

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

- 1.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ PROSPECT และ/หรือได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และ/หรือกองทรัสต์ PROSPECT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT เรียบร้อยแล้ว
- 1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT
- 1.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ PROSPECT ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ภายหลังจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว รวมถึงเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2
- 1.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ : 1. กองทรัสต์ PROSPECT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน หรือการกู้ยืมเงิน ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกัน ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยการ (ก) เช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วน ของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บน

ที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และ (ข) รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน ของอาคารโรงงานคลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) และ(ค) ซื่อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,800 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 106 ล้านบาท) ซึ่งทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 มีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 1.5

2. กองทรัสต์ PROSPECT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน (“ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า”) เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกัน สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ในกรณีที่กองทรัสต์ PROSPECT จัดหาค่าเช่าได้ต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน โดยค่าเช่ารับประกันจะคำนวณจากพื้นที่ว่างทั้งหมดในแต่ละโครงการ ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะได้รับ ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป
3. กองทรัสต์ PROSPECT จะแต่งตั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

4. การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
 - 4.1 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
 - 4.2 สัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
 - 4.3 สัญญาจะซื้อจะขายอาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
 - 4.4 สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นในโครงการดังกล่าว
 - 4.5 สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ สัญญาก่อตั้งภาระจำยอมที่ดินถนนในโครงการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ เป็นต้น

- 1.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ประกอบไปด้วย
1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) ดังนี้
 - (1) ที่ดินประมาณ 23 ไร่ 95.25 ตารางวา
 - (2) อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน 7 หลัง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 20,996 ตร.ม.
 2. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)
 - (1) ที่ดินประมาณ 53 ไร่ 3 งาน 91.20 ตารางวา
 - (2) อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน 6 หลัง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 49,133 ตร.ม.

รวมพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 77 ไร่ 86.45 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน ประมาณ 70,129 ตารางเมตร
 3. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)
- 1.6 ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : 1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,800 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.92 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ PROSPECT ตามงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 (ชำระ

ในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งประกอบไปด้วย (ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) (ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 106 ล้านบาท) และ (ข) ค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) และ (ค) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) และ (ง) ค่าเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

2. กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เพื่อรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน (“ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า”) เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกัน สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ในกรณีที่กองทรัสต์ PROSPECT จัดหาค่าเช่าได้ต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน โดยค่าเช่ารับประกันจะคำนวณจากพื้นที่ว่างทั้งหมดในแต่ละโครงการ ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะได้รับ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการบางกอกฟรีเทรด โซน 2 (ถนนเทพารักษ์)	โครงการบางกอกฟรีเทรด โซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)
160 บาท ต่อ ตร.ม.ต่อเดือน	170 บาท ต่อ ตร.ม.ต่อเดือน

ทั้งนี้ เงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่
กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
ต่อไป

3. กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาให้บริการ
สาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ กับ พรอส
เพค ดีเวลลอปเม้นท์ สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2
(ถนนเทพารักษ์) และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-
ตราด กม. 19) โดย พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะเรียกเก็บ
ค่าบริการเป็นอัตรามูลค่าเริ่มต้น 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาสัญญาให้บริการ
สาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ ที่กองทรัสต์
PROSPECT จะเข้าทำกับ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ต่อไป
4. ในส่วนของคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น พรอสเพค
ดีเวลลอปเม้นท์ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์
PROSPECT ซึ่งจะประกอบไปด้วย
 - (1) ค่าจ้างบริหารร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
 - (2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ร้อยละ 5
ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่า)

ก. ผู้เช่ารายใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่
3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่
กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน ใน
กรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณ
ตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลา
การเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า

- 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่ กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1.5 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่ กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 2 เดือน
- ข. ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่ กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณ ตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลา การเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่ กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.75 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่ กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน

ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ต่อไป

- 1.7 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะ ลงทุน : มูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,800 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนใน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ซึ่งประกอบไปด้วย (ก) ค่าเช่า ช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบ ของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ถนน เทพารักษ์) (ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภาย หลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดใน สัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีจำนวนรวมไม่ เกิน 106 ล้านบาท) และ (ข) ค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร บางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ

บางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) และ (ค) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) และ (ง) ค่าเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 3.03

