



รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ปี 2566  
ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ประชุมเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2566 เวลา 14.00 น.

ณ ห้องประชุมราชพฤกษ์ ชั้น M โรงแรมแกรนด์ เซ็นเตอร์พอยท์ ราชดำริ เลขที่ 153/2 ซ.มหาดเล็กหลวง 1 ถ.ราชดำริ  
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

**การแนะนำก่อนการประชุม**

พิธีกร นางสาวบัวบุชา ปุณณนันทน์ (“พิธีกร”) กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น  
หน่วยทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารของ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ  
“ผู้จัดการกองทรัสต์”) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  
 (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) และบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด (“ผู้สอบบัญชี”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน  
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT REIT” หรือ  
“กองทรัสต์”) ที่เข้าร่วมประชุมดังนี้

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารของบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 1. คุณวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์      | ประธานกรรมการ<br>ซึ่งเป็นประธานในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 |
| 2. คุณรัชนี มหัตเดชกุล           | กรรมการ  |
| 3. คุณผกาวัลลี เจียรสวัสดิ์วัฒนา | กรรมการอิสระ   |
| 4. คุณอรอนงค์ ชัยธง              | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  |

ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์

- |                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| 1. คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม | Executive Director |
|--------------------------|--------------------|

ตัวแทนจากบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

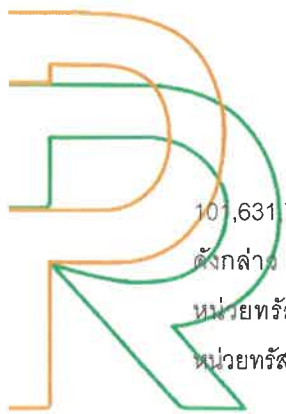
- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 1. คุณเจษฎา เฟื่องเลิศ | Senior Vice President |
|------------------------|-----------------------|

ตัวแทนจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชี

- |                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| 1. คุณชรินทร์นันท์ นพรมภา | กรรมการบริหาร     |
| 2. คุณธนเทพ ลือกิตติพันธ์ | ผู้จัดการสอบบัญชี |

เริ่มประชุม เวลา 14.00 น.

พิธีกรรายงานให้ที่ประชุมทราบว่า มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาด้วยตัวเองและผู้รับมอบฉันทะทั้งหมด 96 ราย  
แบ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 16 ราย และรับมอบฉันทะทั้งหมด 80 ราย นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้



101,631,784 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 41.4824 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด จากจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ถือว่าเป็นการครบองค์ประชุมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้ามาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วจึงจะเป็นองค์ประชุม

พิธีกรได้เรียนเชิญ คุณวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์ ประธานกรรมการ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ประธาน”) กล่าวเปิดการประชุม โดยประธานได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม และขอมอบหมายให้คุณอรอนงค์ ชัยธง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (“ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร”) เป็นผู้นำเสนอรายงานตามระเบียบวาระการประชุมให้แก่ที่ประชุม

พิธีกรรายงานให้ที่ประชุมทราบว่า เพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นการปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT ระหว่างวันที่ 24 พฤษภาคม 2565 ถึง วันที่ 23 ธันวาคม 2565 แต่ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดเสนอวาระการประชุมเข้ามา อีกทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ส่งหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบ ให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายในรูปแบบพัสดุลงทะเบียนและได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบบนเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT รวมถึงแจ้งข่าวเผยแพร่เอกสารดังกล่าวบนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2566 เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณารายละเอียดการประชุมได้ล่วงหน้า

พิธีกรอธิบายระเบียบการประชุมให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับทราบ ก่อนเข้าสู่การประชุม ดังนี้

