

รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสครั้งที่ 2/2568

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ประชุมเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2568 เวลา 14.00 น.

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และแนะนำคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์ PROSPECT”) ทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ PROSPECT และตัวแทนจากบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้สนับสนุนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (1) คุณวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ ประธานกรรมการ
 - (2) คุณรัชนี้ มหัตเดชกุล กรรมการ
 - (3) คุณนาฎยา ทศนีย์ กรรมการอิสระ
2. ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (1) คุณอรอนงค์ ชัยธง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
 - (2) คุณวิภู ชูประภาวรรณ ผู้ช่วยหัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์
3. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT
 - (1) คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม Executive Director
4. บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT
 - (1) คุณศิระ โสฬสสวัสดิ์ Senior Vice President
 - (2) คุณพัชรี กิตติกรวศิน ผู้ช่วยผู้อำนวยการ
 - (3) คุณภูรี เจริญธรรมทัต ผู้จัดการ
 - (4) คุณเอกสุวัชร แสนใจงามวรภัทร์ นักวิเคราะห์อาวุโส
5. บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
 - (1) คุณพงศ์ภัค สุทธิพงศ์ รองกรรมการผู้อำนวยการ
 - (2) คุณณฤชพร ขุนจันทร์ ผู้อำนวยการ

6. บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์") ในฐานะผู้สนับสนุนกองทรัสต์และผู้บริหารกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT

- | | |
|--------------------------------|----------------|
| (1) คุณเฉลิมวรรณ จันทมงคลพันธ์ | Vice President |
|--------------------------------|----------------|

7. บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ PROSPECT

- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| (1) คุณชรินทร์ นพรมภา | หุ้นส่วน |
| (2) คุณณรงค์ยศ จิตรเจริญกุล | ผู้ช่วยกรรมการบริหาร |
| (3) คุณกฤษณ์ วัชรการ | ผู้จัดการ |

8. บริษัท แชนด์เลอร์ โมริ อะมะตะ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ PROSPECT

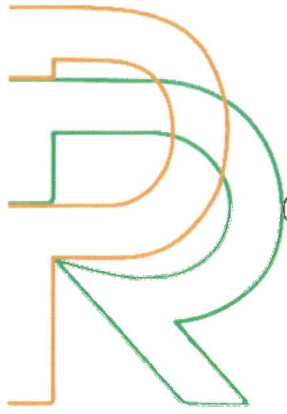
- | | |
|---------------------------|------------------|
| (1) คุณชนันท์ ธรรมเกียรติ | Partner |
| (2) คุณธัญมัย ธนีสรานนท์ | Senior Associate |

หลังจากการแนะนำบุคคลต่าง ๆ แล้วพิธีกรได้เรียนเชิญคุณวรสิทธิ์ โกคำชัยพัฒน์ ประธานกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุม ("ประธานฯ") กล่าวเปิดการประชุม

เริ่มการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหน่วยทรัสต์และมอบหมายให้คุณวิภู ชูประภาวรรณ ผู้ช่วยหัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ("คุณวิภู") เป็นผู้นำเสนอรายงานตามระเบียบวาระการประชุมให้แก่ที่ประชุม และคุณศักดิ์ชัย วิรุฬห์ธีว ("พิธีกร") แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 114 คน นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 395,890,222 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 61.4736 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดคือ 644,000,000 หน่วย ครอบคลุมการประชุม ทั้งนี้ พิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และการนับคะแนน ดังนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการประชุมโดยจะเสนอเป็นรายวาระ
- (ข) เมื่อนำเสนอวาระเรียบร้อยแล้ว ประธานฯ หรือบุคคลที่ประธานฯ มอบหมาย จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะ ชักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม
- (ค) การลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระจะดำเนินการผ่านบัตรลงคะแนน
- (ง) สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนการไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ ถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (จ) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (ฉ) จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์และคะแนนเสียงในแต่ละวาระอาจไม่เท่ากัน เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะอาจเข้าร่วมประชุมหลังเวลาเริ่มประชุม หรือออกจากการประชุมก่อนการประชุมเสร็จสิ้น
- (ช) ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์



- (ข) อนึ่ง การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมติ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดคัดค้านขั้นตอนการประชุมหรือวิธีการนับคะแนนดังกล่าวหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมว่าวาระในการประชุมครั้งนี้มีทั้งหมด 6 วาระ ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ PROSPECT
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่บริษัท บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเกี่ยวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- วาระที่ 5.1 แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และ การนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเกี่ยวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
- วาระที่ 5.2 แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และ การนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเกี่ยวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
- วาระที่ 6 วาระอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ วาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 5 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ให้

ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมไปก่อนหน้านี้ได้ถูกยกเลิก และจะไม่มีการนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป

นอกจากนั้น วาระที่ 4 วาระที่ 5.1 และวาระที่ 5.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติ โดยจะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 5.2 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติอีกต่อไป อย่างไรก็ตาม หากวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 5.1 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติ แต่จะนำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติต่อไป

