



รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2567

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โฉมที่ดินและอินดัสเทรียล

ประชุมเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2567 เวลา 14.00 น.

การแนะนำก่อนการประชุม

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

1. คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์

(1) คุณวรสิทธิ์ โภคาชัยวัฒน์	ประธานกรรมการ
(2) คุณรัชต์ มหัตตเดชกุล	กรรมการ
(3) คุณณกมล จิเยรสวัสดิ์วัฒนา	กรรมการอิสระ
2. ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

(1) คุณอรอนงค์ ชัยขง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
(2) คุณวิภา ชูประภาวรรณ	ผู้ช่วยหัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์
3. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT

(1) คุณเทพพรพรณ ภัทรวีกรม	Executive Director
(2) คุณเกรียง อิชัยพฤกษ์	Director
4. ธนาคาร ทิสโก้ จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT

(1) คุณมานพ เพชรดำรงกุล	Head of Corporate Finance
(2) คุณศรณิ อร่ามพรกุล	Head of Investment Banking
(3) คุณวิภา ท้อมงคลกุล	Vice President
(4) คุณนันทา ตั้งวิจิตรฤกษ์	Assistant Vice President
5. บริษัทหลักทรัพย์ โอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(1) คุณพงศ์ภัก สุทธิพงษ์	รองกรรมการผู้อำนวยการ
(2) คุณกฤษฎพร ขุนจันทร์	ผู้อำนวยการ



๓. บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้สนับสนุนกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ของกองทรัสต์ PROSPECT

- | | |
|------------------------------|------------------------------------|
| (1) คุณณรงก์ฤกษ์ เกษมสวัสดิ์ | AVP Financial Accounting Operation |
|------------------------------|------------------------------------|

๗. บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชี

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| (1) คุณก้องเกียรติ จตุพรภักดี | Audit Partner |
| (2) คุณภูริณัฐ วัชรการ | Audit Manager |

๘. บริษัท แชนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด ในฐานะที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ PROSPECT

- | | |
|--------------------------|-----------|
| (1) คุณชนนัท ธรรมเกียรติ | Partner |
| (2) คุณอรปริยา พิมล | Associate |

หลังจากการแนะนำบุคคลต่าง ๆ แล้วพิธีกรได้เรียนเชิญคุณเผ่าพล จีเยศวาสวัสดิ์พัฒนา กรรมการอิสระของ
ผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุม ("ประธานฯ") กล่าวเปิดการประชุม

เริ่มการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหน่วยทรัสต์และมอบหมายให้คุณวิภู ชูประภาวรรณ ผู้ช่วยหัวหน้าฝ่ายพัฒนา
ธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ("คุณวิภู") เป็นผู้นำเสนอรายงานตามระเบียบวาระการประชุมให้แก่ที่ประชุม และ
คุณบัวบุษชา ปุณณนันทน์ ("พิธิกร") แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะ
ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 149 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 229,356,394 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 61.1617 ของ
หน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดคือ 375,000,000 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ พิธิกรได้ชี้แจงขั้นตอน
การประชุม การลงมติ และการนับคะแนนดังนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการประชุมโดยจะเสนอเป็นรายวาระ เว้นแต่จะใดเป็นวาระที่เกี่ยวข้อง
กับวาระอื่น จะนำเสนอไปพร้อมกัน
- (ข) เมื่อนำเสนอวาระเรียบร้อยแล้ว ประธานฯ หรือบุคคลที่ประธานฯ มอบหมาย จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือ
หน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะ ชักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ
ตามความเหมาะสม
- (ค) การลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระจะดำเนินการผ่านบัตรลงคะแนน
- (ง) สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนการไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลง
มติของแต่ละวาระ ถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (จ) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการ
กองทรัสต์ จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนี้ หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมด
ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระ
นั้น ๆ
- (ฉ) จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์และคะแนนเสียงในแต่ละวาระอาจไม่เท่ากัน เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับ
มอบฉันทะอาจเข้าร่วมประชุมหลังเวลาเริ่มประชุม หรือออกจากการประชุมก่อนการประชุมเสร็จสิ้น



- (ข) ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
- (ข) อนึ่ง การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่รวบรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมติ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดคัดค้านขั้นตอนการประชุมหรือวิธีการนับคะแนนดังกล่าวหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมว่าวาระในการประชุมครั้งนี้มีทั้งหมด 5 วาระ ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1** พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT
- วาระที่ 2** พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่
- วาระที่ 3** พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่บริษัท บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเกี่ยวกับบุคคลดังกล่าว
- วาระที่ 4** พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- วาระที่ 4.1** แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเกี่ยวกับบุคคลดังกล่าว
- วาระที่ 4.2** แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีข้อเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเกี่ยวกับบุคคลดังกล่าว
- วาระที่ 5** วาระอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ วาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 4 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก และจะไม่มีการนำเสนอมติวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป



นอกจากนั้น วาระที่ 3 วาระที่ 4.1 และวาระที่ 4.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน

หากวาระที่ 3 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่ 4.1 ให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติ โดยจะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 4.2 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติต่อไป

อย่างไรก็ดี หากวาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 4.1 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติ แต่จะนำเสนอวาระที่ 4.2 ให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติต่อไป

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT

คุณวิภาเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยการ (ก) เข้าช่วงที่ดินบางส่วนและเช่าอาคารบางส่วนซึ่งประกอบด้วย อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 158 ไร่ สำหรับโครงการบางกอกฟรียูไรท์โซน 1 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 15 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และ (ข) เข้าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วน ของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 3 ไร่ สำหรับโครงการบางกอกฟรียูไรท์โซน 2 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 26 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า ซึ่งเมื่อรวมกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟรียูไรท์โซน 2 จะถือว่ากองทรัสต์ PROSPECT เป็นผู้เข้าช่วงโครงการบางกอกฟรียูไรท์โซน 2 ทั้งโครงการ (ค) รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บางส่วนของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดิน และอาคาร จำนวน 15 ไร่ ในโครงการบางกอกฟรียูไรท์โซน 3 และ (ง) ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการ ภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรียูไรท์โซน 2 และ โครงการบางกอกฟรียูไรท์โซน 3 ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") จากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด ("ชัยนันท์-บางพลี") สำหรับโครงการบางกอกฟรียูไรท์โซน 1 และบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์") สำหรับโครงการบางกอกฟรียูไรท์โซน 1, โครงการบางกอกฟรียูไรท์โซน 2, และโครงการบางกอกฟรียูไรท์โซน 3 (รวมเรียกชัยนันท์-บางพลีและ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ หรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือรวมกันว่า "บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน") และพิจารณานุมัติแต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการนี้ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 1 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิทธิการเข้าช่วงบางส่วนในที่ดิน รวมถึงกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า และ/หรือโรงงาน และ/หรือสำนักงาน ดังนี้

