



จท. 11-25680135

18 ธันวาคม 2568

เรื่อง ความเห็นของทรัสต์ประกอบการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล ครั้งที่ 1/2569

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ตามที่บริษัท พรอสเพก รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์ PROSPECT”) ได้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 9 มกราคม 2569 เวลา 14.00 น. ณ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ลุมพินี กรุงเทพฯ ห้องลุมพินี 3 ชั้น 10 เลขที่ 1188 ถนนพระราม 4 แขวงสาทร เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 6 วาระ รายละเอียดตามสารสนเทศที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมในครั้งนั้นแล้วนั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ทรัสต์จึงขอให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล ครั้งที่ 1/2569 สำหรับวาระที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องพิจารณาดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 2/2568 ของกองทรัสต์ PROSPECT

ทรัสต์ได้พิจารณารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2568 แล้วไม่มีข้อทักท้วงหรือข้อสังเกตใดในรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 2/2568 ดังกล่าว โดยการดำเนินการดังกล่าว เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT

ทรัสต์ขอเรียนว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในวาระที่ 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 92.94 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT (2) การแต่งตั้งบริษัท บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่าประมาณ 324.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 5.98 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT และ (3) การเข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนส่วนกลางในโครงการ มีมูลค่าประมาณ 348.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 6.42 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นมูลค่าตามงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และกองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ จำนวนรวมไม่เกิน 250 ล้านบาท และค่าบริการอสังหาริมทรัพย์รวมประมาณ 583.86 ล้านบาท และค่าบริการสาธารณูปโภคและถนนส่วนกลางรวมประมาณ 871.08 ล้านบาท) ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามวาระนี้จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีสิทธิออกเสียงและลงมติในวาระนี้ อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มีลักษณะเป็นไปตามนโยบายการลงทุน เป็นประเภทตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 2 รายแล้ว นอกจากนี้ ในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ได้มีการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 เพื่อประกอบการพิจารณา

ทรัสต์มีความเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ดังกล่าว ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใดทั้งนี้ทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้อยู่ในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งกองทรัสต์จะลงทุนในพื้นที่จังหวัดนี้เป็นครั้งแรก ผู้ลงทุนจึงควรทำความเข้าใจอัตราค่าเช่า อัตราค่าเช่า และการเติบโตของค่าเช่า ของทรัพย์สินประเภทเดียวกันที่ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ดังกล่าว ประกอบกับข้อมูลสมมติฐานและความคิดเห็นต่าง ๆ ในรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และเงื่อนไขการลงทุน ความเสี่ยง เพื่อประกอบการตัดสินใจ

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ใหม่

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ใหม่ เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าวตาม รายละเอียดใน **วาระที่ 2** ข้างต้น และ หากมีเงินจากการเพิ่มทุนเหลือจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ PROSPECT จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT ต่อไปนั้น มิได้เป็นการขัดต่อสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินกระบวนการใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของ กองทรัสต์ PROSPECT ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะ การ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคล ดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะ การ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ขอเรียนว่าการขอมติในวาระที่ 4 นี้ เป็นการทำความธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน หลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำความธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 7 เพื่อประกอบการพิจารณา

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการ เพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5.1 แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และ การนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ

จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ขอเรียนว่าการขอมติในวาระที่ 5.1 นี้ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 เพื่อประกอบการพิจารณา

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการระบวนการใด ๆ เพื่อการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

5.2 แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการระบวนการใด ๆ เพื่อการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

หากในการประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ในครั้งนี้มีการเสนอวาระใด ๆ เพิ่มเติมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรสต์ลงมติ ทรสต์จะแสดงความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอมติดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นทรสต์ในการประชุมต่อไป

ทรสต์ขอเรียนให้ทราบว่า ในการให้ความเห็นของทรสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องของเรื่องที่เสนอให้ผู้ถือหุ้นทรสต์ลงมติในครั้งนี้ ทรสต์ได้พิจารณาเอกสารต่าง ๆ ที่ผู้จัดการกองทรสต์ได้เปิดเผยข้อมูลกับผู้ถือหุ้น โดยเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณา โดยหากท่านผู้ถือหุ้นทรสต์มีข้อซักถามเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในวาระใดที่ต้องการสอบถามทรสต์ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ของทรสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติคส์และอินดัสเทรียล ครั้งที่ 1/2569 นี้ ผู้ถือหุ้นทรสต์สามารถกระทำได้ก่อนการลงมติในวาระนั้น ๆ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)

Executive Director



(นายเกร์ อิชยพฤษ)

Director