- ในการประชุมทุกวาระเป็นวาระแจ้งเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน โดยจะเริ่มนำเสนอไปที่ลวาระ และมีช่วงการถาม-ตอบ ท้ายวาระ
- ทาง PROSPECT REIT จะตอบคำถามในที่ประชุมเฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้องกับวาระที่กำลังพิจารณาเท่านั้น ส่วนคำถามอื่นๆ ที่ยังไม่ได้อธิบาย จะมีการรวบรวมเพื่อตอบในช่วงท้ายของการประชุม และหากมีปริมาณคำถามจำนวนมาก จะรวบรวมและตอบไว้ในรายงานการประชุม

จากนั้นประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้เสนอที่ประชุมให้พิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระทั้งหมด 6 วาระ ดังนี้

#### วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ดังนี้

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ของ PROSPECT REIT ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2565 เริ่มการประชุมเมื่อเวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 2 - 3 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร ซึ่งเป็นการประชุมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 135 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 153,631,706 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 62.7068 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด คือ 245,000,000 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุม รายละเอียดปรากฏตามสำเนารายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 1



พิธีกรได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าวาระที่ 1 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง และได้เปิดโอกาสให้ผู้  
ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมได้ส่งคำถามและข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 1

ไม่มีผู้ถือหุ้นถามคำถามและแสดงข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 1 พิธีกรจึงสรุปว่า

ที่ประชุมรับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นวาระที่ 1/2565 รายละเอียดตามที่รายงานในที่ประชุม

## วาระที่ 2 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รอบระยะเวลา  
บัญชี วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียด ดังนี้

### ข้อมูลทรัพย์สินที่ลงทุน

โครงการบางกอกพรีเทรตโซน 1 (BFTZ 1) อาคารคลังสินค้าและโรงงาน เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและ  
อาคารบางส่วนในโครงการบางกอกพรีเทรตโซน 1 (อายุคงเหลือ 17 ปี) ตั้งอยู่ถนนบางนา-ตราด กม.23 พื้นที่อาคารให้เช่า  
รวม 219,116 ตร.ม. มูลค่าทรัพย์สินตามมูลค่าประเมิน ณ 31 มกราคม 2565 เท่ากับ 3,266 ล้านบาท

### ข้อมูลทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในปี 2565

โครงการ X44 อาคารโรงงานและสำนักงาน แบบ Built-to-suit 1 หลัง เป็นการลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ ตั้งอยู่  
ถนนบางนา-ตราด กม.18 พื้นที่อาคารให้เช่ารวม 3,087 ตร.ม. มูลค่าเงินลงทุน 80 ล้านบาท

### ภาพรวมข้อมูลทรัพย์สินที่ลงทุน 2 โครงการ

โครงการบางกอกพรีเทรตโซน 1 (BFTZ 1) และ โครงการ X44 พื้นที่อาคารให้เช่ารวม 222,203 ตร.ม. แบ่งเป็น  
1) เขตประกอบการทั่วไป (General Zone) ร้อยละ 39.5 และ 2) เขตปลอดอากร (Free Zone) ร้อยละ 60.5 และหากแบ่ง  
ตามประเภททรัพย์สินแบ่งได้ 4 ประเภท ดังนี้ 1) อาคารคลังสินค้า ร้อยละ 54.6 2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป ร้อยละ 20.6 3)  
อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก ร้อยละ 16.6 และ 4) อาคาร Built-to-Suit ร้อยละ 8.2

### รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เช่า

- 1) สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ 8 อันดับแรก สามารถแบ่งได้ดังนี้ ธุรกิจอาหาร ร้อยละ 14.7 ธุรกิจกระดาษ  
ร้อยละ 14.1 ธุรกิจรีไซเคิล ร้อยละ 11.6 ธุรกิจพลาสติก ร้อยละ 11.2 ธุรกิจการผลิตชิ้นส่วนและส่วนประกอบ ร้อย  
ละ 8.3 ธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์ ร้อยละ 7.3 ธุรกิจผลิตเครื่องจักร ร้อยละ 6.0 ธุรกิจผลิตชิ้นส่วน  
อิเล็กทรอนิกส์ ร้อยละ 5.0 และอื่นๆ ร้อยละ 21.8
- 2) สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ 5 อันดับแรก สามารถแบ่งได้ดังนี้ ญี่ปุ่น ร้อยละ 31.7 ไทย ร้อยละ 19.1 จีน ร้อยละ  
14.9 ฝรั่งเศส ร้อยละ 7.7 อเมริกัน ร้อยละ 7.3 และอื่นๆ ร้อยละ 19.3
- 3) ประเภทอาคารแยกตามการใช้งาน โดยสัดส่วนจะแตกต่างการแบ่งตามประเภททรัพย์สิน เนื่องจากในโครงการ  
บางกอกพรีเทรตโซน 1 ตั้งอยู่บนพื้นที่ฝั่งเมืองสีม่วง มีการขออนุญาตก่อสร้างให้ใช้งานได้ทั้งโรงงานและคลังสินค้า  
ผู้เช่าสามารถใช้อาคารทุกหลังประกอบกิจการโรงงานได้ จึงแบ่งเป็นสัดส่วนตามการใช้งานของผู้เช่าได้ดังนี้ 1)  
โรงงาน ร้อยละ 70.6 2) คลังสินค้า ร้อยละ 22.0 3) Built-to-Suit ร้อยละ 7.4 จะเห็นว่าสัดส่วนของการประกอบ



กิจการโรงงาน เป็นสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 70.6 เป็นข้อดีกับกองทุนทรัสต์ เนื่องจากการประกอบกิจการโรงงานต้องมีการติดตั้งเครื่องจักรที่ซับซ้อนกว่าคลังสินค้า หากผู้เช่าต้องการย้ายออกจากโครงการจะมีต้นทุนการย้ายออกที่สูง จะย้ายออกได้ยากกว่าแบบกิจการคลังสินค้า และทำให้เห็นอัตราการต่อสัญญาในส่วนของโรงงานจึงอยู่ในระดับที่สูง ส่วนใหญ่มีการต่อสัญญามาแล้ว 2-3 รอบ

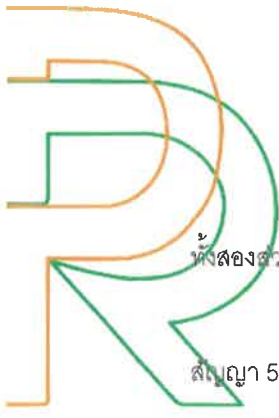
- 4) สัดส่วนผู้เช่า 10 รายแรก มีการกระจายตัวอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่หลากหลาย ไม่ได้มีการพึ่งพิงธุรกิจใดอย่างมีนัยสำคัญ และกระจายตัวในหลากหลายสัญชาติ สามารถแบ่งได้ดังนี้ ลำดับที่ 1 ธุรกิจพลาสติก ร้อยละ 8.3 ลำดับที่ 2 ธุรกิจกระดาษ ร้อยละ 7.4 ลำดับที่ 3 ธุรกิจอาหาร ร้อยละ 6.9 ลำดับที่ 4 ธุรกิจรีไซเคิล ร้อยละ 6.8 ลำดับที่ 5 ธุรกิจกระดาษ ร้อยละ 5.6 ลำดับที่ 6 ธุรกิจเหล็ก ร้อยละ 2.37 ลำดับที่ 7 ธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์ ร้อยละ 1.95 ลำดับที่ 8 ธุรกิจผลิตชิ้นส่วน ร้อยละ 1.9 ลำดับที่ 9 ธุรกิจผลิตอุปกรณ์ ร้อยละ 1.8 ลำดับที่ 10 ธุรกิจอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ร้อยละ 1.8 และลำดับอื่นๆ รวม ร้อยละ 47.6
- 5) สัดส่วนของสัญญาเช่าที่หมดสัญญา ในปี 2565 ร้อยละ 33 และมีอัตราการต่อสัญญาได้ถึงร้อยละ 97.0 ซึ่งตั้งแต่จัดตั้งทรัสต์ เข้าสู่ปีที่ 3 อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าเกินร้อยละ 80 มาโดยตลอด สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา ปี 2566 ร้อยละ 30 โดยข้อมูล ณ ปัจจุบัน (27 เมษายน 2566) สัญญาเช่าที่หมดลงในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 มีการต่อสัญญาไปแล้ว ร้อยละ 100 สัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาในปี 2567 ร้อยละ 26.8 ปี 2568 ร้อยละ 33.9 ปี 2573 และปี 2574 ร้อยละ 7.4 และ ร้อยละ 1.9 ตามลำดับ ซึ่งเป็นอาคารแบบ Built-to-suit โดยจากสถิติอัตราการต่อสัญญาเช่าไม่เคยต่ำกว่าร้อยละ 80

