



รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2565
ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ประชุมเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2565 เวลา 14.00 น.

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล ("กองทรัสต์ PROSPECT") ทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ PROSPECT และตัวแทนจากบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้สนับสนุนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์

(1) คุณวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	ประธานกรรมการ
(2) คุณรัชนี้ มหัตเตชกุล	กรรมการ
(3) คุณผกาวัลลี เจียรสวัสดิวัฒนา	กรรมการอิสระ
2. ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

(1) คุณอรอนงค์ ชัยธง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
(2) คุณธรรมบุญ โล่กันภัย	หัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์
3. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT

(1) คุณทิพาพรรณ ภัทริกรรม	Executive Director
---------------------------	--------------------
4. ธนาคาร ทิสโก้ จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT

(1) คุณมานพ เพชรดำรงสกุล	Head of Corporate Finance
(2) คุณดารณี อร่ามพรกุล	Co-Head of Investment Banking
(3) คุณคมกฤต รักษากุลเกียรติ	Assistant Head of Investment Banking
(4) คุณวิศรา ก่อมงคลกุล	Assistant Vice President
5. บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(1) คุณกฤษพร ชุนจันทร์	ผู้อำนวยการ
(2) คุณธนวัฒน์ บุญศิริไพบูลย์	นักวิเคราะห์



6. บริษัท พรอสเพก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้สนับสนุนกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT

(1) คุณเฉลิมวรรณ จันทรวงศ์พันธ์	AVP Corporate Service
(2) คุณอดิภัทร แพทย์คชา	AVP Sale & marketing
7. บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชี

(1) คุณก้องเกียรติ จตุพรภักดี	Partner
-------------------------------	---------
8. บริษัท แชนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด ในฐานะที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ PROSPECT

(1) คุณธนันท์ ธรรมเกียรติ	Partner
(2) คุณธัญมัย ธนีสสรานนท์	Senior Associate

หลังจากการแนะนำบุคคลต่าง ๆ แล้วพิธีกรได้เรียนเชิญคุณผกาวัลลี เขียวสวัสดิ์วัฒนา กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุม ("ประธานฯ") กล่าวเปิดการประชุม

เริ่มการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และมอบหมายให้คุณธรรมณูญ โสกันภัย หัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้นำเสนอรายงานตามระเบียบวาระการประชุมให้แก่ที่ประชุม ("คุณธรรมณูญ") และคุณศรัณยูกร ตั้งบุญเอื้อ ("พิธีกร") แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 135 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 153,631,706 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 62.7068 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดคือ 245,000,000 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ พิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และการนับคะแนน ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ดังนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการประชุมโดยจะเสนอเป็นรายวาระ เว้นแต่วาระใดเป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระอื่น จะนำเสนอไปพร้อมกัน
- (ข) ก่อนการลงมติในแต่ละวาระ ประธานฯ หรือบุคคลที่ประธานฯ มอบหมาย จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะ ชักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะตอบคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมในที่ประชุมอย่างไรก็ดี หากมีคำถามจำนวนมาก ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาเลือกคำถามตามความเหมาะสม
- (ค) การลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระจะดำเนินการผ่านบัตรลงคะแนน
- (ง) สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนการไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ ถือว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทำนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (จ) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ



- (ณ) ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
- (ข) จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์และคะแนนเสียงในแต่ละวาระอาจไม่เท่ากัน เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะอาจออกจากการประชุมก่อนการประชุมเสร็จสิ้น
- (ค) อนึ่ง การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมติ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมแล้ว ทั้งนี้ ได้มีการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการแก้ไขคำผิดในเอกสารดังกล่าว โดยแก้ไขจากหัวข้อ "1. รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ" เป็น "1. รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน" เพื่อให้สอดคล้องกับเนื้อหาในวาระที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุอยู่ในหนังสือเชิญประชุมและผู้จัดการกองทรัสต์ได้แสดงข้อมูลผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษเพิ่มเติม ซึ่งมีรายชื่อและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ ที่ถือครอง	ร้อยละ
บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	56,319,500	22.99%
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	21,847,100	8.92%
นาง สุริดา สุริโยตร	115,000	0.05%
นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล	10,000	0.004%
นางสาวอรอนงค์ ชัยรง	6,000	0.002%
รวม	78,297,600	31.96%

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดคัดค้านขั้นตอนการประชุมหรือวิธีการนับคะแนนดังกล่าวหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมว่าวาระในการประชุมครั้งนี้มีทั้งหมด 8 วาระ ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ PROSPECT
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งแรกโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพด ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



- วาระที่ 5.1** แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพก ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว
- วาระที่ 5.2** แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพก ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว
- วาระที่ 6** พิจารณานุมัติการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT
- วาระที่ 7** พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT (เพื่อการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT)
- วาระที่ 8** วาระอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ วาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 5 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมไปก่อนหน้านั้น (ไม่รวมวาระที่ 1) ได้ถูกยกเลิก และจะไม่มี การนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป

นอกจากนั้น วาระที่ 4 วาระที่ 5.1 และวาระที่ 5.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน

หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมพิจารณา ลงมติ โดยจะไม่มี การนำเสนอวาระที่ 5.2 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณา ลงมติอีกต่อไป

อย่างไรก็ดี หากวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่มี การนำเสนอวาระที่ 5.1 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณา ลงมติ แต่จะนำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมพิจารณา ลงมติต่อไป

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565

คุณธรรมบุญเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณธรรมบุญได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 โดยสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวได้จัดส่งให้ตลาด



หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 1 แล้ว

คุณทิพาพรรณในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ได้สรุปความเห็นของทรัสต์ในวาระนี้ว่า ทรัสต์ได้พิจารณาการดำเนินการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ของกองทรัสต์ PROSPECT เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 แล้ว ไม่มีข้อทักท้วงใดในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ของกองทรัสต์ PROSPECT ดังกล่าว และการดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พิธีกรจึงเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณารับรองรายงานการประชุมดังกล่าว โดยมีรายละเอียดตามที่คุณธรรมณูนำเสนอข้างต้น

จากนั้น พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซักถามในวาระนี้

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 1 ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2565 ของกองทรัสต์ PROSPECT เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 โดยมีรายละเอียดตามที่คุณธรรมณูนำเสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	158,858,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ PROSPECT

คุณธรรมณูเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณธรรมณูได้ชี้แจงเกี่ยวกับวาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ PROSPECT นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยการ (ก) เข้าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และ (ข) รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน ของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 และ



(ค) ชื่อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") จากบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน" หรือ "พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์") และพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 2 โครงการนี้ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 2 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

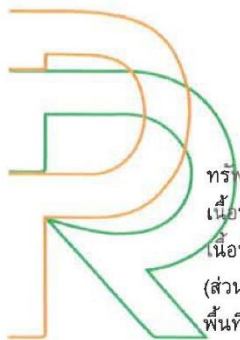
รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิทธิการเช่าช่วงบางส่วนในที่ดิน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในอาคาร คลังสินค้าและ/หรือโรงงานและ/หรือสำนักงาน ดังนี้

1. สิทธิการเช่าช่วงบางส่วนในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน ดังนี้
 - 1.1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและส่วนควบของที่ดินบางส่วน ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 23 ไร่ 95.25 ตารางวา
 - 1.2. กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบอาคาร บางส่วน ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 20,996 ตารางเมตร
2. กรรมสิทธิ์ในที่ดินโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารบางส่วน ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 53 ไร่ 3 งาน 91.2 ตารางวา พื้นที่อาคารรวมประมาณ 49,133 ตารางเมตร
3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)