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ PROSPECT

คุณวิภูเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรรายงานต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พิจารณารับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 1 เพื่อประกอบการพิจารณา

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม

มติที่ประชุม

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

ทั้งนี้ ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่ม 2 ราย คิดเป็นจำนวน 11,650 หน่วย

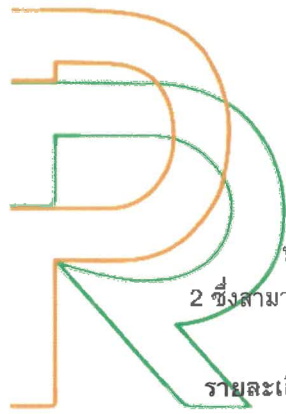
วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT

คุณวิภูเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติให้กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยการ

(ก) เช่าที่ดินบางส่วนและอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 101 ไร่ ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี และ

(ข) ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") จากบริษัท บีเอฟทีแอสต บางปะกง จำกัด (เรียกโดยย่อว่า "บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน" หรือ "บีเอฟทีแอสต บางปะกง") และพิจารณานุมัติแต่งตั้งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว



ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 2 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะ
ลงทุนเพิ่มเติม

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

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

- เนื้อที่ดินรวมตามทีระบุในโฉนดที่ดิน (สิทธิการเช่า) ประมาณ 209 ไร่ 2 งาน 18.2 ตารางวา (ส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน)
- พื้นที่ให้เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน 187,949 ตารางเมตร

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม¹

ประเภททรัพย์สิน	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4
ลักษณะการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT	• สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและอาคาร เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า 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

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568

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

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

นอกจากนี้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีแผนจะจัดตั้งและถือหุ้นในบริษัทย่อยของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทย่อยของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ที่จะจัดตั้งขึ้นจะถือกรรมสิทธิ์รวมบนที่ดินในส่วนของสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 4 ร่วมกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และจะมีการแต่งตั้งให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 4 และเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางดังกล่าวแก่กองทรัสต์ PROSPECT

สำหรับในเรื่องราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติม โดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ที่ 4,810.60 ล้านบาท และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ที่ 4,779.1 ล้านบาท ทั้งนี้ สรุปรายละเอียดการประเมินมูลค่านั้นได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นรายหัวพร้อมทั้งสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 3 แล้ว ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

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	

หมายเหตุ

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

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

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 5,040 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งประกอบไปด้วย

(ก) ค่าเช่าที่ดินบางส่วนและอาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 4 และ

(ข) ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 4

นอกจากนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ PROSPECT จะเป็น
ผู้รับผิดชอบ)

ทั้งนี้ เงินทุนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะมาจาก (1) เงิน
จากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้ระยะ
ยาวจากการกู้ยืมเงิน ส่วนใดส่วนหนึ่ง และ/หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกัน โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนใน
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และ
เงินทุนของกองทรัสต์ PROSPECT สภาวะของตลาดทุน และตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน

การที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็น
การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้
แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่
เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 4

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ โอ วิ โกลบอล จำกัด (มหาชน) จำกัด ให้ทำหน้าที่เป็น
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนต่อผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ปรากฏรายละเอียดตาม
รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักเพิ่มเติมและการทำธุรกรรมระหว่าง
กองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 7

นอกจากนี้ คุณวิญได้ชี้แจงถึงเงื่อนไขของการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ว่าการลงทุนของ
กองทรัสต์ PROSPECT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขโดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏใน
หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้า 6 ดังนี้

- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ
บริษัท (ถ้าจำเป็น) ให้เช่าทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุน
เพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ PROSPECT แล้ว
- (2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หากมีประเด็นทางกฎหมายค้าง
บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ
ดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้รับการปลดหรือไถ่ถอนจำนอง (ถ้ามี) หรือหากไม่สามารถดำเนินการ
ได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์
และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ได้รับการเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง
ทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- (5) กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะ
ลงทุนเพิ่มเติม

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

- (1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะเช่า และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาดกกองกระทำกร และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เช่น สัญญาจ้างของทรัพย์สิน (โดยกองทรัสต์ เป็นผู้รับจ้างจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ เป็นต้น การจัดหาประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ PROSPECT ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 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 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์ มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้ กองทรัสต์ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลงทุนต่อหน่วย ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ เงินกู้ยืม เป็นต้น และ
- (4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 7 ถึง 9 ดังนี้

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

ในด้านของรายได้ บริษัทฯ คาดว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น

ในด้านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์ บริษัทฯ 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 ล้านบาท (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 (ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 6) แสดงประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่กองทรัสต์ PROSPECT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งเท่ากับ 0.7220 บาทต่อหน่วย โดยการลงทุนในครั้งนี้จะเป็นการขยายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ไปยังเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) รวมถึงเป็นการสร้างความมั่นคงในระยะยาวของกองทรัสต์ PROSPECT ให้มีผลตอบแทนที่สม่ำเสมอมากขึ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่าราคาที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