#### รายละเอียดเกี่ยวกับอัตราการเช่า

- 1) มีอัตราการเช่ารวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ร้อยละ 93.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ร้อยละ 93.8 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ร้อยละ 95 มีการลดลงเล็กน้อยจากช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19
- 2) อัตราการเช่า (แยกตามประเภททรัพย์สิน)
  - อาคารคลังสินค้า มีขนาดประมาณ 500 - 1,000 ตร.ม. ต่อยูนิต อัตราการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ร้อยละ 91.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ร้อยละ 93.9 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ร้อยละ 96.8
  - อาคารโรงงาน มีขนาดประมาณ 900 - 3,000 ตร.ม. ต่อยูนิต อัตราการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ร้อยละ 100 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ร้อยละ 95.8 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ร้อยละ 95.8
  - อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก มีขนาดประมาณ 500 ตร.ม. ต่อยูนิต อัตราการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ร้อยละ 85.7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ร้อยละ 88.1 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ร้อยละ 85.8
  - อาคาร Built-to-Suit อัตราการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ร้อยละ 100 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ร้อยละ 100 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ร้อยละ 100

ซึ่งอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก มีอัตราการเช่าที่ลดลงเล็กน้อย แต่ด้วยขนาดของพื้นที่เช่าต่อยูนิตไม่ได้ใหญ่มาก สามารถหาผู้เช่ากลับเข้ามาเติมเต็มได้แล้วในบางส่วน

พิธีกรได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าวาระที่ 2 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมได้ส่งคำถามและข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 2



[คุณภูมิรพี รุ่งแสง] ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามเกี่ยวกับ สัดส่วนของระยะเวลาสัญญาเช่า ที่มีทั้งระยะสั้น ระยะยาว ทั้งสองส่วนคิดเป็นร้อยละเท่าใด และค่าเช่าคิด ตร.ม. ละเท่าไร

[ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร] ตอบคำถามและชี้แจงว่า โดยสำหรับสัญญาปกติจะไม่ต่ำกว่า 3 ปี และมีบางราย สัญญา 5 ปี ส่วน Built to suit ระยะยาว 9 - 10 ปี และค่าเช่าโดยเฉลี่ย 175 บาทต่อตร.ม.

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยถามคำถามและแสดงข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 2 เพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงสรุปว่า

ที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 และรายละเอียดตามที่รายงานในที่ประชุม

### วาระที่ 3 พิจารณารับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียด ดังนี้

#### งบแสดงฐานะทางการเงิน

- สินทรัพย์รวม รอบปีบัญชี 2565 เท่ากับ 3,538.4 ล้านบาท และรอบปีบัญชี 2564 เท่ากับ 3,623.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.4 โดยมีสาเหตุมาจากการนำเงินสภาพคล่องส่วนเกินไปลงทุนในกรรมสิทธิ์โครงการ X44 และการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มกราคม 2565 จึงทำให้มูลค่าสินทรัพย์รวมลดลง
- หนี้สินรวม รอบปีบัญชี 2565 เท่ากับ 1,165.3 ล้านบาท และรอบปีบัญชี 2564 เท่ากับ 1,228.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.1 โดยส่วนใหญ่มีสาเหตุมาจากการชำระหนี้ต้นของเงินกู้ยืมระยะยาว
- สินทรัพย์สุทธิ รอบปีบัญชี 2565 เท่ากับ 2,373.1 ล้านบาท และรอบปีบัญชี 2564 เท่ากับ 2,395.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.9

