



PROSPECT_F 2568/058

วันที่ 17 ตุลาคม 2568

เรื่อง

ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ครั้งที่ 2/2568

เรียน

ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568
2. ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
3. สรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ
4. สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
5. แบบรายงานการเพิ่มทุน
6. รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2569 – วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569
7. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
8. ความเห็นของทรัสต์
9. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ
10. หนังสือมอบฉันทะ
11. ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
12. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น
13. แผนที่ของสถานที่จัดการประชุม
14. หนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ตามที่ปัจจุบัน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ PROSPECT”) มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนจำนวน 644,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 หน่วยละ 9.3765 บาท รวม 6,038,466,000 บาท ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในการลงทุนครั้งแรก และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1, ครั้งที่ 2 และ ครั้งที่ 3 รวมจำนวน 397 ยูนิต ใน 4 โครงการ ได้แก่

- (1) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- (2) โครงการเอ็กซ์ 44 ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
- (3) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ และ

(4) โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 ตั้งอยู่ที่ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

นอกจากนี้ กองทรัสต์ PROSPECT ยังอยู่ในระหว่างดำเนินการเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นจำนวน 10 ยูนิต (ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จะมีจำนวนรวม 407 ยูนิต ใน 5 โครงการ) ตามรายละเอียดที่ได้มีการอนุมัติในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2568 ที่ผ่านมา

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ PROSPECT ในการระดมเงินทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เห็นควรให้กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 3 และกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ด้วยเหตุดังกล่าว บริษัทฯ จึงเห็นสมควรให้จัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 ในวันที่ 3 พฤศจิกายน 2568 เวลา 14.00 น. ณ โรงแรมคราวน์พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินีพาร์ค ห้องคราวน์ 1-4 ชั้น 21 เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามวาระการประชุมจำนวน 6 วาระ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 2, วาระที่ 3 และวาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2, วาระที่ 3 และวาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 นี้ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีกรนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 พิจารณาต่อไป

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ PROSPECT

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 18 กันยายน 2568 เวลา 14.00 น. ณ โรงแรมคราวน์พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินีพาร์ค ห้องคราวน์ 1-3 ชั้น 21 เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 120 ราย ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 355,804,068 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 55.2491 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ ครบเป็นองค์ประชุม รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ความเห็นของบริษัทฯ

บริษัทฯ เห็นสมควรรายงานต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พิจารณารับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ทั้งนี้ เนื่องจากวาระนี้ เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติให้กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ดังนี้

(1) สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 101 ยูนิต ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี

(2) ซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4

(รวม (1) – (2) เรียกว่า "ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") จากบริษัท บีเอฟทีแอสต บางปะกง จำกัด ("บริษัท เจ้าของทรัพย์สิน")

- รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
1. สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบอาคารดังกล่าว จำนวน 101 ยูนิต ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 187,949 ตารางเมตร
 2. กรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4

หมายเหตุ:

- (1) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
 - (1.1) สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
 - (1.2) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ
 - (1.3) สัญญาจำนอง (เพื่อรับจำนองทรัพย์สิน)
 - (1.4) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์
 - (1.5) สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ เป็นต้น
- (2) กองทรัสต์ PROSPECT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินและบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ที่ไม่มีผู้เช่าช่วง ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน ("ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง") เป็นระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง ซึ่งคำนวณจากพื้นที่ว่างของทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วงทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะได้รับในอัตรา 170 บาท

ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน ทั้งนี้ เงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ต่อไป

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ที่ดินรวมตามที่ระบุในโฉนดที่ดิน (สิทธิการเช่า) ประมาณ

209 ไร่ 2 งาน 18.2 ตารางวา

(ส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน)

พื้นที่ให้เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน

187,949 ตารางเมตร

รายละเอียดปรากฏตาม ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม¹

ประเภททรัพย์สิน	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT	□ สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและอาคาร เป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี และ □ กรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ที่ดิน	สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน เนื้อที่รวมประมาณ 209 ไร่ 2 งาน 18.2 ตารางวา
อาคาร	สิทธิการเช่าอาคาร 31 หลัง 101 ยูนิต ²
พื้นที่ให้เช่า (Leasable area)	ประมาณ 187,949 ตร.ม.
อายุอาคารเฉลี่ย ³	1.88 ปี