- 1.8 เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่า :
 สิ่งตอบแทน
1. มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในครั้งนี้และค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีที่กองทรัสต์ PROSPECT จะต้องชำระให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย
 2. อัตราค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าบริการตั้งที่จะกำหนดไว้ในสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ การคิดอัตราค่าบริการดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
 3. อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีการระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตรา

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะกำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม นอกจากนี้ อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่เปรียบเทียบได้กับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน

- 1.9 ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้ : ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT
 เช่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน
 เพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นอีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ PROSPECT
- 1.10 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการ : จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน
 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 เพิ่มเติม 180,000,000 หน่วย หรือ การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 750 ล้านบาท ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกันก็ได้ โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงิน เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ PROSPECT
- 1.11 การขออนุมัติทำรายการ : รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์
 PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการ
 กองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่า
 ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT
 แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์
 PROSPECT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือ
 หน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวน
 หน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิ
 ออกเสียงลงคะแนน

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 1.12 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก :
1. กองทรัสต์ PROSPECT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน หรือการกู้ยืม ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกันไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT บริษัทฯ จึงเห็นว่า การลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ PROSPECT เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งกำหนดไว้รวมไม่เกิน 1,800 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ซึ่งประกอบไปด้วย (ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) (ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายใน

หลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดใน สัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีจำนวนรวม ไม่เกิน 106 บาท) และ (ข) ค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร บางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ บางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) และ (ค) ค่าซื้อ สังกหามทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการ ภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนน เทพารักษ์) และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) และ (ง) ค่าเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการบางกอกฟรีเท รดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม การจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) เป็นราคาที่เหมาะสมผล นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีที่กองทรัสต์ PROSPECT จะต้องชำระให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะไม่เกินอัตราค่าเช่า ที่ดินรายปีที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีหน้าที่จะต้องชำระให้แก่ บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะเจ้าของที่ดิน ตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและ เจ้าของที่ดิน ลงวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 ซึ่งไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ และกองทรัสต์ PROSPECT ยังมี กำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

2. สำหรับรายการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะขอให้บริษัทเจ้าของ ทรัพย์สินรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน (“ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า”) เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่ กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาด จากค่าเช่ารับประกัน สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ กองทรัสต์ PROSPECT ในกรณีที่กองทรัสต์ PROSPECT จัดหาค่าเช่าได้ต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน โดยค่าเช่ารับประกันจะ คำนวณจากพื้นที่ว่างทั้งหมดในแต่ละโครงการ ณ วันที่ กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่ กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะได้รับ ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไปนั้นเป็นราคาที่เหมาะสมเหตุผลและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายบุคคล

3. สำหรับอัตราค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าบริการดังที่กำหนดไว้ในสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ การคิดอัตราค่าบริการดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
4. ในส่วนของคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ PROSPECT กับอัตราคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน

บริษัทฯ เห็นว่าอัตราคำตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจากพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนเพิ่มมาตั้งแต่เริ่มต้นและเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานอาคารโรงงานและคลังสินค้า อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการและมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเป็นอย่างดี ซึ่งจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นรายต่อไป

1.13 ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี
ตรวจสอบ และ/หรือ
กรรมการของบริษัทที่
แตกต่างจากความเห็นของ
คณะกรรมการบริษัทฯ

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

2.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ PROSPECT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว

2.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ PROSPECT และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.51 ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT

2.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ PROSPECT และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.51 ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT

2.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ : การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคล

- ดังกล่าว เมื่อรวมกับส่วนที่ได้รับจัดสรรในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมแล้ว จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ในการเพิ่มทุนครั้งนี้
- 2.5 ขนาดของรายการ : ไม่เกิน 668 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการคำนวณในกรณีที่ไม่มี การกั้มเงินเพื่อ ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยคำนวณในอัตรา ร้อยละ 35 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่ง มีมูลค่าไม่เกิน 1,800 ล้านบาท และของประมาณการที่เกี่ยวข้อง)
- 2.6 เกณฑ์ในการกำหนดค่าจอง : ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคา ประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่จัดทำโดยผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจน การพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงิน ตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนใน ระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของ ทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตรา ผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตรา สารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความ ต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)
- 2.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการ : กองทรัสต์ PROSPECT สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ เฉพาะเจาะจงได้แน่นอนเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงกระทำการในการถือ ครองหน่วยทรัสต์ของ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ พรอส เพค ดีเวลลอปเม้นท์ ที่ จะให้ไว้แก่กองทรัสต์ PROSPECT
- 2.8 การขออนุมัติทำรายการ : รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และ/หรือ เกินกว่า ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT แล้วแต่ มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือ หน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