ในด้านการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ บริษัทฯ เห็นควรให้แต่งตั้งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจาก บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นผู้พัฒนาทรัพย์สินและเป็นผู้ที่ถือใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ซึ่งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะมอบหมายให้พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นตัวแทนในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นอกจากนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เริ่มต้น อีกทั้งยังเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการรายสำคัญในประเทศไทยที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านการบริหารจัดการอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งเป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยประสบการณ์ ความรู้เชิงเทคนิค และการ

วางระบบบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ยังมีทีมผู้บริหารและบุคลากรที่มีความชำนาญในสาขาที่เกี่ยวข้อง สามารถสร้างมาตรฐานการบริหารจัดการที่มีคุณภาพ ตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่า ช่างได้อย่างเหมาะสมและทันเวลา ส่งผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT มีเสถียรภาพและสามารถสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ในด้านค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของโครงสร้างและอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT พบว่า โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT เป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และใกล้เคียงกับอัตราเดิมกับที่просเพคต์ เดเวลอปเม้นท์ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ (1) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (2) โครงการเอ็กซ์ 44 (3) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ (4) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน ดังนั้น จึงเห็นว่าโครงสร้างและอัตราดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

จากที่กล่าวมานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติให้กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามรายละเอียดข้างต้น และ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

หลังจากนั้น คุณทศพรธรณ์ ภัทรวีกรม ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT กล่าวสรุปความเห็นของทรัสต์ในวาระนี้ ดังนี้

เรื่องที่ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระที่ 2 นี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) (โดยรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้ ได้แก่ (1) การลงทุนในทรัพย์สินหลัก มีมูลค่ารวมไม่เกิน 5,040 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 94.67 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT (2) การแต่งตั้ง บีเอฟทีแอสต บางปะกง เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่าประมาณ 324.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 6.10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT และ (3) การเข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนส่วนกลางในโครงการ มีมูลค่าประมาณ 351.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 6.60 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นมูลค่าตามงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และกองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ จำนวนรวมไม่เกิน 250 ล้านบาท และค่าบริการอสังหาริมทรัพย์รวมประมาณ 592.97 ล้านบาท และค่าบริการสาธารณูปโภคและถนนส่วนกลางรวมประมาณ 853.07 ล้านบาท) ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามวาระนี้จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีสิทธิออกเสียงและลงมติในวาระนี้ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มีลักษณะเป็นไปตามนโยบายการลงทุน เป็นประเภทตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT

และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. จำนวน 2 รายแล้ว เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ได้มีการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 7 เพื่อประกอบการพิจารณา

สำหรับวาระนี้ ทรัสต์มีความเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ดังกล่าวไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้อยู่ในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งกองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนในพื้นที่จังหวัดนี้เป็นครั้งแรก ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรทำความเข้าใจ อัตราการเช่า อัตราค่าเช่า และการเติบโตของค่าเช่าของของทรัพย์สินประเภทเดียวกันที่ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ดังกล่าว ประกอบกับข้อมูลสมมติฐานและความเห็นต่าง ๆ ได้จากรายงานประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินและรายการที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการตัดสินใจ

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

สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

คุณกฤษพรได้ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงวัตถุประสงค์ ที่มา และลักษณะโดยทั่วไปของรายการว่า ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 10/2568 มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5,040 ล้านบาท โดยลักษณะการเข้าลงทุนเป็น 1) การเช่าที่ดินและเช่าอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ บางส่วนของโครงการบางกอกฟรียูเรทโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และ 2) ซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรียูเรทโซน 4 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และกองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 250 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

โดยแหล่งที่มาของเงินทุนมาจาก 1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 450 ล้านหน่วย และ 2) เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน ในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยการลงทุนในครั้งนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขว่ากองทรัสต์ PROSPECT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย

คุณกฤษพรได้ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงรายละเอียดของสิทธิประโยชน์ที่ได้มา ดังนี้

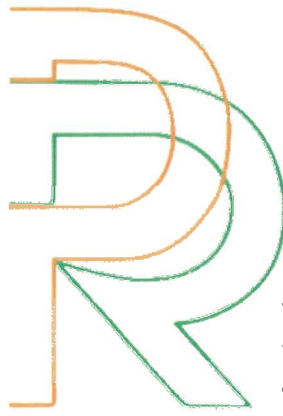
รายละเอียดโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคาร บางส่วนของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวนรวม 31 หลัง (101 ยูนิต)
ขนาดพื้นที่ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 209 ไร่ 2 งาน 18.2 ตารางวา
ขนาดพื้นที่อาคารให้เช่า	พื้นที่อาคารรวมประมาณ 187,949 ตารางเมตร

หลังจากนั้นคุณกฤษพรได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของรายการได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์และรายการได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์