หมายเหตุ

¹ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568

² อาคาร 12 หลัง 33 ยูนิต อยู่ในช่วงการก่อสร้าง ซึ่งจะดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุน โดยคาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2568

³ อายุอาคารเฉลี่ย (เฉพาะอาคารที่ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารแล้ว (อ.5)) ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2568

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของ กองทรัสต์ PROSPECT ในครั้งที่ 3 นี้ เป็นรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีแผนจะจัดตั้งและถือหุ้นในบริษัทย่อยของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทย่อยของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ที่จะจัดตั้งขึ้นจะถือกรรมสิทธิ์รวมบนที่ดินในส่วนของสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ร่วมกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และจะมีการแต่งตั้งให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 และเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางดังกล่าวแก่กองทรัสต์ PROSPECT

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

ทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	
	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ¹	บริษัท ซิมส์ พร็อพ เพอร์ตี้ คอนซัล แทนท์ จำกัด ²
มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	4,810.60	4,779.1
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุนไม่เกิน	5,040.0	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)	5.46	

¹ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 12 กันยายน 2568 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2569)

²ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 17 กันยายน 2568 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2569)

หมายเหตุ: รายละเอียดราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 5,040 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) ซึ่งประกอบไปด้วย

(ก) ค่าเช่าที่ดินบางส่วนและอาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4

(ข) ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4

ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ

นอกจากนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT นั้นจะมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม หรือ (2) เงินกู้ระยะ

ยาวจากการกู้ยืมเงิน ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกัน โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ PROSPECT สภาวะของตลาดทุน และตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ซึ่งในปัจจุบันพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย เงื่อนไขจะเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป เนื่องจาก บริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งจะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับ กองทรัสต์ PROSPECT ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป

ในการนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์จะให้กองทรัสต์ PROSPECT เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เพื่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในส่วนที่สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้เช่าทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ PROSPECT แล้ว
- (2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หากมีประเด็นทางกฎหมายค้าง บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้รับการปลดหรือไถ่ถอนจำนอง (ถ้ามี) หรือหากไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ได้รับการเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- (5) กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังนี้

- 1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

2)

และการแต่งตั้งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะเช่า และเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เช่น สัญญาจ้างอสังหาริมทรัพย์ (โดยกองทรัสต์ เป็นผู้รับจ้างจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ เป็นต้น การจัดหาประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ PROSPECT ได้รับอนุมัติจากผูถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

3)

ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ หรือไม่เข้าลงทุนในบางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ PROSPECT และ/หรือ ผูถือหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT และผูถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้ กองทรัสต์ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลงทุนต่อหน่วย ที่คาดว่าจะผูถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ เงินกู้ยืม เป็นต้น และ

4)

ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

ตามที่กองทรัสต์ PROSPECT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit ที่อยู่ใน เขตปลอดอากร หรือเขตประกอบการอุตสาหกรรมทั่วไป เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนา โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้พิจารณาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้แล้ว เห็นว่าเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT

ในด้านของรายได้ บริษัท คาดว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีโอกาสทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น

ในด้านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์ บริษัท เห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้เป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เช่าอันเป็นแหล่งที่มาของรายได้ อันเป็นการลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายเดิม

ในด้านการกำหนดราคาที่ดินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนไว้ไม่เกิน 5,040 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ นอกจากนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ตามรายละเอียดข้างต้นนั้น เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 5.46 ประกอบกับตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2569 – วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 6) แสดงประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่กองทรัสต์ PROSPECT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งเท่ากับ 0.7220 บาทต่อหน่วย โดยการลงทุนในครั้งนี้จะเป็นการขยายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ไปยังเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) รวมถึงเป็นการสร้างความมั่นคงในระยะยาวของกองทรัสต์ PROSPECT ให้มีผลตอบแทนที่สม่ำเสมอมากขึ้น ดังนั้น บริษัท จึงเห็นว่าราคาที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