#### งบกำไรขาดทุน

- รายได้จากการลงทุนสุทธิ รอบปีบัญชี 2565 เท่ากับ 284.8 และรอบปีบัญชี 2564 เท่ากับ 294.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.2
- รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวม รอบปีบัญชี 2565 เท่ากับ 76.3 ล้านบาท และรอบปีบัญชี 2564 มีรายการขาดทุน 85.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.4 มีสาเหตุมาจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มกราคม 2565
- การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน รอบปีบัญชี 2565 เท่ากับ 208.6 ล้านบาท และรอบปีบัญชี 2564 เท่ากับ 209.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.3

#### งบกระแสเงินสด

รอบปีบัญชี 2565 มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 327.7 ล้านบาท มีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 329.1 ล้านบาท จึงทำให้มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 1.3 ล้านบาท มีเงินสด



และรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 จำนวน 22.9 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 21.7 ล้านบาท

พิธีกรได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าวาระที่ 3 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมได้ส่งคำถามและข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 3

ไม่มีผู้ถือหุ้นถามคำถามและแสดงข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 3 พิธีกรจึงสรุปว่า

ที่ประชุมรับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และรายละเอียดตามที่รายงานในที่ประชุม

#### **วาระที่ 4 พิจารณารับทราบการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565**

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียด ดังนี้

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีและไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง โดยในปี 2565 มีการจ่ายเงินออกให้ผู้ถือหุ้น 4 ครั้ง ดังนี้

- ครั้งที่ 1 จ่ายประโยชน์ตอบแทน ในอัตรา 0.0300 บาทต่อหน่วย สำหรับผลการดำเนินงาน 1 มกราคม 2565 - 31 มีนาคม 2565 และจ่ายเงินเฉลี่ยคืนทุนในอัตรา 0.1975 บาทต่อหน่วย ซึ่งการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนทุนเป็นการจ่ายจากที่กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริงเป็นไปตามเหตุในการลดทุนชำระแล้วของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เมื่อมีรายการขาดทุนทางบัญชี จึงทำให้ไม่สามารถจ่ายเงินออกในรูปแบบของประโยชน์ตอบแทนได้ แต่ในส่วนของดำเนินการกิจการของกองทรัสต์นั้น ยังมีกำไรจากการลงทุนอยู่ โดยทั้งสองส่วนมีการจ่ายในวันที่ 10 มิถุนายน 2565
- ครั้งที่ 2 จ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับผลการดำเนินงาน 1 เมษายน 2565 - 30 มิถุนายน 2565 ในอัตรา 0.2285 บาทต่อหน่วย มีการจ่ายในวันที่ 9 กันยายน 2565
- ครั้งที่ 3 จ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับผลการดำเนินงาน 1 กรกฎาคม 2565 - 30 กันยายน 2565 ในอัตรา 0.2265 บาทต่อหน่วย มีการจ่ายในวันที่ 7 ธันวาคม 2565
- ครั้งที่ 4 จ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับผลการดำเนินงาน 1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565 ในอัตรา 0.2200 บาทต่อหน่วย มีการจ่ายในวันที่ 31 มีนาคม 2566

รวมเงินจ่ายให้ผู้ถือหุ้นในรูปแบบประโยชน์ตอบแทน 0.7050 บาทต่อหน่วย ในรูปแบบเงินเฉลี่ยคืนทุน 0.1975 บาทต่อหน่วย รวมเงินจ่ายให้ผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 0.9025 บาทต่อหน่วย หากคิดอัตราการจ่ายเงินออกให้ผู้ถือหุ้นต่อปี เทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 (วันทำการสุดท้ายของปี) ที่ 9.75 บาทต่อหน่วย ทำให้อัตราการจ่ายเงินออกให้ผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 9.26 ยังถือว่าเป็นอัตราการจ่ายที่สูงเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ในตลาด

