



รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2568

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ประชุมเมื่อวันที่ 18 กันยายน 2568 เวลา 14.00 น.

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์ PROSPECT”) ทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ PROSPECT และตัวแทนจากบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้สนับสนุนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์

(1) คุณวรสิทธิ์ โภคาชัยวัฒน์	ประธานกรรมการ
(2) คุณรัชนี้ มหัตตเดชกุล	กรรมการ
(3) คุณณัฐยา ทศนีย์	กรรมการอิสระ
2. ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

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

(1) คุณกนิพัทธ ภัทรวีกรม	Executive Director
--------------------------	--------------------
4. บริษัทหลักทรัพย์ โอ วิ โกลบอล จำกัด (มหาชน) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(1) คุณพงศ์ภัค สุทธิพงศ์	รองกรรมการผู้อำนวยการ
(2) คุณกฤษพร ขุนจันทร์	ผู้อำนวยการ
5. บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้สนับสนุนกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT

(1) คุณเฉลิมวรรณ จันทมงคลพันธ์	Vice President
--------------------------------	----------------
6. บริษัท แชนด์เลอร์ โมริ ฮะมะดะ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ PROSPECT

(1) คุณปารณีย์ ตั้งไพบลูย์สุข	Associate
-------------------------------	-----------



หลังจากการแนะนำบุคคลต่าง ๆ แล้วพิธีกรได้เรียนเชิญคุณวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ ประธานกรรมการของ
ผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุม

เริ่มการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหน่วยทรัสต์และมอบหมายให้คุณวิภู ชูประภาวรรณ ผู้ช่วยหัวหน้าฝ่ายพัฒนา
ธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ (“คุณวิภู”) เป็นผู้นำเสนอรายงานตามระเบียบวาระการประชุมให้แก่ที่ประชุม และ
คุณศักดิ์ชัย วิรุฬห์ชัย (“พิธีกร”) แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะ ณ
เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 120 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 355,804,068 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 55.2491 ของ
หน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดคือ 644,000,000 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ พิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอน
การประชุม การลงมติ และการนับคะแนน ดังนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการประชุมโดยจะเสนอเป็นรายวาระ เว้นแต่วาระใดเป็นวาระที่เกี่ยวข้อง
กับวาระอื่น จะนำเสนอไปพร้อมกัน
- (ข) เมื่อนำเสนอวาระเรียบร้อยแล้ว ประธานฯ หรือบุคคลที่ประธานฯ มอบหมาย จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือ
หน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะ ชักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ
ตามความเหมาะสม
- (ค) การลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระจะดำเนินการผ่านบัตรลงคะแนน
- (ง) สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนการไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลง
มติของวาระใด ๆ ถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (จ) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการ
กองทรัสต์ จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมด
ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระ
นั้น ๆ
- (ฉ) จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์และคะแนนเสียงในแต่ละวาระอาจไม่เท่ากัน เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับ
มอบฉันทะอาจเข้าร่วมประชุมหลังเวลาเริ่มประชุม หรือออกจากการประชุมก่อนการประชุมเสร็จสิ้น
- (ช) ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
- (ซ) อนึ่ง การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนน
เสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่
เป็นผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่ได้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมติ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ในหนังสือ
เชิญประชุม

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดคัดค้านขั้นตอนการประชุมหรือวิธีการนับคะแนน
ดังกล่าวหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่
ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมว่าวาระในการประชุมครั้งนี้มีทั้งหมด 4 วาระ ดังต่อไปนี้



- วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ของกองทรัสต์ PROSPECT
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ PROSPECT
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์
- วาระที่ 3.1 พิจารณานุมัติแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์
- วาระที่ 3.2 พิจารณานุมัติแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขการก่อการผูกพันบนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์
- วาระที่ 3.3 พิจารณานุมัติแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขเกี่ยวกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์
- วาระที่ 4 วาระอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ วาระการประชุมที่จะเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 2, วาระที่ 3.1, วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3 ไม่เป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากวาระที่ 2 หรือวาระที่ 3.1 หรือวาระที่ 3.2 หรือวาระที่ 3.3 วาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับการอนุมัติ ไม่ส่งผลเป็นการยกเลิกวาระอื่นที่ได้รับการอนุมัติไปแล้วหรือจะได้นำเสนอเพื่อพิจารณาอนุมัติ

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ของกองทรัสต์ PROSPECT

คุณวิภาเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรรายงานต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พิจารณารับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 1 เพื่อประกอบการพิจารณา

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม

มติที่ประชุม

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ PROSPECT

คุณวิภาเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดยการ



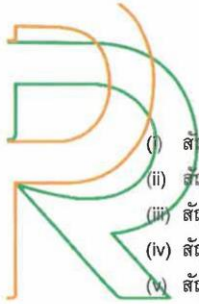
- (1) เช่าช่วงบางส่วนในที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 1 หลัง 6 ยูนิต (อาคาร 6-GA01) ในโครงการบางกอกฟรียูนิทโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง
- (2) เช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต (อาคาร 6-GA03) ในโครงการบางกอกฟรียูนิทโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 29 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง
- (3) ซื้อสิทธิในทรัพย์สินซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรียูนิทโซน 6 (รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") จากบริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์" หรือ "บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน")