1. สิทธิการเข้าช่วงบางส่วนในที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน ดังนี้



- 1.1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและส่วนควบของที่ดินบางส่วน ในโครงการบางกอกฟรียูนิทโซน 1 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 15 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า โดยมีเนื้อที่ที่ดินประมาณ 163 ไร่ 1 งาน 91.53 ตารางวา
- 1.2. สิทธิการเช่าอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบอาคารบางส่วน จำนวน 158 ยูนิต ในโครงการบางกอกฟรียูนิทโซน 1 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 15 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 158,315 ตารางเมตร
2. สิทธิการเช่าช่วงบางส่วนในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน ดังนี้
 - 2.1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและส่วนควบของที่ดินบางส่วน ในโครงการบางกอกฟรียูนิทโซน 2 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 26 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า โดยมีเนื้อที่ที่ดินประมาณ 12 ไร่ 0 งาน 49.58 ตารางวา
 - 2.2. กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบอาคารบางส่วน จำนวน 3 ยูนิต ในโครงการบางกอกฟรียูนิทโซน 2 โดยมีพื้นที่ให้เช่าภายในอาคารประมาณ 5,372 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าภายนอกอาคารประมาณ 7,109 ตารางเมตร รวมประมาณ 12,481 ตารางเมตร
3. กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดิน โดยมีเนื้อที่ที่ดินประมาณ 54 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา และอาคาร จำนวน 15 ยูนิต ในโครงการบางกอกฟรียูนิทโซน 3 โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 50,882 ตารางเมตร
4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรียูนิทโซน 2 และโครงการบางกอกฟรียูนิทโซน 3

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

□ เนื้อที่ที่ดินรวมตามทีระบุในโฉนดที่ดิน (กรรมสิทธิ์) ประมาณ	54 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา
□ เนื้อที่ที่ดินรวมตามทีระบุในโฉนดที่ดิน (สิทธิการเช่า) ประมาณ (ส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน)	175 ไร่ 2 งาน 41.11 ตารางวา
□ พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน	221,678 ตารางเมตร



ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม¹



ประเภททรัพย์สิน	โครงการบางกอกฟ्रीเทรด โซน 1	โครงการบางกอกฟ्रीเทรด โซน 2	โครงการบางกอกฟ्रीเทรด โซน 3
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน และสิทธิการเช่าอาคาร บางส่วนเป็นระยะเวลาไม่เกิน 15 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน เป็นระยะเวลาไม่เกิน 26 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า กรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง	กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร บางส่วนของโครงการ และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 163 ไร่ 1 งาน 91.53 ตารางวา	เนื้อที่รวมประมาณ 12 ไร่ 0 งาน 49.58 ตารางวา	เนื้อที่รวมประมาณ 54 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา
อาคาร	สิทธิการเช่าอาคาร 54 หลัง 158 ยูนิต	กรรมสิทธิ์ในอาคาร 2 หลัง 3 ยูนิต	กรรมสิทธิ์ในอาคาร 4 หลัง 15 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่า (Leasable area)	ประมาณ 158,315 ตร.ม.	พื้นที่ให้เช่าภายในอาคาร ประมาณ 5,372 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่าภายนอกอาคาร ประมาณ 7,109 ตร.ม. รวมประมาณ 12,481 ตร.ม.	ประมาณ 50,882 ตร.ม.
อายุอาคารเฉลี่ย ²	5.92 ปี	0.97 ปี	1.99 ปี

หมายเหตุ

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 24 กรกฎาคม 2567

² อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มีนาคม 2568

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งจะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป

สำหรับราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติม โดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ที่ 3,619.94 ล้านบาท และ



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ที่ 3,572.35 ล้านบาท ทั้งนี้ สรุปรายละเอียดการประเมินมูลค่านั้นได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 2 แล้ว ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	
	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ¹	บริษัท แกรนด์ แอส เซท แอดไวเซอร์ จำกัด ²
มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	3,619.94	3,572.35
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่เกิน	3,350.00	
ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)	6.22	

หมายเหตุ

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

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

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 3,350 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ซึ่งประกอบไปด้วย (ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าเช่าอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคารสำหรับโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1, (ข) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าเช่ากรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 และค่าเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 (ทั้งนี้ ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท), (ค) ค่าเช่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3, (ง) ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 และโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 และ (จ) ค่าเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

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

การที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นการดำเนินการระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้



แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 3

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ โอ วิ โกลบอล จำกัด (มหาชน) จำกัด ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ปรากฏรายละเอียดตามรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักเพิ่มเติมและการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 6

นอกจากนี้ คุณวิภูได้ชี้แจงถึงเงื่อนไขของการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ว่าการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขโดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 7 และ 8 ดังนี้

- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้เข้าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ ขายทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ PROSPECT แล้ว
- (2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หากมีประเด็นทางกฎหมายค้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้รับการปลดหรือไถ่ถอนจำนอง (ถ้ามี) หรือหากไม่สามารถดำเนินการได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (4) ได้รับการเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- (5) กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 8 ดังนี้

- (1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก่ใบสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ หรือเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจะซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



- และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี เช่น สัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคาร สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลาง เส้นทาง สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินและที่ดินถนนในโครงการ สัญญาก่อสร้างอาคารพาณิชย์ที่ดินถนนในโครงการ สัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นทาง สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ สัญญาบริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ เป็นต้น การจัดหาประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ PROSPECT ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนีบางโครงการหรือไม่เข้าลงทุนในบางโครงการบางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี และ/หรือ กำหนดเปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ PROSPECT และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ ทรัสต์ มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้ กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ บางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลงทุนต่อหน่วย ที่คาดว่าจะผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ เงินกู้ยืม เป็นต้น และ
- (4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้า 9-10 ดังนี้

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



ในด้านของรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นี้เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น

ในด้านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้เป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เข้าอันเป็นแหล่งที่มาของรายได้ อันเป็นการลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายเดิม

ในด้านการกำหนดราคาที่ดินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนไว้ไม่เกิน 3,350 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจองทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท) นั้น เป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 6.22 ประกอบกับตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2568 – วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 (ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 5) แสดงประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ที่คาดว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่กองทรัสต์ PROSPECT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งเท่ากับ 0.89 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นอัตราที่สูงกว่าประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ที่คาดว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับในกรณีที่ดินที่กองทรัสต์ PROSPECT มีได้ทำการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งเท่ากับ 0.75 บาทต่อหน่วย ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่าราคาที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