1. เป็นการเสริมสร้างเสถียรภาพ และความมั่นคงในการดำเนินงานของกองทรัสต์จากการทำสัญญาเช่าระยะยาว
2. เป็นการขยายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ไปยังพื้นที่ให้บริการใหม่
3. กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
4. เป็นการเพิ่มความได้เปรียบเชิงกลยุทธ์จากทำเลที่ตั้งและศักยภาพของสิทธิประโยชน์ที่เช่าลงทุน ซึ่งจะสามารถสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีในอนาคต
5. เป็นการเพิ่มอายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าที่ดินของกองทรัสต์ PROSPECT
6. เป็นการเสริมสร้างรายได้เปรียบจากการแข่งขัน
7. ทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) ซึ่งจะส่งผลดีต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ PROSPECT
8. เป็นการลงทุนที่จะช่วยเสริมสร้างมูลค่าและผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นรายบุคคล
9. เป็นการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินภายในเขตปลอดอากร (Free Zone)
10. เป็นการเพิ่มช่องทางในการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT
11. เป็นการขยายพื้นที่และขนาดทรัพย์สินเพื่อให้บริการควบคู่ไปกับการขยายและกระจายฐานลูกค้า
12. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีผลตอบแทนที่ดีและเป็นการเพิ่มขนาดสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน และช่วยสนับสนุนสภาพคล่องของการซื้อขายของหน่วยทรัสต์
13. เป็นการทำให้รายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ PROSPECT มีความต่อเนื่องมากขึ้น
14. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนและทิศทางการเติบโตของกองทรัสต์ PROSPECT



ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ได้แก่

1. การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ PROSPECT
2. กองทรัสต์ PROSPECT อาจมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Debt Ratio) เพิ่มขึ้น
3. กองทรัสต์ PROSPECT มีภาระการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น
4. ขนาดพื้นที่เช่าต่อยูนิตมีขนาดเล็กส่งผลทำให้อาจมีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่า
5. เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ PROSPECT เพิ่มขึ้น
6. เกิดผลกระทบต่อการจัดสรรเงินปันผลในระยะสั้น

ในส่วนของความเสี่ยงของการทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาว่ามีความเสี่ยงดังนี้

1. ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาของคู่สัญญา
2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ PROSPECT ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างคุ้มค่า
3. ความเสี่ยงจากการก่อสร้างอาคารของโครงการ BFTZ 4 ที่อาจไม่เป็นไปตามกำหนดการที่วางไว้
4. ความเสี่ยงจากการได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีศุลกากรจากต่างประเทศ
5. ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) และความยั่งยืน
6. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงต้นทุนของลูกค้า
7. ความเสี่ยงจากการทำสัญญาระยะสั้นของผู้เช่า
8. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติหรือเหตุการณ์อื่นใดที่ไม่สามารถควบคุมได้ที่อาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สิน
9. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
10. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือนโยบายรัฐ
11. ความเสี่ยงจากการแข่งขันในตลาดคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังนี้

1. ช่วยเสริมความต่อเนื่องของการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
2. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ และมีมาตรฐานสูง
3. การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า
4. เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการร่วมกันระหว่างผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์
5. ผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารจัดการ และดูแลทรัพย์สินที่มีคุณภาพอย่างสม่ำเสมอ

ในส่วนของข้อดีของการทำรายการนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าจะต้องดำเนินการตามขั้นตอนการขออนุญาตเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และความโปร่งใส และอาจเกิดข้อสงสัยจากการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอผลการประเมินมูลค่าการณีสถาน ดังนี้

ผลการประเมินมูลค่าการณีสถาน	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้นหน่วย (Equity NPV)	5,512.43 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วย (Equity IRR)	ร้อยละ 8.64
ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้นหน่วย (Payback Period)	20.73 ปี

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) การประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV of Free Cash Flow) จะมีมูลค่าเท่ากับ 5,359.74 - 5,676.55 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุน (Equity NPV) จะมีมูลค่า เท่ากับ 126.71 - 443.52 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วย (Equity IRR) จะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 8.61 - 8.67 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม

หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอความสมเหตุสมผลของเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญในการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ดังนี้

1. กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับการอนุมัติเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์
2. สำนักงานก.ล.ด. ได้อนุญาตให้กองทรัสต์ PROSPECT เพิ่มทุน
3. ได้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ
4. คู่สัญญาตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวและสัญญาทางธุรกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ PROSPECT
5. กองทรัสต์ PROSPECT ได้เจรจา และ/หรือ เข้าทำสัญญาเพื่อใช้สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
6. ได้มีการกระทำตามเงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาทุกประการ หรือได้มีการสละสิทธิในเงื่อนไขดังกล่าวบางประการหรือทั้งหมดภายใต้สัญญา
7. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการขาย และให้เข้าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 แก่กองทรัสต์ PROSPECT

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นเงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจ เช่นเดียวกับการทำรายการทั่วไปไม่ได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์

หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอความสมเหตุสมผลของคำตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะพิจารณาแต่งตั้งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์	
คำตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตราร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ
คำตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจ	อัตราร้อยละ 4 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	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 จะจ่ายให้บีเอฟทีแชนด์ บางปะกงมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากสามารถเทียบเคียงกันได้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาจากเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไข และข้อกำหนดต่าง ๆ ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการแต่งตั้งบีเอฟทีแชนด์ บางปะกงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้ เป็นเงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจเช่นเดียวกับการทำรายการทั่วไป มิได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT หรือผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์

หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงให้ความเห็นว่ารายการมีความเหมาะสมและผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ดังนี้

1. เป็นการเสริมสร้างเสถียรภาพ และความมั่นคงในการดำเนินงานของกองทรัสต์จากการทำสัญญาเช่าระยะยาว
2. เป็นการขยายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ไปยังพื้นที่ให้บริการใหม่
3. กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
4. เป็นการเพิ่มความได้เปรียบเชิงกลยุทธ์จากทำเลที่ตั้งและศักยภาพของสินทรัพย์ที่เข้าลงทุน ซึ่งจะสามารถสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีในอนาคต
5. เป็นการเพิ่มอายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าที่ดินของกองทรัสต์ PROSPECT
6. เป็นการเสริมสร้างความได้เปรียบจากการแข่งขัน
7. ทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) ซึ่งจะส่งผลดีต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT
8. เป็นการลงทุนที่จะช่วยเสริมสร้างมูลค่าและผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นทรัสต์
9. เป็นการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินภายในเขตปลอดอากร (Free Zone)
10. เป็นการเพิ่มช่องทางในการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT
11. เป็นการขยายพื้นที่และขนาดทรัพย์สินเพื่อให้บริการควบคู่ไปกับการขยายและกระจายฐานลูกค้า

12. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีผลตอบแทนที่ดีและเป็นการเพิ่มขนาดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน และช่วยสนับสนุนสภาพคล่องของการซื้อขายของหน่วยทรัสต์
13. เป็นการทำให้รายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ PROSPECT มีความต่อเนื่องมากขึ้น
14. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนและทิศทางการเติบโตของกองทรัสต์ PROSPECT

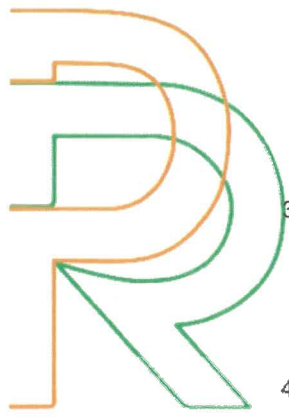
พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณจิตติพงศ์ โสภณอุดมพร ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามในประเด็นที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เป็นการลงทุนในทรัพย์สินทั้งโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 4 หรือลงทุนเพียงบางส่วน
2. สาเหตุที่บริษัทฯ ไม่บริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เอง
3. ข้อดีของการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้เป็นอย่างไร จะส่งผลให้อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) เพิ่มขึ้นหรือไม่ ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้น (Payback Period) นานเกินไปหรือไม่ รวมถึงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เป็นเท่าใด
4. เงื่อนไขของการรับประกันรายได้ค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

1. กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่สามารถนำออกให้เช่าแก่ผู้ประกอบการได้ทั้งหมดในโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 4 สำหรับส่วนที่เป็นถนนส่วนกลางและพื้นที่สาธารณูปโภคต่าง ๆ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินและบริษัทย่อยของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะจดทะเบียนก่อตั้งภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT เพื่อให้กองทรัสต์ PROSPECT มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินที่กองทรัสต์ PROSPECT ไม่ลงทุนในโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 4 ได้ โดยไม่มีค่าตอบแทน
2. กองทรัสต์ PROSPECT จะดำเนินการแต่งตั้งให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้พัฒนา และเป็นผู้ที่ถือใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นแนวทางที่กองทรัสต์ PROSPECT ใช้ดำเนินการมาโดยตลอด นอกจากนี้บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง มีพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นตัวแทนในการบริหารทรัพย์สินที่โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 4 มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เริ่มต้น โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์มีประสบการณ์ในการบริหารโครงการบางกอกฟรียเทรตโซนมาเป็นเวลานาน และมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า รวมถึงการบริหารเขตประกอบการอุตสาหกรรม ทั้งเขตประกอบการทั่วไปและเขตปลอดอากร มีความเชี่ยวชาญในด้านการตลาด การหาผู้เช่ารายใหม่ การสร้างและรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายย่อยที่เป็นลูกค้าปัจจุบัน ตลอดจนการบริหารรายได้และค่าใช้จ่าย รวมทั้งมีเจ้าหน้าที่ให้บริการช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในการขอใบอนุญาตต่าง ๆ สามารถดำเนินโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพทั้งด้านของคุณภาพทรัพย์สินและการให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อย ส่งผลให้กองทรัสต์ PROSPECT มีอัตราการเช่าและอัตราการต่อสัญญาในระดับที่สูงมาโดยตลอด