ทั้งนี้ รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 2 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

- | | |
|--|---|
| รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม | <p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และ/หรือโรงงาน และ/หรือสำนักงาน 2 หลัง 10 ยูนิต ในโครงการบางกอกฟรียูนิทโซน 6 ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าช่วงบางส่วนในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง 6 ยูนิต (อาคาร 6-GA01) ในโครงการบางกอกฟรียูนิทโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและส่วนควบของที่ดินบางส่วน โดยมีเนื้อที่ที่ดินประมาณ 33 ไร่ 3 งาน 24.11 ตารางวา 1.2. กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบอาคาร จำนวน 1 หลัง 6 ยูนิต (อาคาร 6-GA01) โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 40,932 ตารางเมตร 1.3. กรรมสิทธิ์ในสิทธิในทรัพย์สินซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับ 1.1 และ 1.2 2. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต (อาคาร 6-GA03) ในโครงการบางกอกฟรียูนิทโซน 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 29 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและส่วนควบของที่ดิน โดยมีเนื้อที่ที่ดินประมาณ 11 ไร่ 1 งาน 91.00 ตารางวา 2.2. กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบอาคาร จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต (อาคาร 6-GA03) โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 9,816 ตารางเมตร 2.3. กรรมสิทธิ์ในสิทธิในทรัพย์สินซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับ 2.1 และ 2.2 |
|--|---|

หมายเหตุ:

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา



- (i) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ
- (ii) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ
- (iii) สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์
- (iv) สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
- (v) สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ บันทึกข้อตกลง ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินถนนในโครงการ เป็นต้น

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

- เนื้อที่ดินรวมตามที่ดินในโฉนดที่ดิน (สิทธิการเช่าช่วง) ประมาณ
(ส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน) 45 ไร่ 1 งาน 15.11 ตารางวา
- พื้นที่อาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน 50,748 ตารางเมตร

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม¹

	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6	
	อาคาร 6-GA01	อาคาร 6-GA03
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT	- สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าช่วง - กรรมสิทธิ์ในอาคาร และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง	- สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เป็นระยะเวลาไม่เกิน 29 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าช่วง - กรรมสิทธิ์ในอาคาร และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
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 กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเพื่อให้ได้รับสิทธิการใช้และสัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ โดยมีรูปแบบเป็นการจดทะเบียนภาระติดพัน หรือเช่าช่วงเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน เนื่องจากมีบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ เช่น ผู้เช่าอาคารที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน จำเป็นต้องใช้สาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการดังกล่าว

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 2 เพื่อประกอบการพิจารณา

สำหรับในเรื่องราวของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้



คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติม โดยบริษัท กรุงสยาม ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้รวมทั้งหมดที่ 967.88 ล้านบาท และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้รวมทั้งหมดที่ 963.00 ล้านบาท ทั้งนี้ สรุปรายละเอียดการประเมินมูลค่านั้นได้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 3 แล้ว ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	
	บริษัท กรุงสยาม ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำกัด ¹	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ²
มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	967.88	963.00
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่เกิน	970.00	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)	0.73	

หมายเหตุ

- ¹ ราคาประเมินมูลค่าสิ่งหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงสยามประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าสิ่งหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 14 กรกฎาคม 2568 (ราคา ณ วันที่ 1 กันยายน 2568)
- ² ราคาประเมินมูลค่าสิ่งหาริมทรัพย์ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าสิ่งหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 23 มิถุนายน 2568 (ราคา ณ วันที่ 1 กันยายน 2568)

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

- (ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรียูไรท์โซน 6 (ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 259 ล้านบาท)
- (ข) ค่าซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟรียูไรท์โซน 6
- (ค) ค่าเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการบางกอกฟรียูไรท์โซน 6
- ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ

ทั้งนี้ เงินทุนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจาก (1) เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT อันได้แก่เงินประกันการเช่า และ (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงินส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกัน โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ PROSPECT สภาวะของตลาดทุน และตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน



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

การที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 4

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ โอ วิ โกลบอล จำกัด (มหาชน) จำกัด ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ปรากฏรายละเอียดตามรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักเพิ่มเติมและการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 5

นอกจากนี้ คุณวิภา ใต้ชัยแจ้งถึงเงื่อนไขของการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ว่าการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขโดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้า 6 ดังนี้

- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้เข้าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ ขายทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ PROSPECT แล้ว
- (2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หากมีประเด็นทางกฎหมายคงค้าง บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้รับการปลดหรือไถ่ถอนจำนอง (ถ้ามี) หรือหากไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (4) ได้รับการเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- (5) กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม



นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 6-7 ดังนี้

- (1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้งพอสเพค 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 สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เช่น สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณะปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ สัญญาให้บริการสาธารณะปโภคและถนนในโครงการ เป็นต้น การจัดหาประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (3) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้บางอาคารหรือไม่เข้าลงทุนในบางอาคาร บางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และ/หรือ กำหนดเปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาดูตรงกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ 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) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 7-8 ดังนี้

ตามที่กองทรัสต์ PROSPECT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปโภคของ



อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit ที่อยู่ใน เขตปลอดอากร หรือเขตประกอบการอุตสาหกรรม เช่าลงทุน และ/หรือ พัฒนา โดยพอสเพลท ดีเวลลอปเม้นท์ บริษัทฯ ได้พิจารณาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้แล้ว เห็นว่าเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT

ในด้านของรายได้ บริษัทฯ คาดว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นี้เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น

ในด้านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์ บริษัทฯ เห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้เป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เช่าอันเป็นแหล่งที่มาของรายได้ อันเป็นการลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายเดิม

ในด้านการกำหนดราคาของกองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนไว้ไม่เกิน 970 ล้านบาท (ชำระในวันที่ยื่นที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 259 ล้านบาท) นั้น เป็นราคาที่สูงกว่ามูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพียงประมาณร้อยละ 0.73 ประกอบกับรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ แสดงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีมูลค่าสูงกว่าราคาที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Equity IRR) ถือว่าอยู่ในระดับที่ดีในกรอบร้อยละ 11.15 - 11.49 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Ke) ที่ประมาณร้อยละ 8.51 ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่าราคาที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

ในด้านการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ บริษัทฯ เห็นควรให้แต่งตั้งพอสเพลท ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจากพอสเพลท ดีเวลลอปเม้นท์ มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ประกอบกับในปัจจุบัน พอสเพลท ดีเวลลอปเม้นท์ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในโครงการบางกอกฟรียูไรโซน 1, โครงการเอ็กซ์ 44, โครงการบางกอกฟรียูไรโซน 2, และโครงการบางกอกฟรียูไรโซน 3 อยู่ ซึ่งพอสเพลท ดีเวลลอปเม้นท์ จะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ PROSPECT ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป

ในด้านค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของโครงสร้างและอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่พอสเพลท ดีเวลลอปเม้นท์ จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT พบว่าโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่พอสเพลท ดีเวลลอปเม้นท์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT เป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property



Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และต่ำกว่าอัตราเดิมกับที่พรอสเพคต์เวลโลปเม้นท์ เรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนครั้งแรก, ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1, ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2, และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ดังนั้น จึงเห็นว่าโครงสร้างและอัตราดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

จากที่กล่าวมานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติให้กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามรายละเอียดข้างต้น และ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

หลังจากนั้น คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT กล่าวสรุปความเห็นของทรัสต์ในวาระนี้ ดังนี้

เรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระที่ 2 นี้ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือ เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามวาระนี้จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีสิทธิออกเสียงและลงมติในวาระนี้ อย่างไรก็ตาม ทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 มีลักษณะเป็นไปตามนโยบายการลงทุน เป็นประเภทตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 2 รายแล้ว เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ได้มีการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 5 เพื่อประกอบการพิจารณา

สำหรับวาระนี้ ทรัสต์มีความเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ดังกล่าวไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรทำความเข้าใจลักษณะของกองทรัสต์ เงื่อนไขการเข้าลงทุน อัตราการเข้า อัตราค่าเช่า และการเติบโตของค่าเช่าของทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในแต่ละโครงการ ประกอบกับข้อมูลสมมติฐานและความคิดเห็นต่าง ๆ ได้จากรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องก่อนตัดสินใจลงทุน

จากนั้น คุณณัฏฐพร ขุนจันทร์ ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังต่อไปนี้

สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4



คุณกฤษพรได้ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงวัตถุประสงค์ ที่มา และลักษณะโดยทั่วไปของรายการว่า ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 6/2568 มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 970 ล้านบาท โดยลักษณะการเข้าลงทุนเป็น 1) เข้าช่วงบางส่วนในที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร โรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 1 หลัง 6 ยูนิต (อาคาร 6-GA01) ในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง 2) เข้าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร โรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต (อาคาร 6-GA03) ในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 29 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง และ 3) ซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6

โดยแหล่งที่มาของเงินทุนมาจาก 1) เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT อันได้แก่เงินประกันการเช่า หรือ 2) เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ สถาบันการเงิน ในวงเงินไม่เกิน 900 ล้านบาท โดยการลงทุนในครั้งนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขว่ากองทรัสต์ PROSPECT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคะแนน โดยไม่นับส่วนของหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย

คุณกฤษพรได้ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงรายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา ดังนี้

รายละเอียดโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6	
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	- สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปี สำหรับอาคาร อาคาร 6-GA01 - สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เป็นระยะเวลาไม่เกิน 29 ปี สำหรับอาคาร 6-GA03 และ - กรรมสิทธิ์ในอาคาร 6-GA01 และ 6-GA03 และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวนรวม 2 หลัง (10 ยูนิต)
ขนาดพื้นที่ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 45 ไร่ 1 งาน 15.11 ตารางวา
ขนาดพื้นที่อาคารให้เช่า	พื้นที่อาคารรวมประมาณ 50,748 ตารางเมตร