พิธีกรได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าวาระที่ 4 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมได้ส่งคำถามและข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 4



ไม่มีผู้ถือหน่วยถามคำถามและแสดงข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 4 พิธีกรจึงสรุปว่า

ที่ประชุมรับทราบการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 และรายละเอียดตามที่รายงานในที่ประชุม

## วาระที่ 5 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2566

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการพิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีก่อนการแต่งตั้ง ซึ่งคัดเลือกจากคุณสมบัติและความสามารถของผู้สอบบัญชี หลักเกณฑ์คุณวุฒิ คุณภาพของผู้สอบบัญชีและความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีที่ไม่มีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีผลประโยชน์ขัดกันในการทำหน้าที่สอบบัญชีของกองทรัสต์ หลังจากพิจารณาคัดเลือกแล้ว ผลปรากฏว่าผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์ประจำปี 2566 โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชี ดังนี้

- 1) นางสาวชรินทร์ นพรมภา ผู้สอบบัญชีเลขที่ 10448
- 2) นางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 7789 หรือ
- 3) นางสาวชนารัตน์ จันทร์หาวา ผู้สอบบัญชีเลขที่ 9052 หรือ

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตคนใดคนหนึ่งข้างต้นเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ได้ หรือผู้สอบบัญชีท่านอื่นที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบบัญชี และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทนในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

การกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับปี 2566 (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าถ่ายเอกสาร ค่าเดินทางและอื่น ๆ) โดยกำหนดค่าตอบแทนวงเงินไม่เกิน 1,400,000 บาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 150,000 บาท

กรรมกรอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 5 ดังนี้

เห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 ตามที่คุณอรอนงค์ได้เสนอข้างต้น ทั้งนี้กรรมกรอิสระเห็นว่า ผู้สอบบัญชีดังกล่าวเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ส่งผลให้มีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่ และเห็นว่าค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามอัตราตลาดที่ผู้สอบบัญชีใช้ในการดำเนินการสอบบัญชีให้กับบุคคลทั่วไปรายอื่น ๆ ทั้งนี้

พิธีกรได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าวาระที่ 5 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยที่เข้าร่วมประชุมได้ส่งคำถามและข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 5



ไม่มีผู้ถือหน่วยถามคำถามและแสดงข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 5 พิธีกรจึงสรุปว่า

ที่ประชุมรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2566 และ  
รายละเอียดตามที่รายงานในที่ประชุม

#### วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

เนื่องจากไม่มีการพิจารณาเรื่องอื่น พิธีกรจึงได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยและผู้รับมอบฉันทะทุกท่านที่เข้าร่วมประชุม  
ถามคำถามและแสดงข้อคิดเห็นในประเด็นอื่นๆ เพิ่มเติม ทั้งที่เกี่ยวข้องและที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับ 5 วาระข้างต้น

[คุณพรกมล ชัชวาลาพงษ์] ผู้ถือหน่วยที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามเกี่ยวกับการถูกลด Credit Rating ของ  
บมจ. มันคงเคหะการ จะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์หรือไม่ อย่างไร

[ประธาน] ตอบคำถามและชี้แจงว่า การจัดตั้งกองทรัสต์ตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน  
ก.ล.ต. นั้นได้มีข้อกำหนดชัดเจน เกี่ยวกับความโปร่งใสและความเป็นอิสระในการทำหน้าที่บริการจัดการ ซึ่งทรัพย์สินของ  
Sponsor ที่พัฒนาและนำเข้ากองทรัสต์ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ต่างๆ ให้กองทรัสต์ไปเรียบร้อยแล้ว ไม่มีข้อผูกพันอื่น  
ใด จึงเรียนว่าไม่มีผลกระทบใดในด้านการบริหารจัดการ