ในด้านการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรให้แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ประกอบกับในปัจจุบัน พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 1, โครงการเอ็กซ์ 44, โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2, และโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 อยู่ ซึ่งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ PROSPECT ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป

ในด้านค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของโครงสร้างและอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT พบว่าโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT เป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และใกล้เคียงกับอัตราเดิมกับที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนครั้ง



แนก: ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังนั้นจึงเห็นว่าโครงสร้างและอัตราดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

จากที่กล่าวมานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติให้กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามรายละเอียดข้างต้น และ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

หลังจากนั้น คุณกิติพาพรรณ ภัทริกรรม ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT กล่าวสรุปความเห็นของทรัสต์ในวาระนี้ ดังนี้

เรื่องที่ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 1 นี้ ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 มีมูลค่าเกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ร้อยละ 62.04 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ PROSPECT ตามงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567) และการดำเนินการข้างต้นเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือ เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามวาระนี้จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีสิทธิออกเสียงและลงมติในวาระนี้ อย่างไรก็ตาม ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 มีลักษณะเป็นไปตามนโยบายการลงทุน เป็นประเภทตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 รายแล้ว นอกจากนี้ ในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้มีการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 6 เพื่อประกอบการพิจารณา

สำหรับวาระนี้ ทรัสต์มีความเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ดังกล่าวไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรทำความเข้าใจลักษณะกองทรัสต์ เงื่อนไขการเข้าลงทุน อัตราการเข้า อัตราค่าเช่า และการเติบโตของค่าเช่าของทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในแต่ละโครงการ ประกอบกับข้อมูลสมมติฐานและความคิดเห็นต่าง ๆ ได้จากรายงานประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องก่อนตัดสินใจลงทุน

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

สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3



คุณฤกษ์พรได้ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงวัตถุประสงค์ ที่มา และลักษณะโดยทั่วไปของรายการว่า ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 5/2567 มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,350 ล้านบาท โดยลักษณะการเข้าลงทุนเป็น 1) การเช่าช่วงที่ดินบางส่วนและเช่าอาคารบางส่วน สำหรับโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 1 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 15 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า 2) การเช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วน สำหรับโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 26 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า 3) รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน สำหรับโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 และ 4) ซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 และบางกอกฟรียเทรดโซน 3

โดยแหล่งที่มาของเงินทุนมาจาก 1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ 2) เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ สถาบันการเงิน ในวงเงินไม่เกิน 1,400 ล้านบาท โดยการลงทุนในครั้งนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขว่ากองทรัสต์ PROSPECT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

คุณฤกษ์พรได้ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงรายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา ดังนี้

รายละเอียดโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 1

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	มูลนิธิโรงพยาบาลสงฆ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ชียนันท์-บางพลี
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารบางส่วน เป็นระยะเวลาไม่เกิน 15 ปี
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวนรวม 54 หลัง (158 ฐาน)
ขนาดพื้นที่ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 163 ไร่ 1 งาน 91.53 ตารางวา
ขนาดพื้นที่อาคารให้เช่า	พื้นที่อาคารรวมประมาณ 158,315 ตารางเมตร



รายละเอียดโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน เป็นระยะเวลาไม่เกิน 26 ปี และกรรมสิทธิ์ในอาคาร
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวนรวม 2 หลัง (3 บูธ)
ขนาดพื้นที่ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 12 ไร่ 0 งาน 49.58 ตารางวา
ขนาดพื้นที่อาคารให้เช่า	พื้นที่อาคารรวมประมาณ 12,481 ตารางเมตร

รายละเอียดโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนโครงการ
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวนรวม 6 หลัง (23 บูธ)
ขนาดพื้นที่ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 54 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา
ขนาดพื้นที่อาคารให้เช่า	พื้นที่อาคารรวมประมาณ 50,882 ตารางเมตร

หลังจากนั้นคุณกฤษพรได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

1. เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีศักยภาพและมีโอกาสในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีในอนาคต
2. เป็นการลงทุนที่จะช่วยสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล
3. เป็นการเพิ่มช่องทางในการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
4. เป็นการขยายการลงทุนเพื่อลดการพึ่งพาลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง
5. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีผลตอบแทนที่ดีและเพิ่มขนาดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT จะช่วยเพิ่มความน่าสนใจและช่วยสนับสนุนสภาพคล่อง
6. สินทรัพย์อยู่ในสภาพดี พร้อมใช้งาน และสร้างประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต
7. ทำให้รายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ PROSPECT มีความต่อเนื่องมากขึ้น
8. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ได้แก่

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



4. เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ PROSPECT เพิ่มขึ้น
5. เกิดผลกระทบต่องานของหน่วยทรัสต์

ในส่วนของการเสี่ยงของการทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาว่ามีความเสี่ยงดังนี้

1. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ไม่มีการรับประกันรายได้
2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ PROSPECT ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างคุ้มค่า
3. ความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าอาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนระยะเวลา
4. ความเสี่ยงจากการทำสัญญาระยะสั้นของผู้เช่า
5. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติหรือเหตุการณ์อื่นใดที่อาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สิน
6. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
7. ความเสี่ยงจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินไม่สำเร็จ
8. ความเสี่ยงที่อาจไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังนี้

1. เป็นการขยายพื้นที่การลงทุนจากโครงการเดิมได้รวดเร็ว
2. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการ
3. เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการร่วมกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
4. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันบริหารจัดการ และดูแลทรัพย์สินที่มีคุณภาพอย่างสม่ำเสมอ

ในส่วนของคุณค่าของการทำรายการนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอาจเกิดข้อสงสัยจากการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอผลการประเมินมูลค่ากรณีฐาน ดังนี้

ผลการประเมินมูลค่ากรณีฐาน	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้นหน่วย (Equity NPV)	192.31 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วย (Equity IRR)	ร้อยละ 10.26
ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้นหน่วย (Payback Period)	9.18 ปี

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) การประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV of Free Cash Flow) จะมีมูลค่าเท่ากับ 3,580.81 – 3,867.96 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วย (Equity NPV) จะมีมูลค่า เท่ากับ 56.41 – 343.56 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วย (Equity IRR) จะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 10.14 – 10.31 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม



หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอความสมเหตุสมผลของเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญในการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้รับการอนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT
2. สำนักงานก.ล.ต. ได้อนุญาตให้กองทรัสต์ PROSPECT เพิ่มทุน
3. ได้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยอนุมัติ และเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายดังกล่าวได้มีการนำฝากเข้าในบัญชีของกองทรัสต์ PROSPECT
4. คู่สัญญาตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวและสัญญาทางธุรกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ PROSPECT
5. กองทรัสต์ PROSPECT ได้เจรจา และ/หรือ เข้าทำสัญญาเพื่อใช้สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3
6. ได้มีการกระทำตามเงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาทุกประการ หรือได้มีการละสิทธิในเงื่อนไขดังกล่าวบางประการหรือทั้งหมดภายใต้สัญญา
7. บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ที่เกี่ยวกับการขาย และให้เข้าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ PROSPECT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวมาแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นเงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจ เช่นเดียวกับการเข้าทำรายการทั่วไปไม่ได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์

หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอความสมเหตุสมผลของคำตอบแทนและคำธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะพิจารณาแต่งตั้งบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์	
คำตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตราร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ
คำตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจ	อัตราร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
คำธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย	ผู้เช่ารายใหม่ ☐ สัญญาเช่าช่วงตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1 เดือน ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ☐ สัญญาเช่าช่วงตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 0.5 เดือน



ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะจ่ายให้พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์นั้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากสามารถเทียบเคียงกันได้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาจากเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไข และข้อกำหนดต่าง ๆ ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการแต่งตั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นี้ เป็นเงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจเช่นเดียวกับการทำรายการทั่วไป มิได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT หรือผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์

หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงให้ความเห็นว่ารายการมีความเหมาะสมและผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ดังนี้

1. เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีศักยภาพและมีโอกาสสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีในอนาคต
2. เป็นการลงทุนที่จะช่วยสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
3. เป็นการเพิ่มช่องทางในการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
4. เป็นการขยายการลงทุนเพื่อลดการพึ่งพาลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง
5. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีผลตอบแทนที่ดีและเพิ่มขนาดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของกองทรัสต์ PROSPECT ต่อนักลงทุน และช่วยสนับสนุนสภาพคล่องของการซื้อขายของหน่วยทรัสต์
6. สินทรัพย์ที่เข้าลงทุนอยู่ในสภาพดี พร้อมใช้งาน และสร้างประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต
7. ทำให้รายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ PROSPECT มีความต่อเนื่องมากขึ้น
8. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT
9. เป็นการขยายพื้นที่การลงทุนจากโครงการเดิมได้อย่างรวดเร็ว
10. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า
11. เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการร่วมกันระหว่างผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์
12. ผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารจัดการ และดูแลทรัพย์สินที่มีคุณภาพอย่างสม่ำเสมอ

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณปีเตอร์ เอริก เดนนิส (Mr. Peter Eric Dennis) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง แสดงความคิดเห็นว่า มูลค่าการเข้าลงทุนในครั้งนี้ 3,350 ล้านบาท โดยมีพื้นที่ให้เช่าอาคารสำหรับทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่าช่วง 15 ปี ประมาณร้อยละ 90 ของพื้นที่ที่เข้าลงทุนทั้งหมดประมาณ 160,000 ตารางเมตร คิดเป็นราคาเฉลี่ยประมาณ 21,000 บาท/ตารางเมตร เป็นการลงทุนที่มูลค่าสูงเกินไปเนื่องจากเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าเพียง 15 ปีเท่านั้น โดยเมื่อพิจารณาผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับต่อปีประมาณ 0.89 บาท รวมเป็น 13.35 บาทสำหรับระยะเวลา 15 ปี ทั้งนี้ ยังไม่ทราบถึงราคาซื้อขายต่อหน่วยสำหรับหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายเพื่อการเพิ่มทุนในครั้งนี้ โดย



ในการนี้หน่วยทรัสต์เพิ่มทุนออกและเสนอขายที่ราคา 8.35 บาทต่อหน่วย และใน 15 ปีได้รับเงินปันผล 13.35 บาท จะได้อะไร 5 บาท จะได้ผลตอบแทนเพียงร้อยละ 4 ต่อปีเท่านั้น

คุณมานพ เพชรดำรงศักดิ์ ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ชี้แจงว่า กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการบางกอกฟรียูไรด์โซน 1, โครงการบางกอกฟรียูไรด์โซน 2 และโครงการบางกอกฟรียูไรด์โซน 3 โดยโครงการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์กล่าวถึง เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่มีระยะเวลา 15 ปีดังกล่าวคือโครงการบางกอกฟรียูไรด์โซน 1 ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่า 158,315 ตารางเมตร เท่านั้น สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการบางกอกฟรียูไรด์โซน 2 มีพื้นที่ให้เช่า 12,481 ตารางเมตร เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่มีระยะเวลาเช่า 26 ปี และโครงการบางกอกฟรียูไรด์โซน 3 เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ มีพื้นที่ให้เช่า 50,882 ตารางเมตร ฉะนั้น เมื่อรวมการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการแล้ว พื้นที่ให้เช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT สามารถนำออกหาประโยชน์ได้ทั้งสิ้นประมาณ 221,678 ตารางเมตร ระยะเวลาในการใช้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อจัดหาประโยชน์เฉลี่ยมากกว่า 15 ปี

ในส่วนของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 รายแล้ว โดยในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้พิจารณาอัตราคิดลด (discount rate) ที่ประมาณร้อยละ 9 - 9.5 กล่าวคือถ้ากองทรัสต์ PROSPECT จัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและได้ผลตอบแทนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 9 - 9.5 ต่อปี จะได้มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระแต่ละราย ซึ่งได้แก่ 3,572.35 ล้านบาท และ 3,619.94 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะขายทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระประมาณร้อยละ 6.22 จึงเป็นการขายในราคาไม่เกิน 3,350 ล้านบาท ทั้งนี้ราคาที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อาจจะต่ำกว่า 3,350 ล้านบาทที่ขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการประชุมครั้งนี้ก็ได้ ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

คุณปิเตอร์ เอริก เทนนิส ตั้งข้อสังเกตว่า ทั้งนี้ ทรัพย์สินส่วนที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (โครงการบางกอกฟรียูไรด์โซน 3) ยังมีสัดส่วนที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด ส่วนทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรียูไรด์โซน 2 ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่มีระยะเวลาเช่า 27 ปี คิดเป็นเพียงแค่ร้อยละ 1 ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด ฉะนั้น ทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรียูไรด์โซน 1 ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่มีระยะเวลาเช่า 15 ปี มีสัดส่วนเป็นร้อยละ 90 ของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด เพราะฉะนั้นสัดส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดก็ยังคงเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่มีระยะเวลาเช่า 15 ปี