หลังจากนั้นคุณกฤษพรได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

1. เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีศักยภาพและมีโอกาสในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีในอนาคต
2. เป็นการเพิ่มอายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน
3. เป็นการใช้ออกสในเชิงเศรษฐกิจ เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน



4. ทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale)
5. เป็นการลงทุนที่จะช่วยสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหน่วยทรัสต์
6. เป็นการเพิ่มช่องทางในการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
7. เป็นการขยายพื้นที่ให้บริการพร้อมกับการขยายฐานลูกค้า
8. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีผลตอบแทนที่ดีและเพิ่มขนาดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT จะช่วยเพิ่มความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน และช่วยสนับสนุนสภาพคล่องของการซื้อขายของหน่วยทรัสต์
9. สินทรัพย์อยู่ในสภาพดี พร้อมใช้งาน และสร้างประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต
10. ทำให้รายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ PROSPECT มีความต่อเนื่องมากขึ้น
11. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT
12. เป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT

ข้อดีของการเข้าทำการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ได้แก่

1. กองทรัสต์ PROSPECT อาจมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Debt Ratio) เพิ่มขึ้น
2. กองทรัสต์ PROSPECT มีภาระการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น
3. ขนาดพื้นที่เช่าต่อนิตของอาคารในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 มีขนาดใหญ่
4. เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ PROSPECT เพิ่มขึ้น

ในส่วนของความเสี่ยงของการทำการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ได้พิจารณาว่ามีความเสี่ยงดังนี้

1. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ PROSPECT ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างคุ้มค่า
2. ความเสี่ยงจากการได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีศุลกากรจากต่างประเทศ
3. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงต้นทุนของลูกค้า
4. ความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการ BFTZ 6 อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา
5. ความเสี่ยงจากการทำสัญญาระยะสั้นของผู้เช่า
6. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติหรือเหตุการณ์อื่นใดที่อาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์
7. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
8. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือนโยบายรัฐ
9. ความเสี่ยงจากการแข่งขันในตลาด
10. ความเสี่ยงที่อาจไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงข้อดีของการทำการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังนี้

1. เป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ และมีมาตรฐานสูง
2. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า
3. เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการร่วมกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
4. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันบริหารจัดการ และดูแลทรัพย์สินที่มีคุณภาพอย่างสม่ำเสมอ



ในส่วนขอข้อต่อของการทำรายการนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอาจเกิดข้อสงสัยจากการ
ทำการที่เกี่ยวข้องกัน

หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอผลการประเมินมูลค่ากรณีฐาน ดังนี้

ผลการประเมินมูลค่ากรณีฐาน	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้นหน่วย (Equity NPV)	86.58 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วย (Equity IRR)	ร้อยละ 11.32
ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้นหน่วย (Payback Period)	15.40 ปี

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) การประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV of Free Cash Flow) จะมีมูลค่าเท่ากับ 1,063.01 - 1,124.33 ล้านบาท และมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วย (Equity NPV) เท่ากับ 57.40 - 118.73 ล้านบาท และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วย (Equity IRR) จะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 11.15 - 11.49 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม

หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอความสมเหตุสมผลของเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญในการ
เข้าลงทุนในครั้งนี้ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้รับการอนุมัติเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
2. คู่สัญญาตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวและสัญญาทางธุรกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ PROSPECT
3. กองทรัสต์ PROSPECT ได้เจรจา และ/หรือ เข้าทำสัญญาเพื่อใช้สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
4. ได้มีการกระทำตามเงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาทุกประการ หรือได้มีการสละสิทธิในเงื่อนไขดังกล่าวบางประการหรือทั้งหมดภายใต้สัญญา
5. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ที่เกี่ยวกับการขาย และให้เข้าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ PROSPECT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขการทำรายการในครั้งนี้เป็นเงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจเช่นเดียวกับการทำรายการทั่วไปไม่มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์



หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอความเหมาะสมผลของคำตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะพิจารณาแต่งตั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์	
คำตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตราร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ
คำตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจ	อัตราร้อยละ 4.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย	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

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าคำตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะจ่ายให้พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์นั้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากสามารถเทียบเคียงกันได้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาจากเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไข และข้อกำหนดต่าง ๆ ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการแต่งตั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นี้ เป็นเงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจเช่นเดียวกับการทำรายการทั่วไป มิได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT หรือผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์

หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงให้ความเห็นว่ารายการมีความเหมาะสมและผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณวิฑูรย์ วัฒนคุณพร ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า แหล่งเงินทุนที่ใช้สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 มาจากแหล่งใดบ้าง มีการเพิ่มทุนหรือไม่