3. บริษัท คาดการณ์ว่าการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จะส่งผลให้ผลตอบแทนจากการลงทุน (Yield) ของนักลงทุน รวมถึง ประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) มีเสถียรภาพมากขึ้น สำหรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับข้อเสนออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ประมาณ MLR -1.3 ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับที่ดี
4. บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าภายในระยะเวลารับประกันค่าเช่า โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกัน สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT รวมถึงในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถหาผู้เช่ามาเช่าทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าได้ แต่ค่าเช่าที่ได้รับต่ำกว่าค่าเช่าที่รับประกัน หรือผู้เช่าดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ก่อนครบกำหนดระยะเวลารับประกันค่าเช่า บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ยังคงรับชำระค่าเช่าตามอัตรารับประกันค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT จนครบระยะเวลารับประกันค่าเช่า

คุณปิยพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามในประเด็นที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ซึ่งเสนอที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติในครั้งนี้ มีความแตกต่างกันอย่างไร
2. การแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 มีความคืบหน้าอย่างไร
3. นโยบายภาษีของสหรัฐอเมริกาส่งผลกระทบต่อการศึกษาการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนหรือไม่ มีผู้ประกอบการที่สนใจเช่าโรงงานเพื่ออาศัยสิทธิประโยชน์ทางภาษีของประเทศไทยในการส่งออกสินค้าไปยังประเทศสหรัฐอเมริกาหรือไม่

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงในประเด็นที่ 1 - 2 ดังนี้

1. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 เป็นการขออนุมัติเพื่อลงทุนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 ซึ่งใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ระยะยาวและเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT แตกต่างจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ซึ่งจะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และเงินกู้ระยะยาว
สำหรับความแตกต่างในด้านทำเลที่ตั้ง โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด จังหวัดสมุทรปราการ ส่วนโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตจังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) โดยส่งผลให้มีความหลากหลายและกระจายความเสี่ยงในด้านทำเลที่ตั้งให้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
2. บริษัท อยู่ระหว่างดำเนินการที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568

คุณรัชนี้ มหัตเตชกุล ชี้แจงในประเด็นที่ 3 เพิ่มเติม ดังนี้ จากการเก็บข้อมูลของบริษัท พบว่าสถานการณ์สงครามการค้าและกำแพงภาษีระหว่างประเทศจีนและสหรัฐอเมริกาส่งผลให้อัตราการเช่าโรงงานและคลังสินค้าในประเทศไทยรวมถึงประเทศอื่นในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (ASEAN) เพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการย้ายฐานการผลิตออกจากประเทศจีน โดยโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่อยู่

ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) มีอัตราการเช่าสูงกว่าทรัพย์สินในพื้นที่บางนา-ตราด ซึ่งเป็นบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน

สำหรับประเด็นการเช่าโรงงานเพื่ออาศัยสิทธิประโยชน์ทางภาษีของประเทศไทยในการส่งออกสินค้าไปยังประเทศสหรัฐอเมริกา นั้น บริษัทเจ้าของทรัพย์สินร่วมกับกรมศุลกากรดำเนินการตรวจสอบผู้เช่าทรัพย์สินในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 4 เพื่อให้การประกอบกิจการของผู้เช่าเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คุณยงยุทธ พุพงษ์ศิริพันธ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเกี่ยวกับภาพรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่า เช่น อัตราการเช่า สัญชาติผู้เช่า ประเภทอุตสาหกรรม เป็นต้น

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มีพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) กว่าร้อยละ 80 ซึ่งเป็นจุดเด่นของกองทรัสต์ PROSPECT มีอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ร้อยละ 98.0 สำหรับพื้นที่ที่สร้างเสร็จแล้ว ซึ่งผู้เช่ามากกว่าร้อยละ 87 ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นโรงงาน มีแนวโน้มต่อสัญญา มากกว่าผู้เช่าที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นคลังสินค้า อีกทั้งผู้เช่ามีการกระจายตัวดีทั้งประเภทธุรกิจและสัญชาติ โดยประกอบกิจการ อาทิ ธุรกิจขนส่งและโลจิสติกส์ ธุรกิจยานยนต์และส่วนประกอบ ธุรกิจเกษตรและอาหาร ธุรกิจอิเล็กทรอนิกส์และส่วนประกอบ และโดยสัญชาติของผู้ประกอบการอันดับหนึ่งคือสัญชาติจีน รองลงมาคือ สัญชาติไทย ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณารายละเอียดผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เพิ่มเติมได้ตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 2 หน้า 17 – 19