คุณอรอนงค์ ชัยขง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงว่า ราคาที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประมาณ 16,000 บาท/ตารางเมตร โดยคำนวณจากราคาประเมินต่ำสุดโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเทียบกับพื้นที่ให้เช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT สามารถนำมาจัดหารายได้ ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับมูลค่าที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนครั้งแรก (ประมาณ 16,000 บาท/ตารางเมตร) จะเห็นได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นี้ มีมูลค่าการเข้าลงทุนต่อตารางเมตรใกล้เคียงกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนครั้งแรก อีกทั้งในการลงทุนครั้งนี้ยังเป็นการซื้อในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ร้อยละ 6.22 อีกด้วย



ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นี้ มีสัดส่วนการลงทุนในกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 34.8 ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ฉะนั้น ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 กองทรัสต์ PROSPECT จะมีสัดส่วนการลงทุนในกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 31 ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนทั้งหมด และสัดส่วนการลงทุนในสิทธิการเช่าประมาณร้อยละ 69 ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนทั้งหมด

คุณมานพ เพชรดำรงศกุล ชี้แจงเพิ่มเติมว่า สำหรับราคาที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเฉลี่ยประมาณ 15,112 บาท/ตารางเมตร โดยคำนวณจากมูลค่าการลงทุนสูงสุดที่ 3,350 ล้านบาท (ซึ่งเป็นราคาที่เราคาดว่ากองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุน) หารด้วยจำนวนพื้นที่ให้เช่ารวม 221,678 ตารางเมตร

คุณเมธี อันติเรกุล ผู้ถือหุ้นรายย่อยมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ในปัจจุบันทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีผู้เช่าแล้วเป็นร้อยละเท่าใดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด ผลตอบแทนในระยะยาวจะเป็นไปตามที่คาดการณ์ได้หรือไม่

คุณอรอนงค์ ชัยชง ชี้แจงว่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 สมมติฐานของผู้ประเมินราคาอิสระมีอัตราการเช่า (Occupancy Rate: OR) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ที่ประมาณร้อยละ 95.0 โดยอัตราการเช่าจริงของโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 เป็นร้อยละ 94.8 โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 เป็นร้อยละ 100.0 และโครงการบางกอก ฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 เป็นร้อยละ 78.1 หากนับรวมหนังสือแสดงเจตนาการจอง (Booking) จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 92.0 เมื่อพิจารณาแล้วกองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในราคาต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดสำหรับทรัพย์สินที่มีอัตราการเช่าร้อยละ 95 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนในราคาที่สะท้อนใกล้เคียงกับความเป็นจริง ณ ปัจจุบัน สำหรับอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานที่ผ่านมาในอดีตของกองทรัสต์ PROSPECT แล้ว ทางกองทรัสต์ PROSPECT สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้ถือหุ้นรายย่อยได้ตามที่แจ้งผู้ถือหุ้นมาโดยตลอด อีกทั้งผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจจะประกอบธุรกิจในระยะยาว ฉะนั้นการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดที่จะหาทรัพย์สินที่มีคุณภาพเหมาะสมแก่การลงทุนเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทรัสต์ PROSPECT

คุณเมธี อันติเรกุล สอบถามเพิ่มเติมว่า หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้จะเป็นการให้คำรับรองว่าจะไม่ก่อหลักประกันเพิ่มเติม (Negative Pledge) หรือ การจดทะเบียนจำนอง

คุณมานพ เพชรดำรงศกุล ชี้แจงว่า สำหรับโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 ซึ่งกองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ คาดว่าหลักประกันการกู้ยืมเงินจะเป็นการจดทะเบียนจำนอง ส่วนโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 และโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 ซึ่งกองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในสิทธิการเช่า คาดว่าหลักประกันการกู้ยืมเงินจะเป็นการนำสิทธิการเช่าไปจดทะเบียนเป็นหลักประกันทางธุรกิจ

คุณเมธี อันติเรกุล สอบถามเพิ่มเติมว่า การจดทะเบียนจำนองและการกู้ยืมของกองทรัสต์ PROSPECT จะต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหรือไม่ นอกจากนี้ เพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนจำนอง มีความเป็นไปได้หรือไม่ที่ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเจรจากับธนาคารผู้ให้กู้เพื่อให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเป็นการให้คำรับรองว่าจะไม่ก่อหลักประกันเพิ่มเติม (Negative Pledge) แทนการนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไปจดทะเบียน



ทะเบียนบ้านของไว้กับธนาคารผู้ให้กู้ เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมูลค่า 3,350 ล้านบาท แต่วงเงินกู้เพียง 1,400 ล้านบาท

คุณชนนัท ธรรมเกียรติ ในฐานะที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ PROSPECT ชี้แจงว่า กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ไม่มีข้อกำหนดว่าการกู้ยืม, การจดทะเบียนจำนอง รวมถึงการนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจะต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ฉะนั้น การดำเนินการดังกล่าวไม่ต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่อย่างใด

คุณมานพ เพชรดำรงศรีสกุล ชี้แจงเพิ่มเติมว่า สำหรับการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเป็นการให้คำรับรองว่าจะไม่ก่อหลักประกันเพิ่มเติม (Negative Pledge) ในทางปฏิบัติสามารถทำได้ อย่างไรก็ตามขึ้นอยู่กับนโยบายของธนาคารผู้ให้กู้ ทั้งนี้ เป้าหมายของผู้จัดการกองทรัสต์คือการบริหารจัดการให้ต้นทุนการกู้ยืมต่ำที่สุด เพื่อที่จะเหลือเงินมาจ่ายปันผลให้กับนักลงทุนให้ได้เยอะที่สุด

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เพื่อเป็นการเสริมสร้างความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้น กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ส่งผลให้กองทรัสต์ PROSPECT สามารถระดมทุนด้วยวิธีอื่น ๆ ได้ เช่น การออกหุ้นกู้ รวมถึงสามารถกู้ยืมเงินได้มากขึ้นถึงร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

คุณฐิติพงศ์ โสภณอุคัมพร ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า 1) โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 1, โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 3 มีความแตกต่างกันอย่างไร เหตุใดจึงลงทุนในโครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 1 เพียง 15 ปี, 2) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) มีการตั้งสมมติฐานอย่างไร, 3) ต้นทุนทางการเงินในการกู้ยืมเงินสำหรับลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เท่าไหร่

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า ในแง่ของภาพรวม อาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าในโครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 1 มีขนาดประมาณ 800-1,000 ตารางเมตร ส่วนอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าในโครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 2 มีหลากหลายขนาดเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า ส่วนอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าในโครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 3 จะมีขนาดใหญ่ โดยมุ่งเน้นไปที่ผู้เช่าที่ประกอบกิจการโลจิสติกส์ โดยอาคารจะเป็นอาคารสมัยใหม่ ยกพื้นสูง มีพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น