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า แหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 มาจาก 2 ส่วน คือ (1) เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT อันได้แก่เงินประกันการเช่า และ (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงิน โดยไม่มีการเพิ่มทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์ PROSPECT ได้ใช้เงินประกันการเช่า (Deposit) ที่ได้รับจากผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ PROSPECT สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ด้วย ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้กองทรัสต์ PROSPECT สามารถใช้เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเงินประกันการเช่าเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ นอกจากนั้น บริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่า การใช้เงินประกันการเช่าซึ่งเป็นสภาพคล่องที่ไม่มีต้นทุนมาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนจะ



เป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เนื่องจากคาดการณ์ผลตอบแทนจากการลงทุนในครั้งนี้สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์

คุณฐิติพงศ์ โสภณอุดมพรสอบถามเพิ่มเติมว่า อัตราดอกเบี้ยของการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เป็นอัตราเท่าใด ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ 16 ปี นานไปหรือไม่

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับข้อเสนออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ MLR -1.31 ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับที่ดี สำหรับระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ บริษัทจำเป็นต้องพิจารณาให้สอดคล้องกับภาระการชำระคืนเงินกู้จากการลงทุนครั้งก่อน รวมถึงเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ โดยมีเป้าหมายเพื่อไม่ให้เกิดกระทบต่อประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) อย่างมีนัยสำคัญ

คุณฐิติพงศ์ โสภณอุดมพรสอบถามเพิ่มเติมว่า อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (IRR) ร้อยละ 11.15 – 11.49 ที่แจ้ง ได้สะท้อนค่าใช้จ่ายทั้งหมดแล้วหรือไม่

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (IRR) ดังกล่าว สะท้อนค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เรียบร้อยแล้ว

คุณสมบัติ กุลสถิตพร ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า มูลค่าการลงทุนในครั้งนี้ไม่เกิน 970 ล้านบาท สะท้อนค่าใช้จ่ายทั้งหมดแล้วหรือไม่ เช่น ค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม นอกจากนั้น ภายหลังการเข้าลงทุน D/E Ratio มีอัตราเท่าใด

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 970 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคาร ค่าซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและค่าธรรมเนียมการโอน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมได้รวมอยู่ในประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณารายละเอียดตามเอกสารประกอบหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ของกองทรัสต์ PROSPECT ภายหลังการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ครบ 1 ปี คาดว่าอัตราส่วนดังกล่าวจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 39.0

คุณสุทัศน์ จิตรกล้า ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า การกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ PROSPECT กระทบต่อประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) หรือไม่ กระทบในอัตราเท่าใด

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า การกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้มีผลกระทบต่อประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้พิจารณาโครงสร้างการกู้ยืมเงิน อัตราดอกเบี้ยและระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ให้เหมาะสม เพื่อรักษาผลประโยชน์และสร้างผลตอบแทนที่สม่ำเสมอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์



คุณเมธี อโนดิเรกกุล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า เมื่อพิจารณาผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (IRR) เทียบกับอัตราประมาณร้อยละ 11 แต่ต้นทุนเงินกู้ประมาณร้อยละ 5 ฉะนั้น ประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) ควรเพิ่มขึ้นหรือไม่

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า ปัจจุบันกองทรัสต์ PROSPECT มีเงินกู้รวม 3 วงเงิน ซึ่งแต่ละวงเงินมีเงื่อนไขแตกต่างกัน ทั้งในด้านอัตราดอกเบี้ยและระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ ดังนั้น จึงไม่สามารถคำนวณประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) ได้โดยตรงจากการนำผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (IRR) มาหักลบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพียงอย่างเดียว

คุณปิยพงศ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนครั้งนี้มีการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนหรือไม่ ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 สมเหตุสมผลแล้วหรือไม่

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จะมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT ประกอบกัน โดยไม่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ทั้งนี้ ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ได้จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีความสมเหตุสมผล

คุณชยพล ประเสริฐกุลชัย ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีอัตราการเช่า (Occupancy Rate) เพิ่มขึ้นหรือไม่ อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยเป็นอย่างไร สัญชาติของผู้เช่าโดยมากเป็นสัญชาติใด ได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีของสหรัฐอเมริกาหรือไม่

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 มีผู้เช่าเต็มทุกหลัง โดยมีอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ร้อยละ 100 และอายุสัญญาเช่ามาตรฐานเท่ากับ 3 ปี อย่างไรก็ตาม ประมาณร้อยละ 70 ของโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 เป็นการเช่าเพื่อประกอบกิจการโรงงาน ซึ่งมีแนวโน้มต่อสัญญาเช่าเฉลี่ยประมาณ 2 - 3 รอบสัญญา เนื่องจากผู้ประกอบการโรงงานไม่นิยมย้ายที่ตั้งบ่อยเนื่องจากต้นทุนการขนย้ายและติดตั้งเครื่องจักรที่สูง

คุณรัชนี้ มหัตเตชกุล ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ผู้เช่าในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 มีความหลากหลายโดยมีทั้งผู้ประกอบการไทยและต่างชาติ โดยในปีที่ผ่านมา ผู้เช่าสัญชาติจีนมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากประเทศไทยเป็นที่สนใจในการตั้งฐานการผลิตและผู้ประกอบการต่างชาติมีความเข้าใจในนโยบายภาษีที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี

คุณชยพล ประเสริฐกุลชัย สอบถามเพิ่มเติมว่า ในกรณีนี้ผู้เช่าต้องการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาในสัญญาเช่า ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงได้หรือไม่

คุณรัชนี้ มหัตเตชกุล ชี้แจงว่า ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่ามาตรฐาน หากผู้เช่าประสงค์จะเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า เงินประกันการเช่าที่ผู้เช่าได้วางไว้ ณ วันทำสัญญาเช่าจะถูกยึดทั้งจำนวน อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าสามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาคุณสมบัติของผู้เช่ารายใหม่เป็นรายกรณี



คุณฐิติพงศ์ โสภณอุดมพร ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า สาเหตุที่อัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 มากกว่าอาคารโรงงาน คลังสินค้า ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันเกิดจากสาเหตุใด

คุณรัชนี้ มหัตเดชกุล ชี้แจงว่า พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ประกอบกิจการให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้ามาเป็นระยะเวลาประมาณ 17 – 18 ปี มีชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือสูง โดยมีมาตรฐานด้านอาคารโรงงาน คลังสินค้าให้เช่าและบริการ รวมถึงการจัดการใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ ส่งผลให้ได้รับความไว้วางใจจากผู้เช่า และทำให้อัตราค่าเช่า อัตราการเช่า รวมถึงอัตราการต่อสัญญาเช่าอยู่ในระดับสูง

คุณอิทธิพล อนันต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า กองทรัสต์ PROSPECT มีแผนกระจายการลงทุนในบริเวณอื่นนอกจากถนนบางนา-ตราดหรือไม่

คุณรัชนี้ มหัตเดชกุล ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าถนนบางนา-ตราด จังหวัดสมุทรปราการเป็นทำเลที่เหมาะสม เนื่องจากใกล้สนามบินสุวรรณภูมิและท่าเรือคลองเตย รวมถึงตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีนิคมอุตสาหกรรมตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก จึงเอื้อต่อการเป็นศูนย์กลางทางด้านโลจิสติกส์และด้านอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ยังมีโครงการพัฒนาในอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา และอำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งกองทรัสต์ PROSPECT อาจพิจารณาเข้าลงทุนในอนาคตเพื่อกระจายความเสี่ยงด้านทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ PROSPECT รายละเอียดตามที่คุณวิภา ภูแสน

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	225,837,298	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	82.3093
ไม่เห็นด้วย	48,539,119	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	17.6907
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

ทั้งนี้ ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่ม 8 ราย คิดเป็นจำนวน 16,500,500 หน่วย



วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์

คุณวิภาเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณวิภาได้แถลงต่อที่ประชุมว่าวาระที่ 3 นี้ แบ่งเป็น 3 วาระย่อย คือ วาระที่ 3.1 ถึงวาระที่ 3.3 เป็นวาระเกี่ยวเนื่องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงขอนำเสนอข้อมูลของวาระที่ 3.1 ถึงวาระที่ 3.3 อย่างต่อเนื่องกัน และเมื่อนำเสนอข้อมูลทั้งหมดเสร็จแล้ว จึงจะดำเนินการลงมติวาระที่ 3.1 ถึงวาระที่ 3.3 เรียงตามวาระ

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ ตามที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้มีหนังสือถึงกองทรัสต์ ขอแก้ไขข้อกำหนดใน (1) สัญญาตกลงกระทำการของพินันชา, มั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี), (2) สัญญาตกลงกระทำการของเอฟเอ็นเอส, มั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 และ โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3) และ (3) สัญญาตกลงกระทำการของมั่งคั่งเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3) (รวมเรียกว่า “สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์”) ดังนี้

- (1) เพิ่ม บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ”) เป็นคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ ในฐานะผู้ให้สัญญา
- (2) แก้ไขเงื่อนไขการก่อการผูกพันหน่วยทรัสต์ ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของพินันชา, มั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี) และ สัญญาตกลงกระทำการของเอฟเอ็นเอส, มั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 และ โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3) ให้สอดคล้องกับเงื่อนไขการก่อการผูกพันหน่วยทรัสต์ ภายใต้ สัญญาตกลงกระทำการของมั่งคั่งเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3)
- (3) แก้ไขเงื่อนไขเกี่ยวกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์

โดยสาเหตุที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ขอแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังนี้

1. เพิ่มเติมแสนสิริให้เป็นผู้สนับสนุน : แสนสิริมีความสนใจจะลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และเข้าผูกพันเป็นผู้สนับสนุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยปัจจุบันแสนสิริเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จำนวนร้อยละ 13.32 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย (ข้อมูล ณ วันที่ 22 สิงหาคม 2568) ทั้งนี้ แสนสิริมีความสนใจที่จะลงทุนในกองทรัสต์ PROSPECT เพิ่มเติม ประกอบกับแสนสิริและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีความสัมพันธ์อันดีต่อกัน โดยเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2561 บริษัท บีเอฟทีแอนด์ บางปะกง จำกัด ได้จดทะเบียนจัดตั้งขึ้น โดยเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างแสนสิริกับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อพัฒนาพื้นที่ ระบบสาธารณูปโภค เพื่อประกอบกิจการคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้ใช้ในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี



2. มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ต้องถือครองเพิ่มขึ้น : ตามสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ ผู้สนับสนุนมีหน้าที่ต้องถือครองหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนที่กำหนดไว้โดยคิดจากจำนวนรวม หน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งจำนวนและมูลค่าของหน่วยทรัสต์ PROSPECT จะเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของกองทรัสต์ PROSPECT ที่เพิ่มขึ้น หรือเมื่อมีการเพิ่มทุนในอนาคต ส่งผลให้ ภาระหน้าที่ในการถือครองหน่วยทรัสต์ของผู้สนับสนุนเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย
3. ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์จากหน่วยทรัสต์ : สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์มี เงื่อนไขสำคัญที่ห้ามมิให้ผู้สนับสนุนนำหน่วยทรัสต์ที่ถือครองไปจำหน่าย หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บน หน่วยทรัสต์นั้น ซึ่งข้อจำกัดนี้อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินของผู้สนับสนุนเพราะไม่ สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปใช้เป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อ หรือระดมทุนเพื่อการลงทุนและ พัฒนาโครงการใหม่ ๆ ได้
4. ผลกระทบต่อการบริหารจัดการทรัพย์สิน : เมื่อบริษัทไม่สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปใช้เป็น หลักประกันหรือก่อภาระผูกพันได้ อาจทำให้บริษัทขาดความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการทรัพย์สิน และแผนการลงทุนในอนาคต เช่น การขอสินเชื่อเพื่อขยายธุรกิจหรือพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ซึ่งอาจ เป็นอุปสรรคต่อการเติบโตของบริษัท

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ หน้า 11 ดังนี้

บริษัทฯ เห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นการทำการที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะต้องพิจารณาขนาดรายการในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ แม้การคำนวณขนาดรายการหรือมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาหรือจำหน่ายไปอันเกิด จากการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ไม่อาจกระทำได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมิใช่ รายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเงื่อนไขข้อสัญญาตกลงกระทำการของ ผู้สนับสนุนกองทรัสต์ได้เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT การขอแก้ไข สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ดังกล่าวจึงเป็นเรื่องสำคัญที่ควรจะต้องได้รับการพิจารณาจากผู้ถือ หน่วยทรัสต์ในฐานะผู้รับประโยชน์ว่าควรอนุมัติให้กองทรัสต์ PROSPECT ไปดำเนินการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการ ของผู้สนับสนุนกองทรัสต์หรือไม่ บริษัทฯ จึงพิจารณาเห็นควรให้มีการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุน กองทรัสต์ดังกล่าว เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

จากที่กล่าวมานี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุน กองทรัสต์ ตามรายละเอียดข้างต้น

หลังจากนั้น คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ PROSPECT กล่าวสรุปความเห็น ของทรัสต์ซีในวาระนี้ ดังนี้

ทรัสต์ซีได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ ในวาระที่ 3.1, การแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขการก่อภาระผูกพันบนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ ในวาระที่ 3.2 และการแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขเกี่ยวกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้



สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ ในวาระที่ 3.3 นั้น มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ในวาระที่ 3.1 ถึงวาระที่ 3.3 เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ แม้การคำนวณขนาดรายการหรือมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาหรือจำหน่ายไปอันเกิดจากการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ไม่อาจทำได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมิใช่รายการที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ด้วยเงื่อนไขข้อสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ได้เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT การขอแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ดังกล่าวจึงเป็นเรื่องสำคัญที่ควรจะต้องได้รับการพิจารณาจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT การแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ตามวาระนี้จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีสิทธิออกเสียงและลงมติในวาระนี้

วาระที่ 3.1 พิจารณานุมัติแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ โดยเพิ่มแนบสรุเป็นสัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ ในฐานะผู้ให้สัญญา ตามรายละเอียดข้างต้น

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ("มั่นคงเคหะการ") และ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (เดิม บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)) ("เอฟเอ็นเอส") ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้แก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ และได้ดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้พร้อมสำหรับการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์แล้ว
- (2) แชนสิริได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ และได้ดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้พร้อมสำหรับการเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์แล้ว
- (3) ได้รับการเห็นชอบจากทรัสต์ในการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์
- (4) เงื่อนไขที่จะแก้ไขเพิ่มเติมหรือข้อกำหนดอื่นใดจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่ผู้ให้สัญญากองทรัสต์กำหนด และ
- (5) กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์



ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังนี้

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

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณอิรารมย์ อนันต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ในอนาคตมีโอกาสที่แสนสิริจะถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนที่มากกว่าพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์หรือไม่ และหากเกิดกรณีดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อการทำงาน หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์หรือไม่