[คุณพรกมล ชัชวาลาพงษ์] ผู้ถือหน่วยที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมว่า ในแง่ของชื่อเสียงหรือด้าน  
จิตวิทยา มีผลกระทบหรือไม่


[ประธาน] ตอบคำถามและชี้แจงว่า คนที่ได้รับข่าวสารก็มีหลากหลายมุมมองแตกต่างกันออกไป ซึ่งหลังจากที่ข่าว  
Credit Rating ถูกเผยแพร่ออกไปกว่า 2 สัปดาห์ ก็ยังไม่ได้รับผลกระทบในด้านใด

[คุณอมสิน พิบูลวารงกูร] ผู้ถือหน่วยที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามเกี่ยวกับสถานการณ์ของปี 2566 ใน  
ด้านอัตราการเช่าจะเป็นอย่างไร ความสามารถในการทำกำไรได้เท่าเดิมหรือดีกว่าเดิมอย่างไร

[ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร] ตอบคำถามและชี้แจงว่า ในต้นปี 2566 มีการเพิ่มทุนและได้นำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียน  
ในตลาดหลักทรัพย์แล้วเมื่อวันที่ 27 มี.ค. 2566 และในวันที่ประชุมนี้งบการเงินของไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ยังไม่ได้  
ประกาศออกมา ซึ่งพอจะให้ข้อมูลในส่วนของ การต่อสัญญาผู้เช่าของทรัพย์สินเดิม โดยสัญญาทั้งหมดลงในไตรมาสที่ 1 ปี  
2566 มีการต่อสัญญาไปแล้วร้อยละ 100 และในส่วนพื้นที่ของทรัพย์สินใหม่ที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม โครงการบางกอกฟรี  
เทรตโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 3 ขณะนี้มีการจองและทำสัญญาแล้ว ร้อยละ 100 เช่นกัน ซึ่งอย่างที่เคยให้  
ข้อมูลกับนักลงทุนในส่วนของ การรับประกันรายได้ของ Sponsor เป็นการรับประกันรายได้เพื่อการเติมเต็มผู้เช่าเข้าไปใน  
พื้นที่ว่าง ขณะนี้ก็สามารถเติมเต็มได้เรียบร้อยแล้ว และคาดการณ์ว่าจะสามารถจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยได้อย่างที่เคยให้  
ข้อมูลไว้ สำหรับรายละเอียดแนวโน้มอุตสาหกรรมและผู้เช่าจะให้คุณรัชนี มหัตเดชกุลเป็นคนให้ข้อมูล

[คุณรัชนี มหัตเดชกุล] ให้ข้อมูลเพิ่มเติมว่า เดือนมีนาคม 2566 ในช่วงที่เพิ่มทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ข้อมูลกับนัก  
ลงทุนไว้ว่า โครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 3 ฟังก่อสร้างแล้วเสร็จได้ไม่นาน มีอัตราการ  
เช่าอยู่ประมาณ ร้อยละ 86.7 และ 29.0 ตามลำดับ ทาง Sponsor มีความมั่นใจว่าจะสามารถเติมเต็มผู้เช่าให้ 100% ได้ใน  
3 - 6 เดือน และเพื่อเป็นการแสดงให้เห็นอย่างชัดเจนถึงความมั่นใจ จึงมีการรับประกันรายได้ในส่วนพื้นที่ว่างเป็น  
ระยะเวลา 2 ปี โครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 2 ที่ 160 บาทต่อ ตร.ม. และโครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 3 ที่ 170 บาทต่อ  
ตร.ม. หลังจากที่โอนทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ในเดือนมีนาคม ปรากฏว่า 1 เดือนถัดมา เดือนเมษายน ก็ได้รับการจองพื้นที่





