

วันที่ 30 มิถุนายน 2565

เรื่อง

ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ครั้งที่ 1/2565

เรียน

ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. รายงานการประชุมสามัญประจำปี 2565
2. ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2
3. สรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ
4. สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
5. แบบรายงานการเพิ่มทุน
6. รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 – วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566
7. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
8. ความเห็นของทรัสต์
9. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ
10. หนังสือมอบฉันทะ
11. ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นทรัสต์
12. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น
13. มาตรการและข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ภายใต้การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และแบบคัดกรองโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
14. แผนที่ของสถานที่จัดการประชุม
15. หนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ตามที่ปัจจุบัน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ PROSPECT”) มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนจำนวน 245,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 หน่วยละ 9.6672 บาท รวม

2,368,464,000.00 บาท ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในการลงทุนครั้งแรก และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมจำนวน 186 ยูนิต ใน 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ บางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (บางนา-ตราด กม. 23) และ (2) โครงการเอ็กซ์ 44 (บางนา-ตราด กม. 18) นั้น

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ PROSPECT ในการระดมเงินทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เห็นควรให้กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งแรก และกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์

ด้วยเหตุดังกล่าว บริษัทฯ จึงเห็นสมควรให้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 15 กรกฎาคม 2565 เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 2 - 3 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ ย่านนาวา สาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามวาระการประชุมจำนวน 8 วาระ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2565

การประชุมสามัญประจำปี 2565 ของกองทรัสต์ PROSPECT เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 เริ่มการประชุมเมื่อเวลา 14.00 น. โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ มีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด 140 ราย นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 94,140,100 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 38.42 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2565 ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

วาระที่ 2, วาระที่ 3 และวาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2, วาระที่ 3 และวาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 นี้ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีให้นำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 พิจารณาต่อไป

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ PROSPECT

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยการ (ก) เช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และ (ข) รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน ของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) และ(ค) ซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") จากบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน" หรือ "พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์")

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิทธิการเช่าช่วงบางส่วนในที่ดิน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและ/หรือโรงงานและ/หรือสำนักงาน ดังนี้

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

หมายเหตุ:

- (1) กองทรัสต์ PROSPECT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน ("ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า") เป็น

ระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกัน สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ในกรณีที่กองทรัสต์ PROSPECT จัดหาค่าเช่าได้ต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน

โดยค่าเช่ารับประกันจะคำนวณจากพื้นที่ว่างทั้งหมดในแต่ละโครงการ ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะได้รับ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ เงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

- (2) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
- 2.1. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
 - 2.2. สัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
 - 2.3. สัญญาจะซื้อจะขายอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
 - 2.4. สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นในโครงการดังกล่าว
 - 2.5. สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ สัญญาก่อตั้งภาระจำยอมที่ดินถนนในโครงการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ เป็นต้น

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ที่ดินรวมตามที่ระบุในโฉนดที่ดิน (กรรมสิทธิ์) ประมาณ	53 ไร่ 3 งาน 91.20 ตารางวา
เนื้อที่ที่ดินรวมตามที่ระบุในโฉนดที่ดิน (สิทธิการเช่า) ประมาณ	23 ไร่ 95.25 ตารางวา
(ส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน)	
พื้นที่อาคารทั้งหมดในส่วนของกองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน	70,129 ตารางเมตร
รายละเอียดปรากฏตามตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประเภททรัพย์สิน	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์)	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19)
ลักษณะการได้มา ซึ่งทรัพย์สินของ กองทรัสต์ PROSPECT	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน เป็น ระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวัน เริ่มต้นระยะเวลาเช่า กรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารบางส่วนโครงการ และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
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

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ในครั้งแรกนี้ เป็นรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติม

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท)	
	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่า ทรัพย์สิน 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	

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

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

หมายเหตุ: รายละเอียดราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 1,800 ล้านบาท (ชำระในวันที่ยกทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ซึ่งประกอบไปด้วย (ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) (ทั้งนี้ ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่ยกทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่ที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 106 ล้านบาท) และ (ข) ค่าซื้อกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม.19) และ (ค) ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) และ (ง) ค่าเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอนรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ยกทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ทั้งนี้ เงินทุนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้นจะมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงิน ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกัน โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ PROSPECT สภาวะของตลาดทุน และตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ บริษัท มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ต่อไป เนื่องจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งจะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ PROSPECT ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป

ในการนี้ บริษัท มีความประสงค์จะให้กองทรัสต์ PROSPECT เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เพื่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้เข้าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ ขายทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ PROSPECT แล้ว
- (2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้าง บริษัท จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (3) ได้รับการเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- (4) กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ในการนี้ บริษัท จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ รวมถึงมอบหมายให้บริษัท และ/หรือทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังนี้



- 1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้ง นี้ และการแต่งตั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ หรือเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้ง นี้ เช่น สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ สัญญาก่อตั้งภาระจำยอมที่ดินถนนในโครงการ สัญญาให้บริการสาขานูโปโคมและที่ดินถนนในโครงการ เป็นต้น การจัดหาประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้ง นี้ และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ PROSPECT ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้ง นี้ รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- 3) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้ง นี้บางโครงการหรือไม่เข้าลงทุนในบางโครงการบางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้ง นี้ และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ PROSPECT และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์ มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้ กองทรัสต์ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ บางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลงทุนต่อหน่วย ที่คาดว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ เงินกู้ยืม เป็นต้น
- 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ


ตามที่กองทรัสต์ PROSPECT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit ที่อยู่ในเขตปลอดอากร หรือเขตประกอบการอุตสาหกรรมทั่วไป เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนา โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ บริษัทฯ ได้พิจารณาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อันแล้ว เห็นว่าเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT

ในด้านของรายได้ บริษัทฯ คาดว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น

ในด้านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์ บริษัทฯ เห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้เป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เช่าอันเป็นแหล่งที่มาของรายได้ อันเป็นการลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายเดิม

ในด้านการกำหนดราคาที่ดินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนไว้ไม่เกิน 1,800 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 106 ล้านบาท) นั้น เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 3.03 ประกอบกับตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 – วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 6) แสดงประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่กองทรัสต์ PROSPECT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งเท่ากับ 0.86 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นอัตราที่สูงกว่าประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นยทรัสต์จะได้รับในกรณีที่กองทรัสต์ PROSPECT มิได้ทำการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งเท่ากับ 0.84 บาทต่อหน่วย ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่าราคาที่ดินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

ในด้านการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อัน บริษัทฯ เห็นควรให้แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อันเนื่องจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารคลังสินค้าและ



โรงงาน ประกอบกับในปัจจุบัน พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (บางนา-ตราด กม. 23) และโครงการเอ็กซ์ 44 (บางนา-ตราด กม. 18) อยู่ ซึ่งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ PROSPECT ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป

ในด้านค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้พิจารณาความสมเหตุผลของโครงสร้างและอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT พบว่าโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT เป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และใกล้เคียงกับอัตราเดิมกับที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังนั้นจึงเห็นว่าโครงสร้างและอัตราดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

นอกจากนี้ สำหรับรายการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันเป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

จากที่กล่าวมานี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติให้กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามรายละเอียดข้างต้น และ ให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ PROSPECT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Record Date) วันที่ 15 มิถุนายน 2565) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12

เนื่องจากพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท และเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินกองทรัสต์ PROSPECT จึงเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ดังนั้น บริษัท จึงได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ PROSPECT กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และ รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 เพื่อประกอบการพิจารณา

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 3 และวาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัท จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 3 และวาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งแรกโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่

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 บริษัท มีมติเห็นควรให้กองทรัสต์ 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

ทั้งนี้ วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่

จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน 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 ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่มสำหรับหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งใหม่ของ กองทรัสต์ PROSPECT

ทั้งนี้ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งแรกจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

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

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งแรกโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT จำนวนไม่เกิน 180,000,000 หน่วย โดยมีวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างที่กล่าวข้างต้น รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังนี้

- 1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย เพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น
- 2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์การของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

รายละเอียดแบบรายงานการเพิ่มทุน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 เพื่อประกอบการพิจารณา

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ตามที่นำเสนอทุกประการ เพื่อจะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และเป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เข้าอันเป็นแหล่งที่มาของรายได้ รวมถึงลดถึงการใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน เพื่อดำเนินกิจการของกองทรัสต์ PROSPECT ต่อไปได้