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นอิสระจากพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ดังนั้น สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของแสนสิริหรือนักลงทุนสถาบันรายอื่นจึงไม่ส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การที่แสนสิริถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ PROSPECT สะท้อนถึงความเชื่อมั่นในการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ PROSPECT เช่นเดียวกับนักลงทุนสถาบันรายอื่น

คุณสุทัศน์ จิตรกล้า ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า นิยามผู้สนับสนุนกองทรัสต์ (Sponsor) หมายถึงใคร มีบทบาทอย่างไร และปัจจุบันกองทรัสต์มีผู้สนับสนุนกี่ราย

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า "ผู้สนับสนุนกองทรัสต์ (Sponsor)" หมายถึงบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่ขายหรือให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ PROSPECT ปัจจุบันมี 3 ราย ได้แก่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์, มั่นคงเคหะการ และเอฟเอ็นเอส โดยมีหน้าที่ร่วมกันภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์และสัญญากู้เงินของกองทรัสต์ในการถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ ตลอดระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ โดยเพิ่มแสนสิริเป็นคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ ในฐานะผู้ให้สัญญา รายละเอียดตามที่ผู้ถือหุ้นเสนอ



พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	188,590,322	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

วาระที่ 3.2 พิจารณานุมัติแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขการก่อการผูกพันบนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขการก่อการผูกพันบนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของพินันชา, มั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟรียูเอไอเอส) และ สัญญาตกลงกระทำการของเอฟเอ็นเอส, มั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟรียูเอไอเอส 2 และ โครงการบางกอกฟรียูเอไอเอส 3) ให้สอดคล้องกับเงื่อนไขการก่อการผูกพันบนหน่วยทรัสต์ภายใต้ สัญญาตกลงกระทำการของมั่งคั่งเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟรียูเอไอเอส 1 โครงการบางกอกฟรียูเอไอเอส 2 โครงการบางกอกฟรียูเอไอเอส 3) ตามรายละเอียดข้างต้น

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขการก่อการผูกพันบนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้แก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ และได้ดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้พร้อมสำหรับการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์แล้ว
- (2) แอสสิริได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้เข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ และได้ดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้พร้อมสำหรับการเข้าเป็นคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์แล้ว
- (3) ได้รับการเห็นชอบจากทรัสต์ในการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ และ
- (4) กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์



ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังนี้

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

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณฐิติพงศ์ โสภณอุดมพร ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า การก่อการผูกพันบนหน่วยทรัสต์ของผู้สนับสนุนกองทรัสต์มีข้อจำกัดใดบ้าง

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของฟิ้นันชา, มั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟริเทรตโซน) ฉบับลงวันที่ 18 สิงหาคม 2563 และ สัญญาตกลงกระทำการของเอฟเอ็นเอส, มั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟริเทรตโซน 2 และ โครงการบางกอกฟริเทรตโซน 3) ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2566 ผู้สนับสนุนกองทรัสต์สามารถจำหน่ายหรือก่อการผูกพันใด ๆ ที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT ได้ โดยต้องได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ PROSPECT ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ การเสนอแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ตามวาระที่ 3.2 เป็นไปเพื่อให้สอดคล้องกับสัญญาตกลงกระทำการของมื่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟริเทรตโซน 1 โครงการบางกอกฟริเทรตโซน 2 โครงการบางกอกฟริเทรตโซน 3) ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2568

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขการก่อการผูกพันบนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์รายละเอียดตามที่คุณวิภูนาเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน



มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติไม่อนุมัติ ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	127,922,530	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	67.8309
ไม่เห็นด้วย	58,901,119	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	31.2323
งดออกเสียง	1,766,673	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.9368

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

วาระที่ 3.3 พิจารณามติแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขเกี่ยวกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขเกี่ยวกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ ตามรายละเอียดข้างต้น

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขเกี่ยวกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ มั่นคงเคหะการ และ เอพีเอ็นเอส ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้แก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ และได้ดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้พร้อมสำหรับการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์แล้ว
- (2) แอสสิริได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ 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 และทำ



- ธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐหรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ
- 2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซักถามในวาระนี้ พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขเกี่ยวกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ รายละเอียดตามที่คุณวิภานาเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติไม่อนุมัติ ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	127,922,530	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	67.8309
ไม่เห็นด้วย	58,901,119	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	31.2323
งดออกเสียง	1,766,673	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.9368

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)



วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณอิรารมย์ อนันต์ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์เคยได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติ เช่น อุทกภัย หรือไม่ หากความเสียหายจากภัยธรรมชาติเกิดขึ้น กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบผู้เช่าหรือไม่

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า หากทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT ได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ บริษัทประกันภัยจะเป็นผู้รับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นภายใต้เงื่อนไขประกันภัยที่ทำโดยกองทรัสต์หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ตั้งแต่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์จนถึงปัจจุบัน ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เคยได้รับผลกระทบจากอุทกภัยแต่อย่างใด

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 15:45 น.


(คุณวรสิทธิ์ โกคำชัยพัฒน์)
ประธานที่ประชุม