หมายเหตุ:

1. การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
 - 1.1. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
 - 1.2. สัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
 - 1.3. สัญญาจะซื้อจะขายอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
 - 1.4. สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นในโครงการดังกล่าว
 - 1.5. สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ สัญญาก่อตั้งการจ่ายยอที่ดินถนนในโครงการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ เป็นต้น



ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้
 เนื้อที่ที่ดินรวมตามที่ระบุในโฉนดที่ดิน (กรรมสิทธิ์) ประมาณ
 เนื้อที่ที่ดินรวมตามที่ระบุในโฉนดที่ดิน (สิทธิการเช่า) ประมาณ
 (ส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน)
 พื้นที่อาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน
 รายละเอียดปรากฏตามตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

53 ไร่ 3 งาน 91.20 ตารางวา

23 ไร่ 95.25 ตารางวา

70,129 ตารางเมตร

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม¹

ประเภททรัพย์สิน	โครงการบางกอกฟรียูเรทโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)	โครงการบางกอกฟรียูเรทโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)
ลักษณะการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของ กองทรัสต์ PROSPECT	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน เป็น ระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้น ระยะเวลาเช่า กรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารบางส่วนของ โครงการและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 23 ไร่ 95.25 ตารางวา	เนื้อที่รวมประมาณ 53 ไร่ 3 งาน 91.2 ตารางวา
อาคาร	กรรมสิทธิ์ในอาคาร 7 หลัง พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 20,996 ตร.ม.	กรรมสิทธิ์ในอาคาร 6 หลัง พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 49,133 ตร.ม. ³
อายุอาคารเฉลี่ย ²	1.2 ปี	0.5 ปี

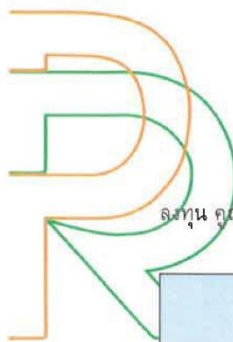
หมายเหตุ

¹ข้อมูล ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2565

² อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2566

³ อาคารอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งจะดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุน โดยคาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มกราคม 2566

นอกจากนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน ("ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า") เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกัน สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ในกรณีที่กองทรัสต์ PROSPECT จัดหาค่าเช่าได้ต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน ทั้งนี้ ในปัจจุบันอัตราการเช่าทั้ง 2 โครงการอ้างอิงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจริงและหนังสือจองเช่าช่วงพื้นที่ รวมกันอยู่ที่ 11% และหารวมพื้นที่ที่มีผู้เช่าสนใจพื้นที่และอยู่ระหว่างเจรจา อัตราการเช่าจะอยู่ประมาณ 56% ซึ่งคาดการณ์ว่าสิ้นปีอัตราการเช่าจะมากกว่า 80-90%



โดยค่าเช่ารับประกันจะคำนวณจากพื้นที่ว่างทั้งหมดในแต่ละโครงการ ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะได้รับ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการบางกอกฟรียเทรโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)	โครงการบางกอกฟรียเทรโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)
160 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน	170 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน

ทั้งนี้ เงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งจะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป

สำหรับในเรื่องราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติม โดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ที่ 1,768.55 ล้านบาท และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ที่ 1,747.10 ล้านบาท ทั้งนี้ สรุปรายละเอียดการประเมินมูลค่านั้นได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 3 แล้ว ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท)	
	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ¹	บริษัท 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ จำกัด ²
มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	1,768,550,000	1,747,100,000
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุนไม่เกิน	1,800,000,000	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)	3.03	

หมายเหตุ

¹ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565)

² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565)

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 1,800 ล้านบาท (ชำระในวันที่ยกกองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้ง



ที่ 2) ซึ่งประกอบไปด้วย (ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) (ทั้งนี้ ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 106 ล้านบาท) และ (ข) ค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) และ (ค) ค่าซื้อสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และ โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) และ (ง) ค่าเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ทั้งนี้ เงินทุนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงิน ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกัน โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ PROSPECT สภาพของตลาดทุน และตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน

การที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นการทำการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 4

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ โอ วิ โกลบอล จำกัด (มหาชน) จำกัด ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำการรายการ ปรากฏรายละเอียดตามรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักเพิ่มเติมและการทำการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 7

นอกจากนี้ คุณธรรมนุญได้ชี้แจงถึงเงื่อนไขของการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ว่าการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขโดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้า 7 ดังนี้

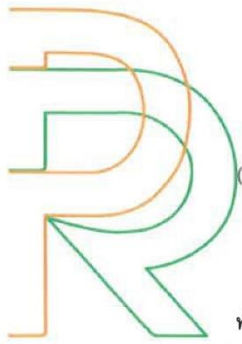
- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ ขายทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ PROSPECT แล้ว
- (2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หากมีประเด็นทางกฎหมายค้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



- (3) ได้รับการเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- (4) กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้า 8 ดังนี้

- (1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้งพรอสเพกต์ ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ หรือเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาคงการกระทำกร และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เช่น สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ สัญญาก่อตั้งภาระจำยอมที่ดินถนนในโครงการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ เป็นต้น การจัดหาประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ PROSPECT ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้บางโครงการหรือไม่เข้าลงทุนในบางโครงการบางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และ/หรือ กำหนดเปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ PROSPECT และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ ทรัสต์ มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้ กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ บางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามความเหมาะสมโดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลงทุนต่อหน่วย ที่คาดว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ เงินกู้ยืม เป็นต้น และ



- (4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 9-10 ดังนี้

ตามที่กองทรัสต์ PROSPECT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit ที่อยู่ในเขตปลอดอากร หรือเขตประกอบการอุตสาหกรรมทั่วไป เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนาโดยพอสเพลค ดีเวลลอปเม้นท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้แล้ว เห็นว่าเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT

ในด้านของรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น

ในด้านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้เป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เช่าอันเป็นแหล่งที่มาของรายได้ อันเป็นการลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายเดิม

ในด้านการกำหนดราคาที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนไว้ไม่เกิน 1,800 ล้านบาท (ชำระในวันที่ยกทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 106 ล้านบาท) นั้น เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ไต่จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 3.03 ประกอบกับตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 – วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 (ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 6) แสดงประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่กองทรัสต์ PROSPECT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งเท่ากับ 0.86 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นอัตราที่สูงกว่าประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับในกรณีที่ยกทรัสต์ PROSPECT มิได้ทำการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งเท่ากับ 0.84 บาทต่อหน่วย ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่าราคาที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

ในด้านการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรให้แต่งตั้ง พอสเพลค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้



เนื่องจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ประกอบกับในปัจจุบัน พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนใน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (บางนา-ตราด กม. 23) และโครงการเอ็กซ์ 44 (บางนา-ตราด กม. 18) อยู่ ซึ่ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเต็ม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ PROSPECT ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป

ในด้านค่าตอบแทนผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของโครงสร้าง และอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT พบว่าโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT เป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สิน (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการ ให้บริการของผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และใกล้เคียงกับอัตราเดิมกับที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังนั้นจึงเห็นว่าโครงสร้างและอัตราดังกล่าวมีความ เป็นธรรมและสมเหตุสมผล

นอกจากนี้ สำหรับรายการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินรับประกันค่าเช่าสำหรับ ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันเป็น ระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือ หน่วยทรัสต์