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ PROSPECT เข้าข่ายเป็นการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ PROSPECT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 3 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 และวาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 และวาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 4, วาระที่ 5.1 และวาระที่ 5.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน

หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 นี้ บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 พิจารณา โดยจะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 5.2 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 พิจารณาอีกต่อไป

อย่างไรก็ดี หากวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 นี้ บริษัทฯ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 5.1 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ

กองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 พิจารณา แต่จะนำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ
กองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 พิจารณาต่อไป

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

บริษัทฯ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส
โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอป
เม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว จำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมี
การออกและเสนอขาย สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการ
เพิ่มทุนครั้งแรกและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่ง
ประเทศไทยจะเป็นไปตามที่จะได้เสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาใน**วาระที่ 5** ต่อไป

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการ
เฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด
(มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่
บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ใน
ส่วนนี้เป็นการสร้างความมั่นใจในการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อื่น ตลอดจนเพื่อรักษาสัดส่วนการถือ
หน่วยทรัสต์ของ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่
อาจจะกำหนดในสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ

การลงมติ

การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด
(มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ
กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ซึ่ง
เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป
หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์
PROSPECT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์

ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์บางราย ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดว่าจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Record Date) วันที่ 15 มิถุนายน 2565) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 12

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และ รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 7 เพื่อประกอบการพิจารณา

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 4 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 5 ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 5 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ หากมีการคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน ต่อการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอพีเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว ในวาระนี้จะไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 แต่อย่างใด

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT และการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอพีเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว ตามที่ระบุไว้ใน วาระที่ 3 และ วาระที่ 4 ให้แบ่งวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ออกเป็น 2 แบบเพื่อเสนอแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการพิจารณา โดยให้พิจารณาดังนี้


- หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 นี้ บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 พิจารณา โดยจะไม่มีนำเสนอวาระที่ 5.2 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 พิจารณาอีกต่อไป

แต่หากมีการพิจารณาวาระที่ 5.1 แล้วแต่ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 นี้ บริษัทฯ จะถือว่าวาระที่ 4 ที่พิจารณาไปแล้วนั้น ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 นี้เช่นกัน และจะนำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 พิจารณาต่อไป
- อย่างไรก็ดี หากวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 นี้ บริษัทฯ จะไม่มีนำเสนอวาระที่ 5.1 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 พิจารณา แต่จะนำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 พิจารณาต่อไป

โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วาระที่ 5.1 แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย



บริษัท จะประกาศรายชื่อสัญญาของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่บริษัท จะนำมาพิจารณาว่าจะไม่เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัท จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้พิเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว เมื่อรวมกับส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ.27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2

หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไปแล้ว บริษัท จะสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวน สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรและวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT และบริษัท จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของ กองทรัสต์ PROSPECT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเป็นปกติและเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเกี่ยวกับบุคคลดังกล่าว รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังนี้

- 1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของ กองทรัสต์ PROSPECT และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือ จากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ หรือเป็นผลให้เป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมาย กฎเกณฑ์ระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- 3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเป็นปกติและเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 4) เจรจาต่อรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ
- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้สอดคล้องกับวาระที่ 4 รวมถึงให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ PROSPECT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจงซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์บางราย ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดว่าจะต้องมีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Record Date) วันที่ 15 มิถุนายน 2565) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 12

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 7 เพื่อประกอบการพิจารณา

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 5.1 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

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

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ก็ได้

บริษัทฯ จะประกาศรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าจะไม่เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่มีก็ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไปแล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่มีก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรและวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT และบริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรกและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังนี้

- 1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของ กองทรัสต์ PROSPECT และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับ การจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือ จากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ หรือเป็นผลให้เป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมาย กฎเกณฑ์ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- 3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- 4) เจรจาต่อรองเข้าทำจัดเตรียมแก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ
- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรกและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ PROSPECT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ


