



PROSPECT_F 2568/050

วันที่ 3 กันยายน 2568

เรื่อง

ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ครั้งที่ 1/2568

เรียน

ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567
2. ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
3. สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ
4. สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
5. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
6. รายละเอียดการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์
7. ความเห็นของทรัสต์
8. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ
9. หนังสือมอบฉันทะ
10. ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
11. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น
12. แผนที่ของสถานที่จัดการประชุม
13. หนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ตามที่ปัจจุบัน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ PROSPECT”) มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจำนวน 644,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 หน่วยละ 9.3765 บาท รวม 6,038,466,000.00 บาท ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในการลงทุนครั้งแรก, การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1, การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2, และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 3 รวมจำนวน 397 ยูนิต ใน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1, (2) โครงการเอ็กซ์ 44, (3) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2, และ (4) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 นั้น

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ PROSPECT ในการระดมเงินทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์

PROSPECT เห็นควรให้กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

ด้วยเหตุดังกล่าว บริษัทฯ จึงเห็นสมควรให้จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 18 กันยายน 2568 เวลา 14.00 น. ณ โรงแรมคราวน์พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินีพาร์ค ห้องคราวน์ 1-3 ชั้น 21 เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามวาระการประชุมจำนวน 4 วาระ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ของกองทรัสต์ PROSPECT

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 13 กันยายน 2567 เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุมราชพฤกษ์ ชั้น 2 (ชั้น M) โรงแรมแกรนด์ เซ็นเตอร์พอยท์ ราชดารี เลขที่ 153/2 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดารี แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 149 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 229,356,394 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 61.1617 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ ครบเป็นองค์ประชุม รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ความเห็นของบริษัทฯ

บริษัทฯ เห็นสมควรรายงานต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ พิจารณารับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ทั้งนี้ เนื่องจากวาระนี้ เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ PROSPECT

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติให้กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดยการ

(1) เช่าช่วงบางส่วนในที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 1 หลัง 6 ยูนิต (อาคาร 6-GA01) ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง

(2) เช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต (อาคาร 6-GA03) ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 29 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง

(3) ซื้อสิทธิในทรัพย์สินซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6

(รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") จากบริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์" หรือ "บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน")

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติม

สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน รวมถึงกรรมสิทธิในอาคารคลังสินค้า และ/หรือโรงงาน และ/หรือสำนักงาน 2 หลัง 10 ยูนิต ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 ดังนี้

1. สิทธิการเช่าช่วงบางส่วนในที่ดิน และกรรมสิทธิในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง 6 ยูนิต (อาคาร 6-GA01) ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ดังนี้
 - 1.1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและส่วนควบของที่ดินบางส่วน โดยมีเนื้อที่ที่ดินประมาณ 33 ไร่ 3 งาน 24.11 ตารางวา
 - 1.2. กรรมสิทธิในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบอาคาร จำนวน 1 หลัง 6 ยูนิต (อาคาร 6-GA01) โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 40,932 ตารางเมตร
 - 1.3. กรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับ 1.1 และ 1.2
2. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และกรรมสิทธิในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต (อาคาร 6-GA03) ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 29 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ดังนี้
 - 2.1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและส่วนควบของที่ดิน โดยมีเนื้อที่ที่ดินประมาณ 11 ไร่ 1 งาน 91.00 ตารางวา
 - 2.2. กรรมสิทธิในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบอาคาร จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต (อาคาร 6-GA03) โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 9,816 ตารางเมตร
 - 2.3. กรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับ 2.1 และ 2.2

หมายเหตุ:

- (1) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
 - 1.1. สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ
 - 1.2. สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ
 - 1.3. สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์
 - 1.4. สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์
 - 1.5. สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ บันทึกข้อตกลงภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินถนนในโครงการ เป็นต้น

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ที่ดินรวมตามที่จะระบุในโฉนดที่ดิน (สิทธิการเช่าช่วง) ประมาณ 45 ไร่ 1 งาน 15.11 ตารางวา

(ส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน)

พื้นที่ให้เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน 50,748 ตารางเมตร