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

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 2.9 ความเห็นของคณะกรรมการ : สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากสัดส่วนที่จัดสรรไม่ทำให้ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนที่ควบคุมคะแนนเสียงของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ ส่วนหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป

3. ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

- 3.1 รายการระหว่างกัน (ในปีที่ : 1. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นเจ้าของทรัพย์สินในโครงการ
ผ่านมา และปีปัจจุบันจนถึง : บางกอกฟรีเทรดโซน 1 ซึ่งเป็นโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน
ไตรมาสล่าสุด) ปัจจุบัน
2. กองทรัสต์ PROSPECT ว่าจ้างพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนในปัจจุบัน โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมในการบริหารค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) เว้นแต่ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า เป็นไปตามที่จ่ายจริง
 3. กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง กับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อใช้เป็นถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทางผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โดยค่าตอบแทนประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินจ่าย ณ วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง และค่าบริการรายเดือน
- 3.2 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด
- รายชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ประกอบด้วย
- | | |
|-------------------------|--|
| 1. นางสาวอรอนงค์ ชัยรง | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
และหัวหน้าฝ่ายสนับสนุน
การปฏิบัติงาน |
| 2. นายพงษ์พันธ์ วรรณสุต | หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ |
| 3. นายธรรมนุญ โสกันภัย | หัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจและ
นักลงทุนสัมพันธ์ |
| 4. นางสาวสุนิสา สำเภา | หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบ
และบริหารจัดการความเสี่ยง |
- รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 15 มิถุนายน 2565) ปรากฏตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 12
- 3.3 ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน
- โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

3.4 รายการประเมินสินทรัพย์ โปรตพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง
โดยย่อ

(เอกสารแนบท้าย)
สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563 (ตรวจสอบ)	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ตรวจสอบ)	ณ วันที่ 31 มี.ค. 2565 (สอบทาน)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	242.4	232.4	128.6
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,429.4	3,343.6	3,348.7
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	24.5	23.0	23.7
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.0	0.0	0.0
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	8.3	18.0	17.6
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.8	5.3	14.7
สินทรัพย์อื่น	0.6	1.6	1.4
รวมสินทรัพย์	3,706.1	3,623.9	3,534.7
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	2.2	2.1	1.8
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14.1	21.1	13.1
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	2.4	0.9	1.1
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	175.9	165.6	168.3
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	0.3	4.3	4.1
เงินกู้ยืม	1,039.6	1,027.8	1,015.0
หนี้สินอื่น	6.9	6.6	5.0
รวมหนี้สิน	1,241.5	1,228.5	1,208.5
สินทรัพย์สุทธิ	2,464.6	2,395.5	2,326.2
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	2,394.7	2,313.2	2,313.2
กำไรสะสม	69.8	82.3	13.0
สินทรัพย์สุทธิ	2,464.6	2,395.5	2,326.2
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0594	9.7773	9.4947
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (ล้านหน่วย)	245.0	245.0	245.0

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)	งวด 3 เดือน สิ้นสุด 31 มี.ค. 2564 (สอบทาน)	งวด 3 เดือน สิ้นสุด 31 มี.ค. 2565 (สอบทาน)
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	152.4	438.7	107.8	106.7
รายได้ดอกเบี้ย	0.1	0.0	0.0	0.0
รายได้อื่น	0.0	4.4	0.2	2.9
รวมรายได้	152.5	443.2	108.0	109.6
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	14.8	44.8	10.7	10.8
ค่าธรรมเนียมการจัดการ กองทรัสต์	4.4	11.4	2.8	2.8
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3.0	7.7	1.9	1.9
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.3	0.9	0.2	0.1
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	10.7	35.7	8.6	11.3
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหาร กองทรัสต์	2.3	1.6	0.3	0.5
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.2	2.8	0.8	0.7
ต้นทุนทางการเงิน	16.3	43.8	10.8	10.6
รวมค่าใช้จ่าย	53.1	148.8	36.2	38.7
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	99.5	294.4	71.7	70.9
รายการกำไรสุทธิจากเงิน ลงทุน	0.0	0.5	0.0	0.4
รายการขาดทุนจากการ เปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนที่แสดงด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	0.4	0.3	(0.2)	(0.2)
รายการขาดทุนจากการ เปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	-	(85.8)	(85.8)	(76.7)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)	งวด 3 เดือน สิ้นสุด 31 มี.ค. 2564 (สอบทาน)	งวด 3 เดือน สิ้นสุด 31 มี.ค. 2565 (สอบทาน)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	0.4	(85.1)	(85.9)	(76.4)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ใน สินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	99.9	209.3	(14.2)	(5.5)

