศการได้มาซึ่งสิทธิของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- 3.11 ความเห็นของคณะกรรมการ : การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ดังกล่าว เพื่อ
บริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้า
ทำรายการ : ก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมใน
อัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์
PROSPECT บริษัทฯ จึงเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะ
ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
PROSPECT เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สิน
ที่มีผู้เช่า และมีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีลักษณะทางกายภาพ
ที่ดี ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมี
โอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์
PROSPECT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยง
ของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ อันจะก่อให้เกิด
ผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินต่อไป
ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม อ้างอิงจาก
ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน
อิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และรวมถึงปัจจัย
ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะ
ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 3,350 ล้านบาท (ชำระ
ในวันที่กองทรัสต์ ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)
เป็นราคาที่สมเหตุสมผล
- 3.12 ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี
ตรวจสอบ และหรือ/
กรรมการของบริษัทที่
แตกต่างจากความเห็นของ
คณะกรรมการบริษัทฯ

4. ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

- 4.1 รายการระหว่างกัน (ในปีที่ : 1. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นเจ้าของทรัพย์สินในโครงการ
ผ่านมา และปีปัจจุบันจนถึง 2. โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ
ไตรมาสล่าสุด) 3. โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ซึ่งเป็นโครงการที่กองทรัสต์
เข้าลงทุนในปัจจุบัน
2. กองทรัสต์ PROSPECT ว่าจ้างพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนในปัจจุบัน โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมในการบริหารค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) เว้นแต่ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า เป็นไปตามที่จ่ายจริง
 3. กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง กับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อใช้เป็นถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทางผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โดยค่าตอบแทนประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินจ่าย ณ วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง และค่าบริการรายเดือน
 4. กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ และสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนโครงการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน กับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อใช้เป็นถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทางผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 โดยค่าตอบแทนประกอบไปด้วย (1) ค่าเช่าช่วงที่ดินจ่าย ณ วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง (2) ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 และ (3) ค่าบริการรายเดือน
 5. กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน กับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 โดยกองทรัสต์จ่ายค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นรายเดือนให้แก่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

(เอกสารแนบท้าย)
สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธ.ค.			ณ วันที่ 30 มิ.ย.
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (สอบทาน)
สินทรัพย์				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	232.4	130.1	200.5	180.4
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,343.6	3,348.7	5,119.6	5,108.2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	23.0	21.7	43.1	49.2
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.0	0.0	0.0	0.0
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	18.0	27.7	39.0	32.6
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5.3	8.5	14.5	26.8
สินทรัพย์อื่น	1.6	1.7	2.4	2.2
รวมสินทรัพย์	3,623.9	3,538.4	5,419.1	5,399.4
หนี้สิน				
เจ้าหนี้อื่น	2.1	1.7	6.1	4.7
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	21.1	14.3	21.5	17.1
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	0.9	1.1	4.4	2.8
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	165.6	166.7	191.5	198.3
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	4.3	3.7	5.9	7.5
เงินกู้ยืม	1,027.8	972.7	1,646.2	1,632.0
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	54.2	52.6
หนี้สินอื่น	6.6	5.0	3.4	3.4
รวมหนี้สิน	1,228.5	1,165.3	1,933.2	1,918.4
สินทรัพย์สุทธิ	2,395.5	2,373.1	3,485.8	3,481.0
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	2,313.2	2,264.8	3,404.1	3,396.5
กำไรสะสม	82.3	108.3	81.8	84.5
สินทรัพย์สุทธิ	2,395.5	2,373.1	3,485.8	3,481.0
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7773	9.6861	9.2955	9.2827
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (ล้านหน่วย)	245.0	245.0	375.0	375.0

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค.			สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิ.ย.	
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2566 (สอบทาน)	2567 (สอบทาน)
รายได้					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	438.7	432.6	508.7	238.1	286.5
รายได้ดอกเบี้ย	0.0	0.1	0.3	0.1	0.2
รายได้ขาดเขตตามสัญญาตกลงกระทำการ	-	-	26.5	15.4	0.6
รายได้อื่น	4.4	12.6	32.1	6.6	9.5
รวมรายได้	443.2	445.2	567.6	260.2	296.9
ค่าใช้จ่าย					
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	44.8	44.3	55.2	24.9	31.9
ค่าธรรมเนียมการจัดทราจกทงทรีสดี	11.4	11.3	16.0	7.3	8.7
ค่าธรรมเนียมทรีสดี	7.7	7.6	9.8	4.5	5.2
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียงน	0.9	1.1	1.1	0.6	0.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	35.7	48.4	63.2	29.4	31.3
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารทงทรีสดี	1.6	1.8	4.7	3.0	1.7
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2.8	2.8	3.1	1.9	2.2
ต้นทุนทางการเงิน	43.8	43.0	86.7	36.7	50.3
รวมค่าใช้จ่าย	148.8	160.4	239.8	108.2	132.2
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	294.4	284.8	327.8	152.0	164.6
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน					
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	0.5	1.0	0.9	0.2	1.4
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	0.3	(0.6)	1.9	0.8	0.9
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(85.8)	(76.7)	(88.7)	(42.8)	(11.4)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	0.5	1.0	0.9	(41.8)	(9.1)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	209.3	208.6	241.9	110.2	155.5