และทำสัญญาแล้ว ร้อยละ 100 เท่ากับการรับประกันรายได้ของ Sponsor จะจบลงในช่วงประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2566<sup>1</sup> เนื่องจากต้องใช้เวลาในการทำเอกสารการจองและเอกสารสัญญา ทาง Sponsor จะรับประกันรายได้ให้กับกองทรัสต์ในช่วงไตรมาสที่ 2 นี้ พอถึงช่วงที่สัญญาเริ่มมีผลบังคับใช้ ทางกองทรัสต์ก็จะเป็นผู้รับค่าเช่าโดยตรงจากผู้เช่า โดยทั้งหมดเป็นการแสดงให้เห็นว่าสามารถทำได้ตามที่คาดการณ์ไว้

ส่วนแนวโน้มอุตสาหกรรม ในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2566 ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากนักลงทุนชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มที่เคลื่อนย้ายทุนจากต่างประเทศเข้ามา มีทั้ง จีน ญี่ปุ่น และยุโรปก็มีเข้ามามากขึ้น ซึ่งทาง Sponsor ก็ทำสัญญาใหม่กับผู้เช่าได้กว่า 60,000 ตร.ม. เพิ่มมากกว่าร้อยละ 50 ของปีก่อนหน้า

[คุณอมสิน พิบูลวารากร] ผู้ถือหุ้นหน่วยที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติม กองทรัสต์จะมีการเพิ่มทุนอีกหรือไม่ในอนาคต

[ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร] ตอบคำถามและชี้แจงว่า จากที่ได้เคยแจ้งกับนักลงทุนไปว่าทางกองทรัสต์มีแผนเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์เป็น 10,000 ล้านบาท ภายใน 3 ปี (ปี 2567) และจะเห็นข่าวของทาง Sponsor ที่มีการขยายโครงการโรงงานและคลังสินค้าไปอีกหลายโครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่มีคุณภาพและอยู่ในทำเลศักยภาพ ก็เป็นโอกาสของทางกองทรัสต์หลังจากนี้หรือจังหวะที่เหมาะสมในการศึกษาความเป็นไปได้สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการของ Sponsor ต่อไป

[คุณอมสิน พิบูลวารากร] ผู้ถือหุ้นหน่วยที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมเกี่ยวกับราคาหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT ในตลาดหลักทรัพย์ที่ต่ำเกินไปไม่สะท้อนกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ เสนอให้ทำการตลาดเพิ่ม ซึ่งในส่วนนี้คิดว่าไม่ได้มีค่าใช้จ่ายที่สูงมากนัก อีกทั้งผู้จัดการกองทรัสต์เองก็นำเสนอได้ดี การทำการตลาดเพิ่มเติมก็จะทำให้นักลงทุนเข้าถึงข้อมูล ได้รู้จัก และเข้าใจ PROSPECT REIT เพื่อจะได้เข้ามาลงทุนกันมากยิ่งขึ้น

[ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร] ตอบรับข้อเสนอแนะและอธิบายเพิ่มเติมว่า ปัจจุบันกองทรัสต์ได้มีการทำการตลาดหลากหลายช่องทาง รวมถึงช่องทาง Facebook: Prospect REIT Management และ Line Official: @ProspectRM ที่มีการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ จึงฝากนักลงทุนติดตามทั้งสองช่องทางนี้ และขอรับข้อเสนอแนะจากผู้ถือหุ้นในการทำการตลาดให้นักลงทุนได้เข้าถึงข้อมูลและรู้จักกับกองทรัสต์มากขึ้น

และเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยที่เข้าร่วมประชุมถามคำถามและแสดงข้อคิดเห็นเข้ามาเพิ่มเติม พิธีกรจึงเรียนเชิญให้ประธานในที่ประชุมกล่าวปิดการประชุม ณ เวลา 15.38 น.

ขอแสดงความนับถือ



( นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์ )

ประธานในที่ประชุม

<sup>1</sup> ในกรณีที่สัญญาของผู้เช่าสิ้นสุดลงภายในระยะเวลาที่มีการรับประกันรายได้ไว้ (2 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน) ผู้รับประกันรายได้ยังคงมีหน้าที่ทำตามสัญญารับประกันรายได้ในส่วนของผู้เช่าที่ว่างแก่กองทรัสต์