คุณสมบัติ กุลสถิตพร ผู้รับมอบฉันทะ สอบถามว่า ผลตอบแทนจากการลงทุน (Yield) ของนักลงทุน รวมถึงประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) จะมีอัตราเท่าใด ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า ผลตอบแทนจากการลงทุน (Yield) ของนักลงทุน ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จะมีอัตราประมาณร้อยละ 9.63 เปลี่ยนแปลงเล็กน้อยจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Yield) ของนักลงทุนปัจจุบัน ซึ่งมีอัตราประมาณร้อยละ 11 สำหรับประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ประมาณ 0.72 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เปลี่ยนแปลงจากผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) ปัจจุบันที่ 0.88 บาทต่อหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พิจารณาเปรียบเทียบผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขนาดและลักษณะที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT แล้วพบว่าผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) ดังกล่าวใกล้เคียงกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น รวมถึงมีการพิจารณาค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคตของกองทรัสต์ PROSPECT เช่น การชำระคืนเงินกู้ ซึ่งอาจเป็นผลให้ ประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) ลดลงหากกองทรัสต์ PROSPECT ไม่ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมประกอบด้วย ฉะนั้น แม้ว่าในช่วง 1-2 ปีแรกหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution

per Unit: DPU) อาจลดลง แต่บริษัท มีความเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้จะเป็นการสร้างความมั่นคงในระยะยาวของกองทรัสต์ PROSPECT ให้มีผลตอบแทนที่สม่ำเสมอมากขึ้น

คุณมรกต ฉายทองคำ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า การชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ PROSPECT ในอนาคต จะส่งผลกระทบต่อปริมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) หรือไม่ โดยเปรียบเทียบกรณีที่กองทรัสต์ PROSPECT มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 กับกรณีที่กองทรัสต์ PROSPECT ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า การชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ PROSPECT ในอนาคต มีโอกาสที่จะกระทบต่อผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) เนื่องจากกองทรัสต์ PROSPECT มีเงินกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์จำนวน 3 วงเงิน (สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกและเพิ่มเติมในอดีต) อย่างไรก็ตาม จากการพิจารณาของบริษัท คาดการณ์ว่าผลกระทบมีเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) ยังคงคาดว่าเป็นอัตราที่ใกล้เคียงปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยอื่นที่ต้องนำมาพิจารณาประกอบเพิ่มเติม เช่น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT ตามระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งขึ้นอยู่กับอัตราการเช่า อัตราค่าเช่า เป็นต้น

นอกจากนั้น บริษัท ยังได้พิจารณาเงื่อนไขอื่น ๆ ที่อาจเป็นประโยชน์กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ไม่ทำให้ผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) ลดลง เช่น การลงทุนในทรัพย์สินที่มีระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือที่มากขึ้น การกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) การรักษาระดับ Credit Rating เพื่อโอกาสในการระดมทุนด้วยการออกหุ้นกู้ เป็นต้น

คุณมรกต ฉายทองคำ สอบถามเพิ่มเติมว่า เมื่อเปรียบเทียบการลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) กับ สิทธิการเช่า (Leasehold) ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับต่างกันหรือไม่

คุณรัชณี มหัตเดชกุล ชี้แจงว่า โดยทั่วไปการลงทุนในกรรมสิทธิ์จะใช้เงินลงทุนมากกว่าการลงทุนในสิทธิการเช่า สำหรับผลตอบแทนที่ได้รับมีความแตกต่างกันประมาณร้อยละ 1-2 ในการพิจารณาเช่าลงทุนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 ในรูปแบบสิทธิการเช่า ซึ่งมีระยะเวลาเช่า 30 ปี และมีสิทธิในการต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี นอกจากจะเป็นโอกาสที่อาจส่งผลให้ผลตอบแทนจากการลงทุน (Yield) ของนักลงทุนปรับตัวขึ้นเมื่อเทียบกับการลงทุนในกรรมสิทธิ์ ยังมีผลทำให้ระยะเวลาเฉลี่ยของสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ PROSPECT เพิ่มขึ้นด้วย โดยก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 กองทรัสต์ PROSPECT มีระยะเวลาเฉลี่ยของสิทธิการเช่าอยู่ที่ประมาณ 16 ปี และภายหลังจากการลงทุนดังกล่าวจะทำให้ระยะเวลาเฉลี่ยของสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นอยู่ที่ประมาณ 29 ปี

คุณมรกต ฉายทองคำ สอบถามเพิ่มเติมว่า โครงสร้างการเช่าลงทุนของกองทรัสต์อื่นซึ่งมีการรับประกันค่าเช่าเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์นั้นลงทุนอาจนำทรัพย์สินที่ลงทุนจำนวนเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการ (Undertaking Agreement) ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาไม่ชำระค่าเช่าที่รับประกัน กองทรัสต์นั้นอาจ

บังคับจำนวนทรัพย์สินที่เป็นประกันได้ กองทรัสต์ PROSPECT ได้พิจารณาประเด็นดังกล่าวสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้หรือไม่

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า บริษัทฯ ได้ศึกษาโครงสร้างดังกล่าวเช่นกัน อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาสถานะของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้สนับสนุนกองทรัสต์ (Sponsor) บริษัทฯ เห็นว่าสถานะทางการเงินของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ (Sponsor) เพียงพอที่จะปฏิบัติตามข้อตกลงกระทำการที่เกี่ยวข้องกับการรับประกันรายได้ค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า