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค.			สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิ.ย.	
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2566 (สอบทาน)	2567 (สอบทาน)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	209.3	208.6	241.9	110.2	155.5
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน				-	-
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(0.5)	(1.0)	(0.9)	(0.2)	(1.4)
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(0.3)	0.6	(1.9)	(0.8)	(0.9)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	85.8	76.7	88.7	42.8	11.4
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	1.3	1.3	1.5	0.7	0.8
ต้นทุนทางการเงิน	42.5	41.7	85.2	36.0	49.5
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(81.8)	(1,803.8)	(1,803.8)	-
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(337.7)	(292.9)	(245.7)	(91.7)	(130.4)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	348.5	395.6	178.1	35.0	152.7
รายได้ดอกเบี้ย	(0.0)	(0.1)	(0.3)	(0.1)	(0.2)
ดอกเบี้ยรับ	0.0	0.1	0.3	0.1	0.2
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการลดลง (เพิ่มขึ้น)	(9.7)	(9.6)	(11.3)	(17.0)	6.4
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	(4.6)	(3.2)	(5.9)	(9.3)	(12.3)
สินทรัพย์อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(1.0)	(0.1)	(0.7)	(7.8)	0.2
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(0.1)	(0.4)	4.5	12.9	(1.5)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(0.3)	(1.6)	(1.7)	(3.0)	0.0
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	4.0	(0.6)	2.1	(0.2)	1.6
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	7.0	(6.8)	7.2	12.0	(4.3)
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1.6)	0.2	3.3	2.2	(1.6)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น	(10.2)	1.1	24.8	28.2	6.8

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค.			สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิ.ย.	
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2566 (สอบทาน)	2567 (สอบทาน)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	332.4	327.7	(1,434.5)	(1,653.9)	232.4
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
จ่ายดอกเบี้ย	(42.5)	(41.7)	(83.5)	(35.6)	(48.1)
เงินสดรับจากการกู้ยืม	-	-	692.0	692.0	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(13.1)	(56.4)	(20.0)	(20.0)	(15.0)
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-	1,139.3	1,139.3	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(196.9)	(182.5)	(268.4)	(103.4)	(152.7)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(81.5)	(48.4)	-	-	(7.6)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	(3.4)	(3.4)	(2.9)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(334.0)	(329.1)	1,456.0	1,668.8	(226.4)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1.6)	(1.3)	21.5	14.9	6.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด	24.5	23.0	21.7	21.7	43.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ปลายงวด	23.0	21.7	43.1	36.6	49.2
รายการที่ไม่ใช่เงินสด					
ทรัพย์สินที่เพิ่มมาจากการทำสัญญาเช่า	-	-	55.8	55.8	-

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและ ข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.			สำหรับงวดหก เดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิ.ย.
	2564 (ตรวจสอบ)	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (สอบทาน)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.7773	9.6861	9.2955	9.2827
อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่าย ทางการเงินต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	76.3	73.6	73.0	72.4
อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	66.4	64.0	57.7	55.5

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์จำนวนทั้งสิ้น 3 โครงการ พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 221,678 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 230 ไร่ 1 งาน 21.11 ตารางวา

โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (ล้านบาท)	
			บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด ¹	บริษัท แกรนด์ แอส เซท แอดไวเซอร์ จำกัด ²
1. โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1	163-1-91.53	158,315	2,245.08	2,215.50
2. โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2	12-0-49.58	12,481	118.20	113.75
3. โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3	54-2-80	50,882	1,256.66	1,243.10
รวม	230-1-21.11	221,678	3,619.94	3,572.35

¹ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2567 และ 15 พฤษภาคม 2567 (ราคา ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568)

²ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2567 และ 15 พฤษภาคม 2567 (ราคา ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568)