รายละเอียดปรากฏตาม ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม¹

	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6	
	อาคาร 6-GA01	อาคาร 6-GA03
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT	- สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าช่วง - กรรมสิทธิ์ในอาคาร และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง	- สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เป็นระยะเวลาไม่เกิน 29 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าช่วง - กรรมสิทธิ์ในอาคาร และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 33 ไร่ 3 งาน 24.11 ตารางวา	เนื้อที่รวมประมาณ 11 ไร่ 1 งาน 91.00 ตารางวา
อาคาร	กรรมสิทธิ์ในอาคาร 1 หลัง 6 ยูนิต	กรรมสิทธิ์ในอาคาร 1 หลัง 4 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่า (Leasable area)	ประมาณ 40,932 ตร.ม.	ประมาณ 9,816 ตร.ม.
อายุอาคาร ²	1.15 ปี	0.62 ปี

หมายเหตุ ¹ข้อมูล ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2568

² อายุอาคาร ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 30 กันยายน 2568

³ นอกจากนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเพื่อให้ได้รับสิทธิการใช้และสัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณะประเภทสวนกลางและถนนในโครงการ โดยมีรูปแบบเป็นการจดทะเบียนภาระติดพัน หรือเช่าช่วงเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน เนื่องจากมีบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ เช่น ผู้เช่าอาคารที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน จำเป็นต้องใช้สาธารณูปโภคสวนกลางและถนนในโครงการดังกล่าว

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	
	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ¹	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ²
มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	967.88	963.00
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุนไม่เกิน	970.00	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)	0.73	

¹ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 14 กรกฎาคม 2568 (ราคา ณ วันที่ 1 กันยายน 2568)

¹²ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 23 มิถุนายน 2568 (ราคา ณ วันที่ 1 กันยายน 2568)

หมายเหตุ: รายละเอียดราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 970 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4) ซึ่งประกอบไปด้วย

(ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 (ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 259 ล้านบาท)

(ข) ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6

(ค) ค่าเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6

ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ

ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT นั้นจะมาจาก (1) เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT อันได้แก่เงินประกันการเช่า หรือ (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงินส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกัน โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ PROSPECT สภาพวะของตลาดทุน และตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เจื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ต่อไป เนื่องจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งจะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ PROSPECT ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป

ในการนี้ บริษัทฯ 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 บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้รับการปลดหรือไถ่ถอนจำนวน (ถ้ามี) หรือหากไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (4) ได้รับการเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- (5) กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังนี้

- 1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเหมาะสม และการแต่งตั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 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 สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเหมาะสม เช่น สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและถนนในโครงการ เป็นต้น การจัดหาประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเหมาะสม รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- 3) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเหมาะสมหรือไม่เข้าลงทุนในบางอาคาร บางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเหมาะสม และ/หรือ กำหนดเปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่



กองทรัสต์ PROSPECT และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์ มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้ กองทรัสต์ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางอาคาร หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางอาคาร บางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละแห่ง รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และ เงินกู้ยืม เป็นต้น และ

- 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัท

ตามที่กองทรัสต์ PROSPECT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit ที่อยู่ใน เขตปลอดอากร หรือเขตประกอบการอุตสาหกรรม เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนา โดยพหุสพเค ดีเวลลอปเม้นท์ บริษัทฯ ได้พิจารณาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้แล้ว เห็นว่าเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT

ในด้านของรายได้ บริษัทฯ คาดว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นี้เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น

ในด้านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์ บริษัทฯ เห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้เป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เช่าอันเป็นแหล่งที่มาของรายได้ อันเป็นการลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายเดิม

ในด้านการกำหนดราคาที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนไว้ไม่เกิน 970 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนของกองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 259 ล้านบาท) นั้น เป็นราคาที่สูงกว่ามูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพียงประมาณร้อยละ 0.73 ประกอบกับรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ แสดงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีมูลค่าสูงกว่าราคาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity

IRR) ถือว่าอยู่ในระดับที่ดีในกรอบร้อยละ 11.15 - 11.49 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินส่วนบุคคลของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Ke) ที่ประมาณร้อยละ 8.51 ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่าราคาที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

ในด้านการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ บริษัทฯ เห็นควรให้แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ประกอบกับในปัจจุบัน พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในโครงการบางกอกฟรียูเอโซน 1, โครงการเอ็กซ์ 44, โครงการบางกอกฟรียูเอโซน 2, และโครงการบางกอกฟรียูเอโซน 3 อยู่ ซึ่ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ PROSPECT ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป

ในด้านค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้พิจารณาความสมเหตุผลของโครงสร้างและอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT พบว่า โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT เป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และต่ำกว่าอัตราเดิมกับที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนครั้งแรก, ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1, ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2, และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ดังนั้น จึงเห็นว่าโครงสร้างและอัตราดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

จากที่กล่าวมานี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามรายละเอียดข้างต้น และ ให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

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

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Record Date) วันที่ 22 สิงหาคม 2568) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11

เนื่องจากพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท และเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินกองทรัสต์ PROSPECT จึงเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ PROSPECT กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และ รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 เพื่อประกอบการพิจารณา

วาระที่ 3.1, วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3 ไม่เป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากวาระที่ 3.1, วาระที่ 3.2 หรือวาระที่ 3.3 วาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับการอนุมัติ ไม่ส่งผลเป็นการยกเลิกวาระอื่นที่ได้รับการอนุมัติไปแล้วหรือจะได้เสนอเพื่อพิจารณาอนุมัติ

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการแก้ไขดังนี้

ตามที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้มีหนังสือถึงกองทรัสต์ ขอแก้ไขข้อกำหนดใน (1) สัญญาตกลงกระทำการของพินันชา, มั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน), (2) สัญญาตกลงกระทำการของเอฟเอ็นเอส, มั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3) และ (3) สัญญาตกลงกระทำการของมั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3) (รวมเรียกว่า “สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์”) ดังนี้

- (1) เพิ่ม บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ”) เป็นคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ ในฐานะผู้ให้สัญญา
- (2) แก้ไขเงื่อนไขการก่อภาระผูกพันบนหน่วยทรัสต์ ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของพินันชา, มั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน) และ สัญญาตกลงกระทำการของเอฟเอ็นเอส, มั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3) ให้สอดคล้องกับเงื่อนไขการก่อภาระผูกพันบนหน่วยทรัสต์ ภายใต้ สัญญาตกลงกระทำการของมั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3)
- (3) แก้ไขเงื่อนไขเกี่ยวกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์

ทั้งนี้ รายละเอียดการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ เป็นไปตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6

โดยสาเหตุที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ขอแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังนี้

1. เพิ่มเติมแสนสิริให้เป็นผู้สนับสนุน : แสนสิริมีความสนใจจะลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และเข้าผูกพันเป็นผู้สนับสนุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยปัจจุบันแสนสิริเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวนร้อยละ 6.35 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย (ข้อมูล ณ วันที่ 29 เมษายน 2568) ทั้งนี้ แสนสิริมีความสนใจที่จะลงทุนในกองทรัสต์ PROSPECT เพิ่มเติม ประกอบกับแสนสิริและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีความสัมพันธ์อันดีต่อกัน โดยเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2561 บริษัท บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง จำกัด ได้จดทะเบียนจัดตั้งขึ้น โดยเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างแสนสิริกับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อพัฒนาพื้นที่ ระบบสาธารณูปโภค เพื่อประกอบกิจการคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เข้าในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน
2. มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ต้องถือครองเพิ่มขึ้น : ตามสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ ผู้สนับสนุนมีหน้าที่ต้องถือครองหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนที่กำหนดไว้โดยคิดจากจำนวนรวมหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งจำนวนและมูลค่าของหน่วยทรัสต์ PROSPECT จะเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของกองทรัสต์ PROSPECT ที่เพิ่มขึ้น หรือเมื่อมีการเพิ่มทุนในอนาคต ส่งผลให้ภาระหน้าที่ในการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้สนับสนุนเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย
3. ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์จากหน่วยทรัสต์ : สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์มีเงื่อนไขสำคัญที่ห้ามมิให้ผู้สนับสนุนนำหน่วยทรัสต์ที่ถือครองไปจำหน่าย หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนหน่วยทรัสต์นั้น ซึ่งข้อจำกัดนี้อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินของผู้สนับสนุนเพราะไม่สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปใช้เป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อ หรือระดมทุนเพื่อการลงทุนและพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ได้
4. ผลกระทบต่อการบริหารจัดการทรัพย์สิน : เมื่อบริษัทไม่สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปใช้เป็นหลักประกันหรือก่อภาระผูกพันได้ อาจทำให้บริษัทขาดความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการทรัพย์สินและแผนการลงทุนในอนาคต เช่น การขอสินเชื่อเพื่อขยายธุรกิจหรือพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคต่อการเติบโตของบริษัท