ในด้านการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ บริษัท เห็นควรให้แต่งตั้งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจาก บริษัท เจ้าของทรัพย์สิน ได้ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เริ่มต้น อีกทั้งยังเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการรายสำคัญในประเทศไทยที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการบริหารจัดการอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งเป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยประสบการณ์ ความรู้เชิงเทคนิค และการวางระบบบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ยังมีทีมผู้บริหารและบุคลากรที่มีความชำนาญในสาขาที่เกี่ยวข้อง สามารถสร้างมาตรฐานการบริหารจัดการที่มีคุณภาพ ตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าซึ่งได้อย่างเหมาะสมและทันเวลา ส่งผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT มีเสถียรภาพและสามารถสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ในด้านค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัท ได้พิจารณาความสมเหตุผลของโครงสร้างและอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT พบว่า โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT เป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการ

ให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกับกองทรัสต์ PROSPECT และใกล้เคียงกับอัตราเดิมกับที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ (1) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (2) โครงการเอ็กซ์ 44 (3) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ (4) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน ดังนั้น จึงเห็นว่าโครงสร้างและอัตราดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

จากที่กล่าวมานี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติให้กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามรายละเอียดข้างต้น และ ให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นการทำการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ PROSPECT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Record Date) 6 ตุลาคม 2568) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12

เนื่องจากพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT จึงเป็นการทำการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์และการทำการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ PROSPECT กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และ รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 เพื่อประกอบการพิจารณา

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 3 และวาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 3 และวาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 3

พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ใหม่

ปัจจุบัน กองทรัสต์ PROSPECT มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจำนวน 644,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 17 กันยายน 2568 หน่วยละ 9.3765 บาท รวม 6,038,466,000.00 บาท บริษัทฯ มีมติเห็นควรให้กองทรัสต์ PROSPECT เพิ่มทุนครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 450,000,000 หน่วย เพื่อนำเงินจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไป (1) ใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว ตามรายละเอียดในวาระที่ 2 ข้างต้น และ (2) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT ทั้งนี้ หากมีเงินจากการเพิ่มทุนเหลือจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ PROSPECT จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT ต่อไป

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

เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 450,000,000 หน่วย กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบันจำนวน 644,000,000 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,094,000,000 หน่วย

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนเงินทุน และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่มสำหรับหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งใหม่ของกองทรัสต์ PROSPECT

ทั้งนี้ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 3 จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

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

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT จำนวนไม่เกิน 450,000,000 หน่วย โดยมี

วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามที่กล่าวข้างต้น รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังนี้

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

รายละเอียดแบบรายงานการเพิ่มทุน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 เพื่อประกอบการพิจารณา

ความเห็นของบริษัทฯ

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

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ PROSPECT เข้าข่ายเป็นการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ PROSPECT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 3 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 และวาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 และวาระที่ 5 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 4 และวาระที่ 5) ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 4, วาระที่ 5.1 และวาระที่ 5.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 นี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน

หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 นี้ บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 พิจารณา โดยจะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 5.2 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 พิจารณาอีกต่อไป

อย่างไรก็ดี หากวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 นี้ บริษัทฯ จะไม่มีการเสนอวาระที่ 5.1 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 พิจารณา แต่จะนำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 พิจารณาต่อไป

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

บริษัทฯ จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“**มั่นคงเคหะการ**”) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“**แสนสิริ**”) จำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายสำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่จะได้เสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระที่ 5 ต่อไป

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณานุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในส่วนนี้เป็นการสร้างความมั่นใจในการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อื่น ตลอดจนเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่อาจจะกำหนดในสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคาร และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ

การลงมติ

การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ซึ่งเมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะมีมูลค่าตั้งแต่

20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ PROSPECT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดว่าต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนี้จะไม่มิตสิทธิออกเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Record Date) วันที่ 6 ตุลาคม 2568) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และ รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 เพื่อประกอบการพิจารณา

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 4 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 5 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 5 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ หากมีการคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน ต่อการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ ในวาระนี้จะไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 แต่อย่างใด

วาระที่ 5 พิจารณามติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT และการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ ตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 3 และวาระที่ 4 ให้แบ่งวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ออกเป็น 2 แบบเพื่อเสนอแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา โดยให้พิจารณาดังนี้

□ หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 นี้ บริษัทฯ จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 พิจารณา โดยจะไม่มี

การนำเสนอวาระที่ 5.2 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 พิจารณาอีกต่อไป

แต่หากมีการพิจารณา วาระที่ 5.1 แล้วแต่ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 นี้ บริษัทฯ จะถือว่า วาระที่ 4 ที่พิจารณาไปแล้วนั้น ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 นี้เช่นกัน และจะนำเสนอ วาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 พิจารณาต่อไป

- อย่างไรก็ตาม หาก วาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 นี้ บริษัทฯ จะไม่มีการนำเสนอ วาระที่ 5.1 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 พิจารณา แต่จะนำเสนอ วาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 พิจารณาต่อไป

โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วาระที่ 5.1 แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แชนสิริ จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

บริษัทฯ จะประกาศรายชื่อสัญญาซื้อขายของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่า อาจจะไม่เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์

ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ เมื่อรวมกับส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

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

หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไปแล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวน สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรและวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT และบริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังนี้

- 1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการ

จัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรร หน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ PROSPECT และวิธีการ จัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขาย และจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือ จากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่กลุ่มทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิ ใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ หรือเป็นผลให้เป็นการ กระทำอันขัดต่อกฎหมาย กฎเกณฑ์ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

- 3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำ ขอตอตาลดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็น หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 4) เปรียบเทียบราคา เปรียบเทียบ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง กับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่ เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ
- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและ เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยเพื่อให้สอดคล้องกับวาระที่ 3 รวมถึงให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอ ข้างต้น

การลงมติ

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใด จะสูงกว่า) ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ PROSPECT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออก เสียงลงคะแนน และเป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจงซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดว่า

จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Record Date) วันที่ 6 ตุลาคม 2568) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้น ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 12

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

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 5.1 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 5.2 แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสสนสิริ จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ต้องมีการระงับการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

บริษัทฯ จะประกาศรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่บริษัทฯ จะนำมาพิจารณาว่าอาจจะไม่เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ หลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้ และในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

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

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรและวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

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

บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการดำเนินการดังนี้

- 1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการ

จัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรร หน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ PROSPECT และวิธีการ จัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขาย และจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือ จากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่กลุ่มทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิ ใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ หรือเป็นผลให้เป็นการ กระทำอันขัดต่อกฎหมาย กฎเกณฑ์ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

- 3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำ ขอตอตาลดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็น หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 4) เจริญต่อรองเข้าทำจัดเตรียมแก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้อง กับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่ เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ
- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/ หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ รวมถึงมอบอำนาจให้ บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ PROSPECT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิ ออกเสียงลงคะแนน

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 5.2 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ในการนี้ จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 2/2568 ในวันที่ 3 พฤศจิกายน 2568 เวลา 14.00 น. ณ โรงแรมคราวน์พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินีพาร์ค ห้องคราวน์ 1-4 ชั้น 21 เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9

อย่างไรก็ดี หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระซึ่งเป็นผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียใด ๆ กับทุกวาระการประชุมในครั้งนี้เป็นผู้เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน หรือหากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเองและประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 10 สำหรับรายละเอียดข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11

โดยขอให้ศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ทั้งนี้ท่านสามารถส่งหนังสือมอบฉันทะที่กรอกรายละเอียดและลงนามครบถ้วน พร้อมเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงตนและเอกสารประกอบตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 10มายังบริษัทฯ (บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500) ก่อนวันประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการหรือภายในวันที่ 28 ตุลาคม 2568

ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเองและประสงค์ที่จะส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุม บริษัทฯ ใคร่ขอความร่วมมือผู้รับมอบฉันทะ โปรดนำเอกสารหลักฐานการมอบฉันทะและเอกสารหลักฐานแสดงตนมามอบให้แก่เจ้าหน้าที่รับลงทะเบียนในวันประชุมดังกล่าวก่อนเวลาเริ่มการประชุมอย่างน้อย 30 นาที เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุม

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์