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)	งวด 3 เดือน สิ้นสุด 31 มี.ค. 2564 (สอบทาน)	งวด 3 เดือน สิ้นสุด 31 มี.ค. 2565 (สอบทาน)
กระแสเงินสดจากกิจกรรม ดำเนินงาน				
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ใน สินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	99.9	209.3	(14.2)	(5.5)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นใน สินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิ ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรม ดำเนินงาน				
รายการกำไรสุทธิจากเงิน ลงทุน	(0.0)	(0.5)	(0.0)	(0.4)
รายการขาดทุน (กำไร) จาก การเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดง ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร หรือขาดทุน	(0.4)	(0.3)	0.2	0.2
รายการขาดทุนจากการ เปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	-	85.8	85.8	76.7
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียม เงินกู้ยืม	0.5	1.3	0.3	0.3
ต้นทุนทางการเงิน	15.9	42.5	10.5	10.3
ซื้อเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	(3,429.4)	-	-	(81.8)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(272.0)	(337.7)	(83.0)	(36.9)
เงินสดรับจากการขายเงิน ลงทุนในหลักทรัพย์	30.0	348.5	76.1	140.9
รายได้ดอกเบี้ย	(0.1)	(0.0)	(0.0)	(0.0)

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)	งวด 3 เดือน สิ้นสุด 31 มี.ค. 2564 (สอบทาน)	งวด 3 เดือน สิ้นสุด 31 มี.ค. 2565 (สอบทาน)
รับดอกเบี้ย	0.1	0.0	-	-
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการลดลง (เพิ่มขึ้น)	(8.3)	(9.7)	(7.9)	0.4
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง (เพิ่มขึ้น)	(0.8)	(4.6)	(4.0)	(9.4)
สินทรัพย์อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(0.6)	(1.0)	0.1	0.2
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2.2	(0.1)	(0.0)	(0.3)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	6.9	(0.3)	(0.3)	(1.7)
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้าง จ่ายเพิ่มขึ้น	0.3	4.0	6.6	(0.2)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	14.1	7.0	1.0	(8.0)
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2.4	(1.6)	2.0	0.2
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	175.9	(10.2)	3.0	2.7
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป ใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,363.4)	332.4	76.3	87.8
กระแสเงินสดจากกิจกรรม จัดหาเงิน				
จ่ายดอกเบี้ย	(15.9)	(42.5)	(10.5)	(10.3)
จ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม ระยะยาว	(10.9)	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะ ยาว	1,050.0	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	-	(13.1)	-	(13.1)
เงินสดรับจากการ ออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	2,450.0	-	-	-
จ่ายค่าใช้จ่ายในการออกส่วน ได้เสีย	(55.3)	-	-	-

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)	งวด 3 เดือน สิ้นสุด 31 มี.ค. 2564 (สอบทาน)	งวด 3 เดือน สิ้นสุด 31 มี.ค. 2565 (สอบทาน)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือ หน่วยทรัสต์	(30.1)	(196.9)	(68.7)	(63.7)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	(81.5)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป ใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,387.9	(334.0)	(79.2)	(87.1)
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	24.5	(1.6)	(2.9)	0.7
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงิน สด ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 / 14 สิงหาคม 2563	-	24.5	24.5	23.0
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	24.5	23.0	21.6	23.7

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ และข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)	งวด 3 เดือน สิ้นสุด 31 มี.ค. 2565 (สอบทาน)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0594	9.7773	9.4947
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	75.9	76.3	74.4
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังหัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	65.2	66.4	64.7

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ จำนวนทั้งสิ้น 2 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 70,129.0 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 77 ไร่ 0 งาน 86.45 ตารางวา

โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (ล้านบาท)	
			บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด ¹	บริษัท 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ จำกัด ²
1. โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)	23-0-95.25	20,996.0	399.2	390.6
2. โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)	53-3-91.20	49,133.0	1,369.4	1,356.5
รวม	77-0-86.45	70,129.0	1,768.6	1,747.1

¹ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงสยามประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 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)