ทั้งนี้ การแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (เดิม บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้แก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ และได้ดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้พร้อมสำหรับการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์แล้ว
- (2) แสนสิริได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ และได้ดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้พร้อมสำหรับการเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์แล้ว
- (3) ได้รับการเห็นชอบจากทรัสต์ในการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์
- (4) เงื่อนไขที่จะแก้ไขเพิ่มเติมหรือข้อกำหนดอื่นใดจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์กำหนด และ

- (5) กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังนี้

- 1) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐหรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ
- 2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

บริษัทฯ เห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะต้องพิจารณาขนาดรายการในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ แม้การคำนวณขนาดรายการหรือมูลค่าทรัพย์สินที่จะได้มาหรือจำหน่ายไปอันเกิดจากการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ไม่อาจกระทำได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมิใช่รายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากข้อสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ได้เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT การขอแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ดังกล่าวจึงเป็นเรื่องสำคัญที่ควรจะต้องได้รับการพิจารณาจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในฐานะผู้รับประโยชน์ว่าควรอนุมัติให้กองทรัสต์ PROSPECT ไปดำเนินการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์หรือไม่ บริษัทฯ จึงพิจารณาเห็นควรให้นำการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ดังกล่าว เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

จากที่กล่าวมานี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ ตามรายละเอียดข้างต้น และ ให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

วาระที่ 3.1 พิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์

บริษัทฯ เห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ โดยเพิ่มแสนสิริเป็นคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ ในฐานะผู้ให้สัญญา ตามรายละเอียดข้างต้น และ ให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งไม่สามารถคำนวณมูลค่ารายการได้เนื่องจากไม่ใช่รายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Record Date) วันที่ 22 สิงหาคม 2568) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11

วาระที่ 3.2 พิจารณานุมัติแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขการก่อภาระผูกพันบนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์

บริษัทฯ เห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขการก่อภาระผูกพันบนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของฟิโนซ่า, มั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน) และ สัญญาตกลงกระทำการของเอฟเอ็นเอส, มั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) ให้สอดคล้องกับเงื่อนไขการก่อภาระผูกพันบนหน่วยทรัสต์ภายใต้ สัญญาตกลงกระทำการของมั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) ตามรายละเอียดข้างต้น และ ให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งไม่สามารถคำนวณมูลค่ารายการได้เนื่องจากไม่ใช่รายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Record Date) วันที่ 22 สิงหาคม 2568) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11

วาระที่ 33 พิจารณานุมัติแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขเกี่ยวกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลง กระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์

บริษัทฯ เห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขเกี่ยวกับจำนวน
หน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ ตามรายละเอียดข้างต้น และ ให้บริษัทฯ
และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นการทำการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ
กองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งไม่สามารถคำนวณมูลค่ารายการได้เนื่องจากไม่ใช่รายการที่
เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน จะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4
ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติ
ดังกล่าว

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์
(Record Date) วันที่ 22 สิงหาคม 2568) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ในการนี้บริษัทฯ จึงเห็นสมควรให้เชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 1/2568 ใน
วันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2568 เวลา 14.00 น. ณ โรงแรมคราวน์พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินีพาร์ค ห้องคราวน์ 1-3 ชั้น 21
เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษา
วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียด ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

อย่างไรก็ดี หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการ
อิสระซึ่งเป็นผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียใด ๆ กับทุกวาระการประชุม ในครั้งนี้เป็นผู้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน
รายละเอียดข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 10 หรือ
หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน
แทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 โดย
ขอให้ศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ทั้งนี้
โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะที่ส่งมาด้วย โดยท่านสามารถส่งกลับพร้อมเอกสารหรือหลักฐาน
เพื่อแสดงตนและเอกสารประกอบตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 มายังบริษัทฯ (บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์
จำกัด เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500) ก่อนวัน
ประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการหรือภายในวันที่ 12 กันยายน 2568



ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเองและประสงค์ที่จะส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและเพื่อความ
สะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุม บริษัทฯ ขอความร่วมมือท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์โปรดนำเอกสาร
หลักฐานการมอบฉันทะมามอบให้แก่เจ้าหน้าที่รับลงทะเบียนในวันประชุมดังกล่าวด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์