จากที่กล่าวมานี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติให้กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมตามรายละเอียดข้างต้น และ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

หลังจากนั้น คุณทิวาพรรณในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ได้สรุปความเห็นของทรัสต์ในวาระนี้ ดังนี้

เรื่องที่จะขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 2 นี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีมูลค่าเกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ร้อยละ 50.92 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ PROSPECT ตามงบการเงิน ฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565) และการดำเนินการข้างต้นเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือ เกินร้อยละ 3 ของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT การ ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามวาระนี้จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อย กว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือ หน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีสิทธิออกเสียงและลงมติในวาระนี้ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีลักษณะเป็นไปตามนโยบายการลงทุน เป็นประเภทตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการ เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 รายแล้ว นอกจากนี้ ในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้มีการจัดทำ



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 7 เพื่อประกอบการพิจารณา

สำหรับวาระนี้ ทรัสต์มีความเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ดังกล่าว ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรทำความเข้าใจลักษณะของทรัสต์ เงื่อนไขการลงทุน ความเสี่ยง ผลตอบแทนจากอัตราการใช้และอัตราการใช้เงินของค่าเช่า ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบันที่เศรษฐกิจของประเทศยังได้รับผลกระทบจาก COVID-19 รวมถึงศึกษาข้อมูลสมมติฐานและความเห็นต่างๆ ได้จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องก่อนตัดสินใจลงทุนคุณกฤษพร ขุนจันทร์ ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังต่อไปนี้

สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

คุณกฤษพรได้ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงวัตถุประสงค์ ที่มา และลักษณะโดยทั่วไปของรายการว่า ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 4/2565 มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,800 ล้านบาท โดยลักษณะการเข้าลงทุนเป็น 1) การเช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการบางกอกฟรียูเอโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า 2) รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการบางกอกฟรียูเอโซน 3 (บางนา-ตราด กม.19) และ 3) ซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรียูเอโซน 2 และ บางกอกฟรียูเอโซน 3

โดยแหล่งที่มาของเงินทุนมาจาก 1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ 2) เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ สถาบันการเงิน ในวงเงินไม่เกิน 750 ล้านบาท โดยการลงทุนในครั้งนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขว่ากองทรัสต์ PROSPECT จะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

คุณกฤษพรได้ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงรายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มาและการรับประกันรายได้ ดังนี้



รายละเอียดโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปี
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวนรวม 7 หลัง (12 ยูนิต)
ขนาดพื้นที่ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 23 ไร่ 95.25 ตารางวา
ขนาดพื้นที่อาคาร	พื้นที่อาคารรวมประมาณ 20,996 ตร.ม.

รายละเอียดโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนโครงการ
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวนรวม 6 หลัง (23 ยูนิต)
ขนาดพื้นที่ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 53 ไร่ 3 งาน 91.2 ตารางวา
ขนาดพื้นที่อาคาร	พื้นที่อาคารรวมประมาณ 49,133 ตร.ม.

ในการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะมีการรับประกันค่าเช่าตมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 2 ปี โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์นับจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน ในอัตรา 160 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 และ 170 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3

หลังจากนั้นคุณภคพรได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของรายการได้มาซึ่ง สินทรัพย์และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

1. เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีศักยภาพและมีโอกาสสร้างรายได้และผลตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT
2. เป็นการลงทุนที่จะช่วยสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย
3. เป็นการช่วยกระจายความเสี่ยง
4. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีผลตอบแทนที่ดีและเพิ่มขนาดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT จะช่วยเพิ่มความน่าสนใจและช่วยสนับสนุนสภาพคล่อง
5. ทำให้รายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ PROSPECT มีความต่อเนื่องมากขึ้น
6. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ได้แก่



1. กองทรัสต์ PROSPECT อาจมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Debt Ratio) เพิ่มขึ้น
2. กองทรัสต์ PROSPECT มีภาระการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น
3. เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ PROSPECT เพิ่มขึ้น

ในส่วนของการเสี่ยงของการทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาว่ามีความเสี่ยงดังนี้

1. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ PROSPECT ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามแผนที่วางไว้
2. ความเสี่ยงจากการก่อสร้างอาคารที่อาจไม่เป็นไปตามกำหนดการที่วางไว้
3. ความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนระยะเวลา
4. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
5. ความเสี่ยงที่ไม่สามารถต่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินได้หลังจากหมดสัญญาเช่าช่วง
6. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติหรือเหตุการณ์อื่นใดที่อาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สิน
7. ความเสี่ยงจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินไม่สำเร็จ
8. ความเสี่ยงที่อาจไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังนี้

1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการ
2. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีการรับประกันการมีผู้เช่ารวมถึงชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกัน
3. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และผู้จัดการกองทรัสต์
4. การบริหารจัดการและการซ่อมบำรุงทรัพย์สินจะเป็นไปได้อย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของการข้อดีของการทำรายการนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอาจเกิดข้อสงสัยจากการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอผลการประเมินมูลค่ากรณีฐาน ดังนี้

ผลการประเมินมูลค่ากรณีฐาน	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น (Equity NPV)	212.64 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR)	ร้อยละ 8.74
ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้น (Payback Period)	16.37 ปี

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) การประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV of Free Cash Flow) จะมีมูลค่าเท่ากับ 1,938.63 – 2,278.04 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) จะมีมูลค่าเท่ากับ 138.63 – 478.04 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR) จะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 8.53 – 8.94 และมีระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 16.10 – 16.65 ปี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในการลงทุน



หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอความสมเหตุสมผลของเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญในการ
เข้าลงทุนในครั้งนี้ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้รับการอนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ PROSPECT
2. สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้อนุญาตให้กองทรัสต์ PROSPECT เพิ่ม
ทุน
3. ได้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และเงินที่ได้จากการออกและ
เสนอขายดังกล่าวได้มีการนำฝากเข้าในบัญชีของกองทรัสต์ PROSPECT
4. คู่สัญญาตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา
ดังกล่าวและสัญญาทางธุรกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับกองทรัสต์ PROSPECT
5. กองทรัสต์ PROSPECT ได้เจรจา และ/หรือ เข้าทำสัญญาเพื่อให้ใช้สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
ครั้งที่ 2
6. ได้มีการกระทำตามเงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาทุกประการ หรือได้มีการสละสิทธิในเงื่อนไขดังกล่าว
บางประการหรือทั้งหมดภายใต้สัญญา
7. บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุม
ผู้ถือหุ้นของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่เกี่ยวกับการขาย และให้เข้าช่วงทรัพย์สินแก่
กองทรัสต์ PROSPECT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมี
ความเห็นว่ เงื่อนไขการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นเงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจ
เช่นเดียวกับการทำรายการทั่วไปไม่ได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์
PROSPECT เสียประโยชน์

หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอความสมเหตุสมผลของคำตอบแทนและค่าธรรมเนียม
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะพิจารณาแต่งตั้งบริษัท พรอส
เพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์	
คำตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ
คำตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจ	อัตราร้อยละ 5 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่ราย ย่อย	ผู้เช่ารายใหม่ - สัญญาเช่าช่วงตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1 เดือน ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ - สัญญาเช่าช่วงตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 0.5 เดือน



ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะจ่ายให้พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์นั้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากสามารถเทียบเคียงกันได้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาจากเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไข และข้อกำหนดต่าง ๆ ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการแต่งตั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ เป็นเงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจเช่นเดียวกับการทำรายการทั่วไป มิได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT หรือผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์

หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงให้ความเห็นว่ารายการมีความเหมาะสมและผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ดังนี้

1. เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีศักยภาพและมีโอกาสสร้างรายได้และผลตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT
2. เป็นการลงทุนที่จะช่วยสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
3. เป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
4. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า
5. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีการรับประกันการมีผู้เข้าร่วมถึงมีการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกัน
6. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีผลตอบแทนที่ดีและเพิ่มขนาดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์ PROSPECT ต่อนักลงทุน และช่วยสนับสนุนสภาพคล่องของการซื้อขายของหน่วยทรัสต์
7. ทำให้รายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ PROSPECT มีความต่อเนื่องมากขึ้น
8. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT
9. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และผู้จัดการกองทรัสต์มาก่อนทำให้มีความคล่องตัวในการดำเนินการต่างๆ ร่วมกัน
10. การบริหารจัดการและการซ่อมบำรุงทรัพย์สินจะเป็นไปได้อย่างต่อเนื่อง

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณรักไผท ณรงค์ศักดิ์ ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า จากสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แก่ อัตราการเข้าพื้นที่ร้อยละ 95 และอัตราการปรับค่าเช่าร้อยละ 2.5 ต่อปี ในสภาวะที่เศรษฐกิจโลกมีการเปลี่ยนแปลงและมีโอกาสที่จะเกิดภาวะเศรษฐกิจถดถอย (Recession) สูง ผู้บริหารทรัสต์สินมีแผนการอย่างไรบ้างที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามสมมติฐานดังกล่าว

คุณอรอนงค์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ชี้แจงว่า ก่อนจะดำเนินการเข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการสำรวจความต้องการทางตลาดของผู้เช่าในบริเวณถนนบางนา-ตราดแล้ว และจากประสบการณ์ที่ดำเนินการโครงการ



บางกอกฟรีเทรดโซน 1 พบว่า ผู้เช่ามีความต้องการเช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าในพื้นที่ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ในการประกอบธุรกิจ (Strategic Location) เช่น พื้นที่บริเวณถนนบางนา-ตราด ซึ่งเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง) อีกทั้ง ทรัพย์สินที่ลงทุนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ยังมีลักษณะเด่น คือ เป็นเขตปลอดอากร (Free Trade Zone) ซึ่งยังคงเป็นที่ต้องการของผู้เช่าในตลาด แม้ในปัจจุบันทรัพย์สินที่ลงทุนจะยังก่อสร้างไม่เสร็จสิ้น (ซึ่งคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จภายในเดือนสิงหาคม) ผู้จัดการกองทรัสต์มีความมั่นใจว่าพื้นที่ทั้งสองโครงการ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3) ที่จะทำการลงทุนเพิ่มเติม จะสามารถดำเนินกิจการได้อย่างแน่นอน อย่างไรก็ตาม สาเหตุที่อัตราการเช่าพื้นที่ในปัจจุบันยังไม่ใกล้เคียงกับอัตราการเช่าพื้นที่ที่มีการคาดการณ์ไว้ เนื่องจากอัตราการเช่าพื้นที่ในปัจจุบันนั้น ยังไม่รวมถึงอัตราการแสดงความจำนงค์ของผู้ที่ได้แสดงความสนใจที่จะเช่าทำสัญญาเช่า (Waiting List) เนื่องจากผู้สนใจมีความประสงค์จะรอให้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จสิ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จึงจะเช่าทำสัญญาเช่า ดังนั้น เมื่อพิจารณาอัตราการเช่าในปัจจุบัน รวมกับอัตราการแสดงความจำนงค์ดังกล่าว จึงมีความเป็นไปได้ว่าภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ อัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการก่อนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนนั้น จะอยู่ที่ร้อยละ 90-95 โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ในการหาผู้เช่าสำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ที่ผ่านมา ภายหลังจากที่โครงการก่อสร้างเสร็จสิ้น มีระยะเวลาในการหาผู้เช่าอยู่ที่ประมาณ 6-12 เดือน ซึ่งรวมถึงช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ก็สามารถหาผู้เช่าได้ตามที่คาดการณ์ไว้

สำหรับความเป็นไปได้ในการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 2.5 ต่อปีนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการว่าจ้างนักวิเคราะห์และนักวิจัยมาช่วยในการประเมินอัตราดังกล่าว พบว่าใน 3-5 ปีข้างหน้า มีความเป็นไปได้ที่อัตราค่าเช่าสำหรับบริเวณพื้นที่ถนนบางนา-ตราด ซึ่งเป็นพื้นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุน จะเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 2-2.5 ต่อปี อีกทั้ง ในปัจจุบันมีผู้เช่าที่เช่าทำสัญญาเช่ากับทางโครงการแล้ว จำนวนทั้งหมด 3 ราย โดยมีข้อตกลงเรื่องการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าโดยในอัตราร้อยละ 2-2.5 สำหรับการต่อสัญญาแต่ละปีที่ได้รับไว้ในสัญญาดังกล่าวแล้ว ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความมั่นใจว่าจะสามารถหาผู้เช่าพื้นที่ได้ในอัตราร้อยละ 90-95 และจะสามารถปรับเพิ่มค่าเช่าโดยเฉลี่ยได้ในอัตราร้อยละ 2.5 ต่อปี ตามที่คาดการณ์ไว้

คุณรักไมท ณรงค์ศักดิ์ สอบถามเพิ่มเติมว่า เหตุใดกองทรัสต์ PROSPECT จึงรับนำทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ PROSPECT โดยไม่รอให้มีผู้เช่าในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราการเช่าที่คาดการณ์ไว้ก่อนจึงค่อยดำเนินการเช่าลงทุน

คุณอรอนงค์ชี้แจงว่า ตามที่ได้เรียนข้างต้น เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการสำรวจและพบว่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม นั้น อยู่ในเขตพื้นที่สีม่วง เป็นเขตปลอดอากรที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ และเขตประกอบกิจการอุตสาหกรรมทั่วไป ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ ซึ่งในปัจจุบันการหาพื้นที่โครงการซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณดังกล่าวที่มีขนาดใหญ่กว่า 140 ไร่ ได้เห็นเป็นเรื่องที่ยาก นอกจากนี้ แม้สถานการณ์ของโรคระบาด COVID-19 จะยังมีความไม่แน่นอน แต่จากผลงานที่ได้ดำเนินการในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดที่ผ่านมา รวมถึงอัตราการต่อสัญญาเช่าในปัจจุบันที่มีมากกว่าร้อยละ 90 จึงมีความเป็นไปได้สูงที่จะสามารถดำเนินการหาผู้เช่าได้ในอัตราที่คาดการณ์ไว้ คุณอรอนงค์ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ทางกองทรัสต์ PROSPECT มิได้จะดำเนินการซื้อทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ PROSPECT ก่อนที่การก่อสร้างจะเสร็จสิ้น แต่จะเข้าลงทุนเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการดำเนินการแล้ว นอกจากนี้ ข้อดีของการนำทรัพย์สินใหม่ที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จเข้ากองทรัสต์ PROSPECT นั้น จะทำให้ทรัพย์สินยังอยู่ในระยะเวลาการรับประกันการก่อสร้าง ซึ่งหากมีการซ่อมแซมขนาดใหญ่ ก็ยังคงอยู่ในระยะเวลาการรับประกัน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของผู้รับเหมาก่อสร้าง จึงเป็นการช่วยลดต้นทุนของนักลงทุน แต่หากใช้เวลาในการรอลงทุนนานเกินไป กองทรัสต์ PROSPECT อาจต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมด้วยตนเองหากพ้นระยะเวลาการรับประกันการก่อสร้างดังกล่าว