คุณวัชริน มหัตตะเดชกุล ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ระยะเวลาการเช่าที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ในโครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 1 และโครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 2 แตกต่างกันเนื่องจากกองทรัสต์ต้องลงทุนให้สอดคล้องกับระยะเวลาการเช่าที่พร้อมเพรียง ดีเวลลอปเม้นท์ หรือชียนันท์-บางพลี มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน กล่าวคือระยะเวลาการเช่าโครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 1 ตามสัญญาเช่าที่ดินที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเข้าทำกับมูลนิธิโรงพยาบาลสงฆ์ (เจ้าของที่ดิน) คงเหลือประมาณ 15 ปี ฉะนั้น กองทรัสต์ PROSPECT สามารถลงทุนในโครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 1 ไม่เกินระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ สำหรับระยะเวลาการเช่าโครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 2 ตามสัญญาเช่าที่ดินที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเข้าทำกับเจ้าของที่ดิน คงเหลือประมาณ 26 ปี ฉะนั้น กองทรัสต์ PROSPECT สามารถลงทุนในโครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 2 ไม่เกินระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ส่วน



โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 เป็นทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน กองทรัสต์ PROSPECT จึงสามารถลงทุนในกรรมสิทธิ์ในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 ได้

คุณมานพ เพชรดำรงศรีสกุล ชี้แจงว่า ในส่วนสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 รายพิจารณาตั้งสมมติฐานอัตราการใช้ (Occupancy Rate) ร้อยละ 95 ทั้งนี้ หากพิจารณาผลการดำเนินงานย้อนหลังของกองทรัสต์ PROSPECT อัตราการใช้ (Occupancy Rate) จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 93-97 แม้จะมีผู้เช่าออกไป ก็สามารถหาจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้ภายใน 3-6 เดือน โดยการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินนั้น ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจะนำอัตราการใช้ (Occupancy Rate) มาคูณกับค่าเช่าซึ่งอิงจากค่าเช่าปัจจุบันตามสัญญาเช่าที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเข้าทำกับผู้เช่ารายย่อย และคาดการณ์การเพิ่มขึ้นของค่าเช่าขึ้นไปจนกว่าจะสิ้นอายุระยะเวลาเช่าที่มีอยู่กับเจ้าของที่ดินของแต่ละโครงการ ส่วนโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินจะเป็นการคาดการณ์การจัดหารายได้โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ

ในส่วนของการจ่ายเงินปันผล แม้ว่ากองทรัสต์ PROSPECT จะมีภาระในการจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาว กองทรัสต์ PROSPECT ยังคงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามประมาณการที่ได้คาดการณ์และแจ้งต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส อย่างไรก็ตามอัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจะได้รับขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นประกอบด้วย เช่น ผลประกอบการของกองทรัสต์ อัตราการใช้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Occupancy Rate) เป็นต้น

คุณมานพ ชี้แจงในประเด็นข้อ 3) ต่อว่า ต้นทุนทางการเงินของการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นี้ อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำที่สุดที่มีการเสนอเพื่อพิจารณาจะเป็นอัตราที่ต่ำกว่าการกู้ยืมเงินครั้งก่อนหน้า นอกจากนี้ธนาคารแห่งประเทศไทยมีแนวโน้มที่จะปรับดอกเบี้ยนโยบายลง ซึ่งจะส่งผลให้ MLR ลดลงไปด้วย ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์จึงคาดการณ์ว่าต้นทุนทางการเงินในการกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นี้จะต่ำลง อีกทั้ง ปัจจุบันกองทรัสต์ PROSPECT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ส่งผลให้กองทรัสต์ PROSPECT สามารถกู้ยืมเงินได้มากขึ้นถึงร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ จากเดิมที่สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ นอกจากนี้การที่กองทรัสต์ PROSPECT สามารถออกหุ้นกู้ได้ ส่งผลให้กองทรัสต์ PROSPECT มีทางเลือกในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนแหล่งอื่นนอกเหนือจากการกู้ยืมเงิน เป็นผลดีต่อการบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT อีกด้วย

คุณฐิติพงศ์ โสภณอุคตพร สอบถามเพิ่มเติมว่า 1) กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในสิทธิการในการเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในกรรมสิทธิ์อาคารด้วยหรือไม่ และในกรณีที่ดินในกรรมสิทธิ์อาคาร เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าจะต้องดำเนินการอย่างไรกับอาคารดังกล่าว 2) กองทรัสต์ PROSPECT มีแผนจะกู้ยืมเงินเพิ่มอีกเป็นจำนวนเท่าใด

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนในสิทธิการเช่า มี 2 โครงการ ได้แก่โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 1 และโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 โดยกองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคาร เพราะฉะนั้นหลังจากการสิ้นสุดของสัญญาเช่า อาคารที่เช่าก็จะส่งมอบความครอบครองคืนแก่ขั้วนั้นๆ บางพลี ส่วนโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคาร โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วงที่ดินที่จะลงทุนโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 กรรมสิทธิ์ในอาคารต่าง ๆ บนที่ดินที่เช่าช่วงจะเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินโดยผลของสัญญาเช่าที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินกับบริษัทเจ้าของ



ทรัพย์สิน และสัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างกองทรัสต์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะนับเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ PROSPECT บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และเจ้าของที่ดินอาจดำเนินการเจรจาถึงการดำเนินการในอนาคตภายหลังสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องสิ้นสุด

คุณรัชนี มหิตเตชกุล ซึ่งแจ้งเพิ่มเติมว่า เนื่องจากอาคารในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 เป็นกรรมสิทธิ์ของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาการลงทุนในกรรมสิทธิ์ของอาคารในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 อย่างไรก็ตาม ที่ดินที่ตั้งโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 1 เป็นกรรมสิทธิ์ของมูลนิธิโรงพยาบาลสงฆ์ และวัดปากน้ำ โดยมีชัยนันท์-บางพลีเป็นผู้เช่าทอดที่ดิน และกองทรัสต์จะเช่าช่วงต่อจากชัยนันท์-บางพลี

ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 1 ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าให้เช่าแต่อย่างใด ฉะนั้น เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นโอกาสของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จะเข้าไปหารือกับเจ้าของที่ดินร่วมกับชัยนันท์-บางพลี และ/หรือพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ในฐานะผู้เช่าที่ดิน เพื่อต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 1 ออกไป ส่งผลให้กองทรัสต์ PROSPECT มีทางเลือกในการพิจารณาการลงทุนในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 1 ต่อไปได้ตามระยะเวลาการเช่าที่ดินที่ยาวออกไป

คุณอรอนงค์ ชัยรงค์ ซึ่งแจ้งเกี่ยวกับแผนการกู้ยืมเงินในอนาคตว่า สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 กองทรัสต์ PROSPECT วางแผนจะกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 35 ของของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