ทั้งนี้ สำหรับการลงทุนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 บริษัทฯ ได้เจรจากับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินให้จำนวนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ให้กับกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามคำมั่นจะให้เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าอีก 30 ปี หากกองทรัสต์ PROSPECT พิจารณาเช่าทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ต่อไปอีก 30 ปี แต่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่ยินยอม กองทรัสต์ PROSPECT มีสิทธิบังคับจำนวนทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 ได้

คุณมรกต ฉายทองคำ สอบถามเพิ่มเติมว่า ขนาดของกองทรัสต์ส่งผลกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือไม่ ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการระยะยาวอย่างไรในการเพิ่มขนาดของกองทรัสต์

คุณอรอนงค์ ชัยธง คุณรัชนี มหิตเดชกุล และ คุณวรสิทธิ์ ภิภาชัยพัฒน์ ร่วมกันชี้แจงว่า หากขนาดของกองทรัสต์ PROSPECT เพิ่มขึ้น ความสามารถในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ก็จะเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคตก็อาจไม่จำเป็นต้องดำเนินการเพิ่มทุน ทั้งนี้ จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยบริษัท ทริส เรตติ้ง จำกัด (TRIS) บริษัทฯ ได้รับข้อมูลว่า การขยายขนาดของกองทรัสต์ PROSPECT อาจส่งผลเชิงบวกต่ออันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) ของกองทรัสต์ PROSPECT ได้

สำหรับแผนการลงทุนในอนาคตของกองทรัสต์ PROSPECT บริษัทฯ มีแนวโน้มที่จะพิจารณาทรัพย์สินของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ รวมถึงทรัพย์สินของผู้ประกอบการอื่น ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมโดยคำนึงถึงอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ถืออยู่ในปัจจุบัน หากการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่ออัตราค่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT บริษัทฯ จะไม่พิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินนั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะพิจารณาถึงการกระจายความเสี่ยงในมิติที่เกี่ยวข้องอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุนเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT รายละเอียดตามที่คุณวิภูนาเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติไม่อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT ด้วยคะแนนเสียง (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว) ดังนี้

เห็นด้วย	200,732,848	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	69.5267
ไม่เห็นด้วย	87,980,474	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	30.4733
งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่ม 6 ราย คิดเป็นจำนวน 14,539,601 หน่วย

พิธีกรแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เนื่องจากที่ประชุมมีมติเห็นด้วยน้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จึงถือว่าที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT ในวาระที่ 2 ดังนั้น จึงไม่มีการนำเสนอวาระที่ 3 ถึงวาระที่ 5 ให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ หลังจากนั้น จึงมีการนำเสนอวาระที่ 6 เป็นลำดับถัดไป

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่

ไม่มีการนำเสนอวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ ตามเงื่อนไขการประชุมในครั้งนี้

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

ไม่มีการนำเสนอวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ ตามเงื่อนไขการประชุมในครั้งนี้

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ไม่มีการนำเสนอวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ ตามเงื่อนไขการประชุมในครั้งนี้

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

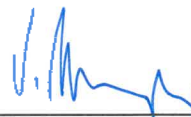
คุณมรกต ฉายทองคำ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า เนื่องจากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติวาระที่ 2 กองทรัสต์ PROSPECT มีแนวทางการดำเนินการอย่างไรต่อไป และมีโอกาสที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโดยไม่เพิ่มทุนหรือไม่

คุณวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ ชี้แจงว่า ปัจจุบันกองทรัสต์ PROSPECT ก้าวเข้าสู่ปีที่ 5 ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาภาพรวมของกองทรัสต์ PROSPECT ในระยะยาวมากขึ้น และมีความมุ่งมั่นพัฒนากองทรัสต์ PROSPECT ให้มีความแข็งแกร่ง บริษัทฯ จะดำเนินการพิจารณาประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคตต่อไปอย่างรอบคอบ ทั้งนี้ หากมีการลงทุนโดยไม่ได้เพิ่มทุน กองทรัสต์ PROSPECT จำเป็นต้องใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืม โดยในปัจจุบันกองทรัสต์ PROSPECT มีอัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมอยู่ที่ประมาณร้อยละ 39.0 ทั้งนี้ กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งทำให้กองทรัสต์ PROSPECT มีศักยภาพในการกู้ยืมเงินได้ถึงร้อยละ 60.0 ของทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ PROSPECT อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ไม่มีแผนการจะกู้ยืมเงินจนถึงระดับดังกล่าว

คุณปิยพงศ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเกี่ยวกับผลการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 รวมถึงผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ PROSPECT ของไตรมาสที่ 3/2568

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า กองทรัสต์ PROSPECT ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 เรียบร้อยแล้วในวันที่ 31 ตุลาคม 2568 จะรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 4/2568 ในส่วนของผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 3/2568 อยู่ระหว่างการพิจารณาและจัดทำงบการเงิน ทั้งนี้ เมื่อกระบวนการดังกล่าวแล้วเสร็จ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ต่อไป

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา และไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 15.45 น.



(คุณวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์)

ประธานที่ประชุม