คุณสง่า พัฒนากิจสกุล ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สอบถามว่า กองทรัสต์ PROSPECT มีหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกทรัพย์สินที่จะลงทุนครั้งนี้อย่างไร

คุณอรอนงค์ชี้แจงว่า นโยบายหลักในการคัดเลือกทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน คือ (1) คุณภาพของทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงสถานที่ตั้งของทรัพย์สิน (2) ลักษณะของทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นโรงงานและคลังสินค้าที่มีคุณภาพและได้รับการดูแลอย่างดี ซึ่งสามารถช่วยลดค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมในอนาคต (3) ผู้เช่า โดยพิจารณาจากความสามารถทางการเงินหรือความมั่นคงของผู้เช่า และ (4) ผู้บริหารจัดการทรัพย์สิน เนื่องจากปัจจัยดังกล่าวทั้งหมด เป็นต้นทุนที่นักลงทุนจะต้องแบกรับหากกองทรัสต์ PROSPECT เลือกไม่ถูกต้อง ดังนั้น ปัจจัยเหล่านี้จึงเป็นสิ่งที่กองทรัสต์ PROSPECT คำนึงถึงอยู่เสมอ เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญที่จะสร้างผลตอบแทนให้กับนักลงทุน

คุณสง่า พัฒนากิจสกุล สอบถามเพิ่มเติมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่าจะมีผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าจำนวนเท่าใด และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ในช่วง 6 เดือนแรกของการลงทุนจะเป็นเท่าใด

คุณอรอนงค์ชี้แจงว่า อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ที่คาดการณ์ไว้จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90-95 ส่วนการรับประกันรายได้จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน คุณอรอนงค์ ได้อธิบายเพิ่มเติมว่า การรับประกันดังกล่าวเป็นการรับประกันค่าเช่าส่วนขาด โดยมีระยะเวลาการรับประกัน 2 ปี ทั้งนี้ ในส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จากประสบการณ์การดำเนินงานที่ผ่านมา ผู้จัดการกองทรัสต์มีความมั่นใจว่าจะสามารถหาผู้เช่าได้อย่างแน่นอน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้เช่าให้ความสนใจกับคุณภาพของทรัพย์สินเนื่องจากต้องการลดภาระค่าใช้จ่าย เช่นเดียวกันกับกองทรัสต์ PROSPECT ดังนั้น เมื่อเป็นทรัพย์สินใหม่ที่เพิ่งมีการก่อสร้างเสร็จสิ้น จึงยังอยู่ในระยะเวลารับประกันการก่อสร้าง ซึ่งจะสามารถช่วยลดต้นทุนค่าบำรุงซ่อมแซมทรัพย์สินให้แก่ทั้งผู้เช่าและกองทรัสต์ PROSPECT ได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงคาดว่าอัตราการเช่าพื้นที่ที่น่าจะอยู่ที่ร้อยละ 90-95

คุณสง่า พัฒนากิจสกุล สอบถามเพิ่มเติมว่า กองทรัสต์ PROSPECT ได้ทำการมองหาทรัพย์สินในบริเวณอื่น ๆ หรือไม่

คุณอรอนงค์ชี้แจงว่า ปัจจุบันกองทรัสต์ PROSPECT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพตามนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT ตามที่ได้ชี้แจงข้างต้น และมีนโยบายการลงทุนอิสระ ดังนั้น หากผู้จัดการกองทรัสต์เจอทรัพย์สินใดที่มีคุณภาพ ไม่ว่าจะอยู่บริเวณพื้นที่ใด เช่น เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) หรือพื้นที่วงน้อย เป็นต้น อาจมีการพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินเหล่านั้นได้ นอกจากนี้ หากพิจารณาจากการลงทุนในโครงการ เอ็กซ์ 44 ที่ผ่านมา จะสังเกตได้ว่ากองทรัสต์ PROSPECT ไม่ได้มีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นของพรรคเอกชน ดีเวลลอปเม้นท์เพียงอย่างเดียว แต่อาจมีการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่เป็นบุคคลภายนอกได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาความเป็นไปได้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินต่าง ๆ เพิ่มเติมอยู่ตลอดเวลา เพื่อคัดเลือกทรัพย์สินที่มีคุณภาพสำหรับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT

คุณสง่า พัฒนากิจสกุล สอบถามเพิ่มเติมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการประเมินความเสี่ยงจากเหตุการณ์ที่ควบคุมไม่ได้ เช่น โรคติดต่อร้ายแรงที่อาจเกิดขึ้น อุทกภัย หรือเหตุการณ์ทางการเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ PROSPECT หรือไม่



คุณอรอนงค์ชี้แจงว่า เนื่องจากกองทรัสต์ PROSPECT ได้ผ่านช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ซึ่งเป็นสถานการณ์ที่ยากลำบากสำหรับหลายฝ่าย ทั้งกองทรัสต์ PROSPECT ผู้เช่า และนักลงทุนเอง แต่เพราะการให้บริการซึ่งเป็นจุดเด่นของกองทรัสต์ PROSPECT มาโดยตลอด รวมทั้งความช่วยเหลือ และการดูแลเอาใจใส่ผู้เช่า เช่น ในเรื่องของการจัดหาวัคซีน เนื่องจากผู้เช่าส่วนมากมักเป็นชาวต่างชาติ จึงทำให้ผู้เช่าเกิดความไว้วางใจ และช่วยให้ผ่านพ้นสถานการณ์ดังกล่าวมาได้ นอกจากนี้ การรู้จักผู้เช่า ก็เป็นอีกส่วนหนึ่งที่สำคัญที่คาดว่าจะสามารถช่วยให้กองทรัสต์ PROSPECT ผ่านพ้นสถานการณ์ต่าง ๆ ไปได้ โดยสังเกตจากช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดที่ผ่านมา พบเหตุการณ์ที่ผู้เช่ามาขอต่อรองลดราคาค่าเช่าเป็นจำนวนน้อยราย ซึ่งในทางปฏิบัติแล้วจะเป็นการพูดคุยเจรจาต่อรองกันและให้ความช่วยเหลือผู้เช่าในลักษณะอื่น

คุณสากล สุขวานิชวิชัย อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า กองทรัสต์ PROSPECT มีแผนในการรับมือกับการขึ้นอัตราดอกเบี้ยของคณะกรรมการนโยบายทางการเงิน ที่กระทบต่อเงินกู้ยืมระยะสั้นอย่างไรบ้าง และอัตราการตอบแทนจากการลงทุนในกองทรัสต์ PROSPECT จะลดลงด้วยหรือไม่

คุณอรอนงค์ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการหารือกับที่ปรึกษาทางการเงินแล้ว ซึ่งปัจจุบันกำลังอยู่ในระหว่างการเจรจาต่อรองกับผู้ให้เช่า และยังไม่ได้มีการคัดเลือกบริษัทที่จะเป็นผู้ให้เช่า ทั้งนี้ การทำสัญญากู้ยืมเงิน จะดำเนินการบนกรอบข้อตกลงที่ได้กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด ซึ่งได้มีการสะท้อนอัตราดอกเบี้ยที่อาจมีการปรับขึ้นไว้แล้ว

คุณสุวิทย์ พจนโสภณากุล ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละเท่าใด