คุณอรอนงค์ ชัยรงค์ ซึ่งแจ้งเพิ่มเติมเกี่ยวกับขั้นตอนการเพิ่มทุนและลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเข้าใจในการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงแต่งตั้งที่ปรึกษาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินมูลค่าอิสระ ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้สอบบัญชี เพื่อพิจารณาประโยชน์และความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำเสนอและชี้แจงรายละเอียดข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมต่อสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อให้สำนักงาน ก.ล.ด. พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนและลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าว โดยในขั้นตอนการลงทุนเพิ่มเติมแต่ละครั้งไม่ได้ดำเนินการเฉพาะหน่วยงานใดหน่วยงานหนึ่ง เป็นการดำเนินการอยู่ภายใต้ขั้นตอนทางกฎหมาย และคำนึงถึงผลประโยชน์ตอบแทนให้กับนักลงทุนในระยะยาว

คุณปีเตอร์ เอริค เดนนิส สอบถามเพิ่มเติมว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในสิทธิการเช่าในการลงทุนครั้งแรกคงเหลือระยะเวลาการเช่าอีกนานเพียงใด

คุณอรอนงค์ ชัยรงค์ ซึ่งแจ้งว่า สัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกจะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในอีก 15 ปี อย่างไรก็ตาม ในระยะเวลา 6 ปีก่อนการสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ PROSPECT มีสิทธิพิจารณาการต่ออายุสัญญาเช่ากับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้เป็นรายแรก (Right of First Refusal) หากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่กับเจ้าของที่ดิน



คุณภูมิรพี รุ่งแสงผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยส่วนที่จะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในช่วงปลายปี 2567 นี้ ปัจจุบันได้ดำเนินการต่อระยะเวลาการเช่าบ้างแล้วหรือไม่ มีสัดส่วนเป็นร้อยละเท่าใดของสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในปลายปี 2567

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า ททรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในปัจจุบัน มีอัตราการต่อสัญญาเช่าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80 สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการเจรจากับผู้เช่ารายย่อยเพิ่มเติมประมาณ 3-6 เดือนก่อนการสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาเช่า โดยในปัจจุบันมีผู้เช่ารายย่อยที่ตกลงต่อระยะเวลาการเช่าแล้วประมาณร้อยละ 60 และผู้เช่ารายย่อยอีกประมาณร้อยละ 40 อยู่ระหว่างพิจารณา ทั้งนี้ ผู้เช่ารายใหญ่ได้ตกลงต่อสัญญาเช่าใหม่ทั้งหมดแล้ว

คุณภูมิรพี รุ่งแสงสอบถามเพิ่มเติมว่า มีมาตรการในการป้องกันน้ำท่วมหรือไม่ ถ้าผู้เช่ารายย่อยไม่สามารถขนส่งสินค้าจากสนามบินสุวรรณภูมิมาที่โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซนได้ ทางโครงการมีมาตรการดูแลอย่างไร

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซนมีมาตรการในการติดตามระดับน้ำที่อาจส่งผลกระทบต่อภายในโครงการ มีโปรแกรมสำหรับสื่อสารกับผู้เช่ารายย่อยตลอด 24 ชั่วโมง หากระดับน้ำในบ่อน้ำของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซนสูงขึ้น โปรแกรมดังกล่าวก็จะมีการแจ้งเตือน มีทีมช่างที่สามารถเข้าไปดูแลตลอด 24 ชั่วโมง ที่ผ่านมามีน้ำท่วมเกิดขึ้นในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน

คุณรัชณี มหัตตะกุล ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เจ้าของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซนมีหน้าที่ดูแลรักษาสภาพภายในบริเวณโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซนไม่ให้มีน้ำท่วม หรือเกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อการค้าและธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยเท่านั้น สำหรับการสัญจรจากสนามบินสุวรรณภูมิมายังโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซนควรเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานราชการ

คุณเชยพล ประเสริฐกุลชัย ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า มีภาพทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1, โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 หรือไม่ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนในอาคารด้วยหรือไม่ และปัจจุบันกองทรัสต์ PROSPECT มีการออกหุ้นกู้หรือไม่

ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอภาพทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1, โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ต่อที่ประชุม

คุณรัชณี มหัตตะกุล ชี้แจงประกอบการนำเสนอภาพของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1, โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ว่า สภาพโดยรวมของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1, โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 เป็นอาคารที่สร้างเสร็จแล้ว และกองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนในอาคารด้วยเช่นกัน

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า ปัจจุบัน กองทรัสต์ PROSPECT ยังไม่มี การออกหุ้นกู้ มีเพียงการกู้ยืมเงินในอัตราร้อยละ 30.4 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E) ประมาณ 0.5



ในการนี้ คุณวรวิทย์ โภคาชัยพัฒน์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ข้อมูลเพิ่มเติมต่อที่ประชุมเกี่ยวกับขั้นตอนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ว่ามีการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT รายละเอียดตามที่คุณวิภูนำเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	109,496,947	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	95.4065
ไม่เห็นด้วย	5,271,900	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	4.5935
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่ไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

ทั้งนี้ ในวาระนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่ม 8 ราย คิดเป็นจำนวน 928,604 หน่วย

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่

คุณวิภูเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณวิภูได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ปัจจุบัน กองทรัสต์ PROSPECT มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจำนวน 375,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 หน่วยละ 9.4495 บาท รวม 3,543,562,500.00 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติเห็นควรให้กองทรัสต์ PROSPECT เพิ่มทุนครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 310,000,000 หน่วย เพื่อนำเงินจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไป (1) ใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว ตามรายละเอียดในวาระที่ 1 ข้างต้น และ (2) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT ทั้งนี้ หากมีเงินจากการเพิ่มทุนเหลือจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ PROSPECT จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT ต่อไป



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

เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 310,000,000 หน่วย กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบันจำนวน 375,000,000 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 685,000,000 หน่วย

ทั้งนี้ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 2 จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 12 ดังนี้

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

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนเงินในครั้งนี้อย่างมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ดังนี้

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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 13 ดังนี้



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

หลังจากนั้น คุณทิพาพรรณ ภัทริกรรม ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT กล่าวสรุปความเห็นของทรัสต์สำหรับวาระนี้ดังนี้

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าวตามรายละเอียดในวาระที่ 1 ข้างต้น และ หากมีเงินจากการเพิ่มทุนเหลือจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ PROSPECT จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT ต่อไปนั้น มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณปีเตอร์ เอริก เดนิส (Mr. Peter Eric Denis) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ราคาหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนที่จะออกและเสนอขายสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ถูกกำหนดแล้วหรือไม่