การลงมติในวาระที่ 5.2 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT

ตามที่บริษัทฯ ได้ศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ PROSPECT ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา นับแต่ตั้งกองทรัสต์ PROSPECT บริษัทฯ พบว่าค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าจ้างที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถเริ่มดำเนินการเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนโดยตรงหรือโดยอ้อม) โดยมุ่งเน้นที่ทรัพย์สินซึ่งมีความพร้อมในการจัดหาประโยชน์ หรือมีศักยภาพในการจัดหาประโยชน์ได้ในลักษณะที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักในปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT ไม่ว่าจะตั้งอยู่ในประเทศไทยหรือในต่างประเทศนั้น ก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในส่วนของค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ การเพิ่มทุน หรือได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 15) ของเอกสารแนบ 6 ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ กำหนดให้กองทรัสต์ PROSPECT สามารถก่อภาระค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมหรือค่าจ้างที่ปรึกษา ผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควร (เพื่อความชัดเจน ให้รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ด้วย) ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินการจริง บริษัทฯ ได้เห็นควรให้เสนอแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ระหว่างทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่ตั้งอยู่ภายในประเทศและต่างประเทศ ดังนี้

1. กรณีที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ภายในประเทศ ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงสำหรับธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมแต่ละธุรกรรมจะต้องไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนในธุรกรรมนั้น ตามที่บริษัทฯ ได้ประเมินไว้ และมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกินแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ PROSPECT โดยกองทรัสต์ PROSPECT เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่ว่าจะกองทรัสต์ PROSPECT จะได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมดังกล่าวสำเร็จหรือไม่ ทั้งนี้ ไม่รวมจำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้ก่อภาระค่าใช้จ่าย หรือใช้จ่ายไปแล้วในนามของกองทรัสต์ PROSPECT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่สำเร็จลงในรอบปีบัญชีนั้น ๆ
2. กรณีที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ต่างประเทศ ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจริงสำหรับธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมแต่ละธุรกรรมจะต้องไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนในธุรกรรมนั้น ตามที่บริษัทฯ ได้ประเมินไว้ และมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกินแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ PROSPECT โดยกองทรัสต์ PROSPECT เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว ไม่ว่าจะกองทรัสต์ PROSPECT จะได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมดังกล่าวสำเร็จหรือไม่ ทั้งนี้ ไม่รวมจำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้ก่อภาระค่าใช้จ่าย หรือใช้จ่ายไปแล้วในนามของกองทรัสต์ PROSPECT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่สำเร็จลงในรอบปีบัญชีนั้น ๆ

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมติการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังนี้

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

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาและเห็นสมควรว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่สมเหตุสมผล ไม่ว่ากองทรัสต์ PROSPECT จะได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวหรือไม่ ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ตามที่จะได้เสนอในวาระที่ 7 ต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ PROSPECT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 6 นี้ เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 7 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 7 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

อย่างไรก็ดี การลงมติในวาระที่ 6 นี้ไม่ได้เป็นเงื่อนไขในการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 5 ตามที่เสนอข้างต้น (หากวาระที่ 6 นี้ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 5 แต่อย่างใด)

วาระที่ 7

พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT (เพื่อการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT)

สืบเนื่องจากวาระที่ 6 (การก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT) กองทรัสต์ PROSPECT อาจดำเนินการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทรัสต์ การเพิ่มทุน หรือได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 15 ของเอกสารแนบ 6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้บริษัท สามารถดำเนินการเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จำเป็นตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบันซึ่งประกอบไปด้วย

- (1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ PROSPECT ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2563
- (2) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 1 สำหรับกองทรัสต์ PROSPECT ลงวันที่ 29 มกราคม 2564
- (3) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 2 สำหรับกองทรัสต์ PROSPECT ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2564 และ
- (4) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ครั้งที่ 3 สำหรับกองทรัสต์ PROSPECT ลงวันที่ 21 มีนาคม 2565

รวมเรียกว่า (“สัญญาก่อตั้งทรัสต์ปัจจุบัน”)

ได้ระบุค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT ที่ไม่สะท้อนถึงการดำเนินงานจริง บริษัทฯ จึงเห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ปัจจุบันเพื่อความชัดเจนและสอดคล้องกับการดำเนินงานจริงในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT (เพื่อความชัดเจน ให้รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ด้วย)

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเห็นควรที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อรองรับการดำเนินการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ปัจจุบัน			
ข้อ 15) ของเอกสารแนบ 6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ	เพดานร้อยละ ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน หลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สิน หลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
15) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่ง เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ การเพิ่มทุน หรือ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สิน			