คุณอรอนงค์ชี้แจงว่า ปัจจุบันอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ในช่วงเดือนพฤษภาคม อยู่ที่ประมาณร้อยละ 94 และมีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ประมาณ 170-175 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน และอัตราการต่อสัญญาของไตรมาสที่สอง มีอัตราการต่อสัญญาทั้งหมดร้อยละ 100 ซึ่งเป็นจุดเด่นของกองทรัสต์ PROSPECT ที่สามารถรักษาผู้เช่ารายเดิมไว้ได้และยังมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเพิ่มอยู่ตลอด

คุณสุวิทย์ พจนโสภณากุลสอบถามเพิ่มเติมว่า ผู้เช่าที่สัญญาเช่าครบในปีนั้นจำนวนร้อยละ 33 ปัจจุบันผู้เช่ากลุ่มนี้มีอัตราการต่อสัญญาเช่าอยู่ที่ร้อยละเท่าใด

คุณอรอนงค์ชี้แจงว่า สำหรับไตรมาสที่สองมีอัตราการต่อสัญญาเช่าทั้งหมดร้อยละ 100 ทั้งนี้ ในส่วนของไตรมาสที่สาม ยังอยู่ในระหว่างการเจรจา

คุณสุวิทย์ พจนโสภณากุลสอบถามเพิ่มเติมว่า ในปี 2565 นี้มีการปรับอัตราค่าเช่าหรือไม่

คุณอรอนงค์ชี้แจงว่า ประมาณร้อยละ 70 ของผู้เช่ารายเดิม จะมีการคงอัตราค่าเช่าเดิมไว้ โดยเฉลี่ยจะอยู่ที่ประมาณ 174-175 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน ทั้งนี้ อาจมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นได้ประมาณ 1% หากเป็นผู้เช่ารายใหม่ ดังนั้น กองทรัสต์ PROSPECT จึงมีรายได้ที่คงที่ และอาจมีรายได้ที่เพิ่มเติมมาจากผู้เช่ารายใหม่บ้างเล็กน้อย อีกทั้งด้วยสถานการณ์ปัจจุบัน ยังไม่อาจขึ้นค่าเช่าได้ตามปกติ



คุณสุวิทย์ พจนโสภานกุล สอบถามว่าเพิ่มเติมว่า การประเมินมูลค่ายุติธรรมของกองทรัสต์ PROSPECT จะกระทำเป็นรายไตรมาส หรือในช่วงระยะเวลาเท่าใด

คุณอรอนงค์ชี้แจงว่า ตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนดให้มีการทำการประเมินทุกปี โดยจำแนกเป็นการสอบทานทุก ๆ 1 ปี และการประเมินใหญ่ทุก ๆ 2 ปี จึงอาจกล่าวได้ว่ากองทรัสต์ PROSPECT จะมีการทำการประเมินทุกปี ปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุน มีลักษณะเป็นโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งมีอัตราค่าเช่าที่ค่อนข้างคงที่ กล่าวคือมีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าเพียงปีละ 1 ครั้ง หรืออาจจะปรับเพิ่มขึ้นตามรอบของสัญญา จึงสามารถทำการประเมินเพียงปีละ 1 ครั้งตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนดได้ ซึ่งแตกต่างจากธุรกิจบางประเภทเช่น ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจค้าปลีก ที่มีความผันผวนของรายได้ตามฤดูกาล ตามพื้นที่เช่าที่ปล่อยในระยะสั้น จึงอาจต้องทำการประเมินเป็นรายไตรมาส

คุณสุวิทย์ พจนโสภานกุล สอบถามว่า ผู้ลงทุนจะสามารถมั่นใจได้มากน้อยเพียงใด ว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุน จะมีอัตราการเช่าพื้นที่เกิน 90% หลังจากครบ 2 ปีที่มีการประกันรายได้ค่าเช่า

คุณอรอนงค์ชี้แจงว่า โดยปกติแล้วการทำสัญญาเช่าโรงงานมักจะมีความยาว 3 ปีขึ้นไป โดยปัจจุบันด้วยพื้นที่ของโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 ที่มีขนาดใหญ่ และมีการทำสัญญาในลักษณะของการเช่าโรงงานทั้งหมด รวมทั้งเมื่อพิจารณาจากอัตราการต่อสัญญาของโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 1 แต่ละไตรมาสที่ผ่านมา อยู่ที่ร้อยละ 80-100 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่า แม้จะสิ้นสุดระยะเวลาการรับประกัน 2 ปีแรกของการลงทุน อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ก็ยังคงอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90-95

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ PROSPECT รายละเอียดตามที่คณะกรรมการเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	68,639,206	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	83.8007
ไม่เห็นด้วย	13,268,500	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	16.1993
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)



วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งแรกโดยการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ใหม่

คุณธรรมบุญเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณธรรมบุญได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ปัจจุบัน กองทรัสต์ PROSPECT มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจำนวน 245,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 หน่วยละ 9.6672 บาท รวม 2,368,464,000.00 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติเห็นควรให้กองทรัสต์ PROSPECT เพิ่มทุนครั้งแรก โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 180,000,000 หน่วย เพื่อนำเงินจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไป (1) ใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว ตามรายละเอียดในวาระที่ 2 ข้างต้น และ (2) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT ทั้งนี้ หากมีเงินจากการเพิ่มทุนเหลือจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ PROSPECT จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT ต่อไป

วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 180,000,000 หน่วย กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบันจำนวน 245,000,000 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 425,000,000 หน่วย

ทั้งนี้ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งแรก จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 12 ดังนี้

- (1) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- (2) กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นสำเร็จ

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนเงินในครั้งนี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ดังนี้



- (1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายเพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น
- (2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 13 ดังนี้

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ตามที่นำเสนอทุกประการ เพื่อจะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และเป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เข้าอันเป็นแหล่งที่มาของรายได้ รวมตลอดถึงการใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน เพื่อดำเนินกิจการของกองทรัสต์ PROSPECT ต่อไปได้

หลังจากนั้น คุณทิวาพรรณ ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ PROSPECT กล่าวสรุปความเห็นของทรัสต์สำหรับวาระนี้ดังนี้

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งแรก โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าวตามรายละเอียดในวาระที่ 2 ข้างต้น และ หากมีเงินจากการเพิ่มทุนเหลือจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ PROSPECT จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT ต่อไปนั้น มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการกระบวนกรใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณสุวิทย์ พจนโสภาคกุลผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า หากการเพิ่มทุนครั้งนี้มีการใช้สิทธิไม่ครบตามจำนวนเงิน 1,800 ล้านบาท ทางกองทรัสต์ PROSPECT จะมีวิธีบริหารจัดการอย่างไร



ที่ปรึกษาทางการเงินชี้แจงว่า กองทรัสต์ PROSPECT จะมีการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งมีมูลค่าไม่เกิน 1,800 ล้านบาท โดยมีที่มาของเงินทุน (Source of Fund) ทั้งหมด 2 ส่วน ได้แก่ (1) ส่วนของการเพิ่มทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ (2) ส่วนของเงินกู้ โดยปัจจุบัน ในส่วนของเงินกู้ กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับข้อเสนอจากธนาคารหลายแห่ง ว่าพร้อมที่จะปล่อยกู้ให้กับกองทรัสต์ PROSPECT สำหรับการลงทุนในครั้งนี้เป็นจำนวนอย่างน้อย 675 ล้านบาท โดยที่ยังไม่ได้มีการเจรจาต่อรอง ซึ่งหากมีการเจรจาต่อรอง จำนวนเงินกู้สูงสุดที่ธนาคารอาจปล่อยกู้ให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ได้ อาจอยู่ที่ประมาณ 700 กว่าล้านบาท ดังนั้น จำนวนเงินที่ต้องการเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนที่มาจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะอยู่ที่ประมาณ 1,100-1,200 ล้านบาท ทั้งนี้ หากใกล้ช่วงเวลาที่จะมีการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ PROSPECT จะต้องมีการพิจารณาภาวะตลาด ณ ขณะนั้น แล้วจึงจะวางโครงสร้างของเงินกู้กับเงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและได้ประโยชน์มากที่สุด