คุณมานพ เพชรดำรงกุล ชี้แจงว่า ปัจจุบันยังไม่ได้มีการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ทั้งนี้ ราคาหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนที่จะออกและเสนอขายสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จะสามารถกำหนดได้ในช่วงใกล้ ๆ การเสนอขายเนื่องจากต้องคำนึงถึงปัจจัยอื่น ๆ ประกอบ

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ รายละเอียดตามที่คุณวิภาฯนำเสนอ

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	225,013,098	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	97.7107
ไม่เห็นด้วย	5,271,900	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.2893
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000



ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

คุณวิภูเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณวิภูได้แถลงต่อที่ประชุมว่าวาระที่ 3 นี้เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 2 โดยจะเป็นเรื่องการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“**มั่นคงเคหะการ**”) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว จำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในส่วนนี้เป็นการสร้างความมั่นใจในการลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อื่น ตลอดจนเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่อาจจะกำหนดในสัญญาไถ่ถอนเงินกับธนาคาร และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ

สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ในส่วนที่เหลือ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่ได้เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระที่ 4 ต่อไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 14 ดังนี้

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในส่วนนี้เป็นการสร้างความมั่นใจในการลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อื่น ตลอดจนเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่อาจจะกำหนดในสัญญาไถ่ถอนเงินกับธนาคาร และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ

หลังจากนั้น คุณทิพาพรรณ ภักทวีกรม ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ PROSPECT กล่าวสรุปความเห็นของทรัสต์ในวาระนี้ ดังนี้

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



เนื่องจากวาระที่ 3 นี้ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 6

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

สำหรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอข้อดีและข้อดีของการเข้ารายการดังกล่าว ดังนี้ ข้อดีของการเข้ารายการคือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับจะบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงกองทรัสต์ PROSPECT สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน และช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในส่วนของข้อดีคืออาจก่อให้เกิดข้อสงสัยจากการเข้ารายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยที่ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ คือ ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไข โดยนำเสนอว่าราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจะอ้างอิงจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระตลอดจนพิจารณาปัจจัยดังต่อไปนี้

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

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

1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกับจะบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด
2. กองทรัสต์ PROSPECT สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน
3. ช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์



4. การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกันกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไป
5. เงื่อนไขของรายการเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ด.

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณฐิติพงศ์ โสภณอุดมพรผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า เหตุใดจึงต้องมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนบางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

คุณมานพ เพชรดำรงศักดิ์ ชี้แจงว่า การเสนอขายหน่วยให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันเป็นเพื่อให้ความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการ รวมถึงเป็นการสร้างความมั่นใจในการลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้สนับสนุนหลักของกองทรัสต์ PROSPECT ยังคงเห็นว่าการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นการลงทุนที่ดี

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว รายละเอียดตามที่คุณวิภานาเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการนับคะแนนจะไม่นำรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้าน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	109,496,947	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	95.4065
ไม่เห็นด้วย	5,271,900	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	4.5935
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นำรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว) และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้าน



วาระที่ 4 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วาระที่ 4.1 แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

เนื่องจากวาระที่ 3 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้นำเสนอวาระที่ 4.1 ให้ที่ประชุมพิจารณา โดยจะเป็นเรื่องพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คุณวิภาได้แถลงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 4.1 เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 3 โดยผู้จัดการกองทรัสต์ขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามลำดับส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กร PROSPECT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศรายชื่อสัญญาซื้อขายของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำมาพิจารณาว่าจะจะไม่เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่มีก็ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษ หน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด



ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพก ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคล
เดิมกับบุคคลดังกล่าว โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพก ดีเวลลอปเม้นท์
และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว เมื่อรวมกับส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของหน่วยทรัสต์ที่จะ
มีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลใน
วงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่
ทศ.27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในราคา
เสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2

หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไปแล้ว
ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อใน
ส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจาก
การจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือ
ชี้ชวน สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่
จะจัดสรรและวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็น
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ
กองทรัสต์ PROSPECT และผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้
พิจารณาปรับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45
วัน นับแต่วันเปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

นอกจากการกำหนดวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์
ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการ
ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์หน้าที 18-19 ดังนี้

- 1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อ
กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือ
หน่วยทรัสต์เดิม
- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการ
จัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย
เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรร



หน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ PROSPECT และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือ จากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่กลุ่มลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ หรือเป็นผลให้เป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมาย กฎเกณฑ์ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

- 3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 4) เจรจาต่อรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วนและ
- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 19 ดังนี้

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้สอดคล้องกับวาระที่ 3 รวมถึงให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

หลังจากนั้น คุณทิพาพรรณ ภักทวีกรม ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT กล่าวสรุปความเห็นของทรัสต์ในวาระนี้ ดังนี้

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ขอเรียนว่าการขอมติในวาระนี้ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่ง



ทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 6 เพื่อประกอบการพิจารณา

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการระดมทุนการใด ๆ เพื่อการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่
ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ
กองทรัสต์ PROSPECT และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ตามที่กฎหมาย
กำหนดต่อไป

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่

คุณจุริรา บุญจรัสวงศ์ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน คำนวณอย่างไร

คุณมานพ เพชรดำรงศักดิ์ ซึ่งแจ้งว่า ในทางปฏิบัติ การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนต้อง
คำนึงถึงสภาวะตลาด ณ ขณะนั้น ส่วนอัตราการจัดสรรจากราคาตลาดนั้นกำหนดขึ้นเพื่อเป็นการจูงใจให้นักลงทุนเข้ามา
ลงทุนในหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งนี้ ทั้งนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะให้สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในการจองซื้อ
หน่วยทรัสต์เพิ่มทุนก่อน รวมถึงสามารถจองซื้อเกินสิทธิได้ จากนั้นจึงจะนำไปเสนอขายให้กับนักลงทุนรายอื่น โดย
อัตราคิดลดนั้นจะคำนึงถึงสภาวะตลาดและผลตอบแทนที่คาดการณ์ว่าผู้ถือหน่วยจะได้รับ

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและ
วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียน
เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการ
เฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพก ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเกี่ยวกับบุคคลดังกล่าว
รายละเอียดตามที่คุณวิภานาเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียง
ลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3
ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียง
คัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้าน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวน
เสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้าน ดังนี้

เห็นด้วย	109,496,947	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	95.4065
ไม่เห็นด้วย	5,271,900	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	4.5935
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000



ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับรวม
คะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว) และไม่มีเสียงคัดค้าน
รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้าน

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

- ไม่มี -

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 16.20 น.

(คุณผกาภิ เจริญสวัสดิ์วัฒนา)

ประธานที่ประชุม