ร่างที่เสนอแก้ไขเปลี่ยนแปลง

ข้อ 15) ของเอกสารแนบ 6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดานร้อยละ ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก ครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน หลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สิน หลักส่วนเพิ่ม ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน เพิ่มเติม (ถ้ามี) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
<p>15) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่ง เกี่ยวข้องกับ การ จัด ตั้ง กองทรัสต์ฯ การเพิ่มทุน หรือ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน</p>		<ul style="list-style-type: none"> • <u>กรณีที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ภายในประเทศ</u> - <u>ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ต้องไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในธุรกรรมนั้น ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ประเมินไว้ และมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกินแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ สำหรับการศึกษาก่อนการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม</u> 	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดานร้อยละ ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก ครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน หลักครั้งแรกบวกด้วย NAV ของทรัพย์สิน หลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน เพิ่มเติม(ถ้ามี) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
		<p>• <u>กรณีที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ต่างประเทศ</u></p> <p><u>- ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ต้องไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในธุรกรรมนั้น ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ประเมินไว้ และมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน แผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์สำหรับการศึกษาเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม</u></p> <p><u>สำหรับทั้งสองกรณีข้างต้น กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่ว่ากองทรัสต์ จะได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมดังกล่าวสำเร็จหรือไม่</u></p> <p><u>ทั้งนี้ จำนวนเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ก่อภาระค่าใช้จ่าย หรือใช้จ่ายไปแล้วในนามของกองทรัสต์ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่สำเร็จลงในรอบปีบัญชีนั้น ๆ จะไม่รวมอยู่ในแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ สำหรับการการศึกษาเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมดังกล่าว</u></p>	

บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ของ กองทรัสต์ PROSPECT ในส่วนที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการ ดำเนินการดังนี้

- 1) พิจารณา กำหนด รูปแบบการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงการเข้าทำ ตลอดจนสัญญา ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนใน ทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT
- 3) ดำเนินการติดต่อกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการ ดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบ ผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับการ ดำเนินงานจริงในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สิน หลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ตามที่เสนอในวาระที่ 6 และวาระที่ 7 ดังกล่าว รวมถึงมอบหมายให้ บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย คะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิ ออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 7 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 6 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติ การเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการ เข้าทำรายการในวาระที่ 6 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

อย่างไรก็ดี การลงมติในวาระที่ 7 นี้ไม่ได้เป็นเงื่อนไขในการเข้าทำรายการวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 (หาก วาระที่ 7 นี้ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จะไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 2 ถึง วาระที่ 5 แต่อย่างใด)

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)


ในการนี้ จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เข้าร่วมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 15 กรกฎาคม 2565 เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 2 - 3 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ ย่านนาва สาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียด ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9

ภายใต้สถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) บริษัทฯ ได้ออกมาตรการและข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ภายใต้การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และแบบคัดกรองโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีความประสงค์ที่จะเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 นี้ โปรดศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับมาตรการและข้อปฏิบัติดังกล่าวตามรายละเอียดที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 13

แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทฯ ได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดและมีความห่วงใยถึงความปลอดภัยในสุขภาพของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นอย่างยิ่ง บริษัทฯ จึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โปรดพิจารณาขอขานให้กรรมการอิสระเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามประสงค์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนการเข้าประชุมด้วยตนเอง

ทั้งนี้ ในกรณีที่ท่านประสงค์ที่จะหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส โคโรนา 2019 (COVID-19) หรือท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระซึ่งเป็นผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียใด ๆ กับทุกวาระการประชุม ในครั้งนี้เป็นผู้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน รายละเอียดข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 หรือหากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 10 โดยขอให้ศึกษาคำชี้แจงวิธีการมอบฉันทะการลงทะเบียน และการเข้าประชุมดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ทั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะที่ส่งมาด้วย โดยท่านสามารถส่งกลับพร้อมเอกสารหรือหลักฐานเพื่อแสดงตนและเอกสารประกอบตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 มายังบริษัทฯ (บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุรวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500) ก่อนวันประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการหรือภายในวันที่ 11 กรกฎาคม 2565

ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเองและประสงค์ที่จะส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและเพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุม บริษัทฯ ใคร่ขอความร่วมมือ



ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โปรดนำเอกสารหลักฐานการมอบฉันทะมามอบให้แก่เจ้าหน้าที่รับลงทะเบียนในวันประชุม
ดังกล่าวด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์