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งแรกโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ รายละเอียดตามที่คณะกรรมการอนุญาตนำเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 3 ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	146,936,806	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	91.7178
ไม่เห็นด้วย	13,268,500	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	8.2822
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

คุณธรรมบุญเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณธรรมบุญได้แถลงต่อที่ประชุมว่าวาระที่ 4 นี้เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 3 โดยจะเป็นเรื่องการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว จำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย



ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพก ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในส่วนนี้เป็นการสร้างความมั่นใจในการลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อื่น ตลอดจนเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพก ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่อาจจะกำหนดในสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร และ/หรือ สัญญาดอกเบี้ยชำระค่าการ

สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรกในส่วนที่เหลือ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่จะได้เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระที่ 5 ต่อไป

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 14 ดังนี้

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพก ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในส่วนนี้เป็นการสร้างความมั่นใจในการลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อื่น ตลอดจนเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพก ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่อาจจะกำหนดในสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร และ/หรือ สัญญาดอกเบี้ยชำระค่าการ

หลังจากนั้น คุณพิพาพรรณ ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ได้สรุปความเห็นของทรัสต์ในวาระนี้ ดังนี้

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพก ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากวาระที่ 4 นี้ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 7

คุณณัฏฐพร ชุนจันทร์ ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังต่อไปนี้



สำหรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอข้อดีและข้อดีของการเข้ารายการดังกล่าว ดังนี้ ข้อดีของการทำรายการคือ กองทรัสต์ PROSPECT สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน และช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในส่วนของข้อดีคืออาจก่อให้เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยที่ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ คือ ความเสี่ยงที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไข โดยนำเสนอว่าราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายจะอ้างอิงจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระตลอดจนพิจารณาปัจจัยดังต่อไปนี้

1. ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์
2. อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ
3. ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน
4. อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก
5. อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์
6. ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

สำหรับเงื่อนไขจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านจากผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นนั้นมีความเหมาะสม เนื่องจากการกำหนดราคาเป็นหลักเกณฑ์เดียวกันกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไป และในส่วนเงื่อนไขนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และมีความเห็นว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม และผู้ถือหน่วยควรอนุมัติการเข้าทำรายการ เนื่องจาก

1. กองทรัสต์ PROSPECT สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน
2. ช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์
3. การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกันกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไป
4. เงื่อนไขของรายการเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด.

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณอมสิน พิบูลราชกูร ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สอบถามว่า กองทรัสต์ PROSPECT มีการกำหนดระยะเวลาห้ามขายหน่วยทรัสต์ (Lock-up Period) สำหรับการขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องหรือไม่



คุณอรอนงค์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ชี้แจงว่า ไม่มีการกำหนดระยะเวลาดังกล่าวสำหรับการขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือหากวาระที่ 5.1 ได้รับการอนุมัติ การดำเนินการขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนก็จะปฏิบัติตามกระบวนการในการซื้อขายตามปกติ

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิจารณาจึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว รายละเอียดตามที่คุณธรรมณูญนำเสนอ

พิจารณาชี้แจงเพิ่มเติมว่าการนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติไม่อนุมัติเนื่องด้วยมีเสียงคัดค้าน (ไม่เห็นด้วย) รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน ดังนี้

เห็นด้วย	70,550,106	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	86.1337
ไม่เห็นด้วย	11,357,600	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	13.8663
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรกและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วาระที่ 5.2 แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีข้อเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

เนื่องจากวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้นำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมพิจารณา โดยจะเป็นเรื่องพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



คุณธรรมนุญได้แถลงต่อที่ประชุมว่าเนื่องจากวาระที่ 5.2 เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 4 โดยผู้จัดการกองทรัสต์ขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรกและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ จะประกาศรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำมาพิจารณาว่าอาจจะไม่เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้ และในการนี้การจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปันเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทบ.27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้



พิจารณาปรับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

นอกจากการกำหนดวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์หน้า 21-22 ดังนี้

- (1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- (2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ PROSPECT และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่กลุ่มทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ หรือเป็นผลให้เป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมาย กฎเกณฑ์ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- (3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอตอตาลหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณาปรับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (4) เปรียบเทียบราคา จัดเตรียม แก๊สเพิ่มเติม และลงนามในสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- (5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ
- (6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 22 ดังนี้



ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรกและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพก ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว รวมถึงมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

หลังจากนั้น คุณทึพพรณ ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ได้สรุปความเห็นของทรัสต์ในวาระนี้ ดังนี้

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการระบวนการใด ๆ เพื่อการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามในวาระนี้

พิธีกรจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพก ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว รายละเอียดตามที่คุณธรรมณูนำเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 5.2 นี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	148,752,006	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	92.8509
ไม่เห็นด้วย	11,453,300	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	7.1491
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-



ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลัก เพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT

คุณธรรมบุญเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณธรรมบุญแถลงต่อที่ประชุมว่าตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ PROSPECT ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา นับแต่ตั้งกองทรัสต์ PROSPECT ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมหรือค่าจ้างที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเริ่มดำเนินการเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนโดยตรงหรือโดยอ้อม) โดยมุ่งเน้นที่ทรัพย์สินซึ่งมีความพร้อมในการจัดหาประโยชน์ หรือมีศักยภาพในการจัดหาประโยชน์ได้ในลักษณะที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักในปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะตั้งอยู่ในประเทศไทยหรือในต่างประเทศนั้น ก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในส่วน of ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ การเพิ่มทุน หรือได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 15) ของเอกสารแนบ 6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ กำหนดให้กองทรัสต์ PROSPECT สามารถก่อภาระค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมหรือค่าจ้างที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควร (เพื่อความชัดเจน ให้รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ด้วย) ซึ่งหากวาระนี้ ไม่ได้รับมติอนุมัติ การลงทุนครั้งนี้ก็จะยังสามารถดำเนินการต่อไปได้ และเมื่อลงทุนสำเร็จ จะสามารถเรียกเก็บเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ PROSPECT ได้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในปัจจุบัน แต่ถ้าวางทุนไม่สำเร็จ ค่าใช้จ่ายในการศึกษาการลงทุนในรอบนี้จะไม่สามารถนำมาเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ PROSPECT ได้

ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินการจริง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เห็นควรให้เสนอแบ่งออกเป็น 2 ประเภทระหว่างทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่ตั้งอยู่ภายในประเทศและต่างประเทศ ดังนี้

- 1) กรณีที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ภายในประเทศ ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงสำหรับธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมแต่ละธุรกรรมจะต้องไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนในธุรกรรมนั้น ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประเมินไว้ และมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกินแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ PROSPECT โดยกองทรัสต์ PROSPECT เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่ว่ากองทรัสต์ PROSPECT จะได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมดังกล่าวสำเร็จหรือไม่ ทั้งนี้ ไม่รวมจำนวนเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ก่อภาระค่าใช้จ่าย หรือใช้จ่ายไปแล้วในนามของกองทรัสต์ PROSPECT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่สำเร็จลงในรอบปีบัญชีนั้น ๆ
- 2) กรณีที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ต่างประเทศ ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงสำหรับธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมแต่ละธุรกรรมจะต้องไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนในธุรกรรมนั้น ตามที่ผู้จัดการ



กองทรัสต์ได้ประเมินไว้ และมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกินแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ PROSPECT โดยกองทรัสต์ PROSPECT เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่ว่ากองทรัสต์ PROSPECT จะได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมดังกล่าวสำเร็จหรือไม่ ทั้งนี้ ไม่รวมจำนวนเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ก่อการค่าใช้จ่าย หรือใช้จ่ายไปแล้วในนามของกองทรัสต์ PROSPECT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่สำเร็จลงในรอบปีบัญชีนั้น ๆ

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการก่อให้เกิดการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ รวมถึงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 24 ดังนี้

- 1) กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการจัดจ้างที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาเพื่อจัดจ้างที่ปรึกษา ผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- 3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม ข้อ (1) และข้อ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 24 ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาและเห็นสมควรว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่สมเหตุสมผล ไม่ว่ากองทรัสต์ PROSPECT จะได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวหรือไม่ ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการก่อให้เกิดการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ตามที่ได้เสนอในวาระที่ 7 ต่อไป

หลังจากนั้น คุณทิพาพรณ ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ได้สรุปความเห็นของทรัสต์ในวาระนี้ ดังนี้

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การอนุมัติการก่อให้เกิดการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT มิได้เป็นการขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ปัจจุบันได้ระบุค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT ที่ไม่สะท้อนถึงงานจริง ดังนั้น จะต้องมีการดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ตามรายละเอียดที่จะได้นำเสนอในวาระที่ 7 ก่อน จึงจะสามารถก่อให้เกิดการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ได้โดยไม่เป็นการขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT



พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามในวาระนี้

พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT รายละเอียดตามที่คณะกรรมการนำเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 6 นี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	157,599,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.3734
ไม่เห็นด้วย	2,440,900	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.5236
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
บัตรเสีย	165,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.1030

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT (เพื่อการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT)

คุณธรรมบุญเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

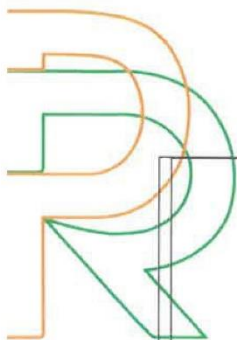
คุณธรรมบุญแถลงต่อที่ประชุมว่าสืบเนื่องจากวาระที่ 6 (การก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT) กองทรัสต์ PROSPECT อาจดำเนินการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทรัสต์ การเพิ่มทุน หรือได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 15) ของเอกสารแนบ 6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จำเป็นตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ได้ระบุค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT ที่ไม่สะท้อนถึงการดำเนินงานจริง

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ปัจจุบันเพื่อความชัดเจนและสอดคล้องกับการดำเนินงานจริงในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการก่อให้เกิดภาระ



ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT (เพื่อความชัดเจน ให้รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ด้วย) โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 26-28 ดังนี้

ร่างที่เสนอแก้ไขเปลี่ยนแปลง			
ข้อ 15) ของเอกสารแนบ 6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ของ กองทรัสต์ฯ	เพดานร้อยละ ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน หลักครั้งแรก บวกด้วย NAV ของทรัพย์สิน หลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน เพิ่มเติม (ถ้ามี) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
15) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่ง เกี่ยวข้องกับการ จัดตั้งกองทรัสต์ฯ การ เพิ่มทุน หรือ ได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สิน		<u>กรณีที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ภายในประเทศ</u> - ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน ร้อยละ 1 ของมูลค่ารวมของ ทรัพย์สิน หลัก เพิ่มเติม ที่ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในธุรกรรม นั้น ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ ประเมินไว้ และมีจำนวนรวม ทั้งสิ้นไม่เกินแผนงบประมาณ ประจำปีของกองทรัสต์ สำหรับ การศึกษาเพื่อการลงทุนใน ทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม <u>กรณีที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ต่างประเทศ</u> - ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน ร้อยละ 2 ของมูลค่ารวมของ ทรัพย์สิน หลัก เพิ่มเติม ที่ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในธุรกรรม นั้น ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ ประเมินไว้ และมีจำนวนรวม ทั้งสิ้นไม่เกิน แผนงบประมาณ	



		<u>ประจำปีของกองทรัสต์สำหรับการ</u> <u>การศึกษาเพื่อการลงทุนใน</u> <u>ทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม</u> <u>สำหรับทั้งสองกรณีข้างต้น</u> <u>กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ</u> <u>ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่ว่ากองทรัสต์</u> <u>จะได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก</u> <u>เพิ่มเติมดังกล่าวสำเร็จหรือไม่</u> <u>ทั้งนี้ จำนวนเงินที่ผู้จัดการ</u> <u>กองทรัสต์ฯ ได้ก่อภาระค่าใช้จ่าย</u> <u>หรือใช้จ่ายไปแล้วในนามของ</u> <u>กองทรัสต์ สำหรับการลงทุนใน</u> <u>ทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่สำเร็จลง</u> <u>ในรอบปีบัญชีนั้น ๆ จะไม่รวมอยู่</u> <u>ในแผนงบประมาณประจำปีของ</u> <u>กองทรัสต์สำหรับการศึกษาเพื่อ</u> <u>การลงทุนในทรัพย์สินหลัก</u> <u>เพิ่มเติมดังกล่าว</u>	
--	--	--	--

และผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ปัจจุบัน รวมถึงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ ทรัสต์ ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีรายละเอียดตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หน้า 29 ดังนี้

- (1) พิจารณา กำหนด รูปแบบการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงการเข้าทำ ตลอดจนสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT
- (3) ดำเนินการติดต่อกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้า 29 ดังนี้



ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงานจริงในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ตามที่เสนอในวาระที่ 6 และวาระที่ 7 ดังกล่าว รวมถึงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

หลังจากนั้น คุณทิวพาพรรณ ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ได้สรุปความเห็นของทรัสต์ในวาระนี้ ดังนี้

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 15) ของเอกสารแนบ 6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อความชัดเจนและสอดคล้องกับการดำเนินงานจริงในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ตามรายละเอียดในวาระที่ 6 นั้น มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณสากล สุขวาณิวิชัย อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย เป็นผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในครั้งนี้ ได้มีการพิจารณาความเห็นของผู้เชี่ยวชาญหรือที่ปรึกษากฎหมาย และ/หรือ กรรมการตรวจสอบเพื่อประกอบการตัดสินใจหรือไม่

ที่ปรึกษากฎหมายชี้แจงว่า สืบเนื่องจากวาระที่ 6 ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นแล้ว ข้อความที่มีการขอแก้ไขเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์จะเป็นไปตามที่ระบุหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน้า 25 ถึงหน้า 28 ซึ่งข้อความดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณาและนำเสนอโดยที่ปรึกษากฎหมายให้กับคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงทรัสต์ ซึ่งได้มีการพิจารณาและให้ความเห็นแล้วว่าเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT (เพื่อการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT) รายละเอียดตามที่คุณธรรมนุญนำเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระที่ 7 นี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	157,794,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.4951
ไม่เห็นด้วย	2,410,900	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.5049



**PROSPECT REIT
MANAGEMENT**

งดออกเสียง

- เสียง คิดเป็นร้อยละ -

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 16.15 น.

(คุณเผกาวลี เจียรสวัสดิ์วัฒนา)

ประธานที่ประชุม