



รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2569

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

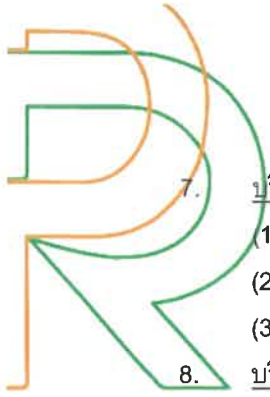
พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ประชุมเมื่อวันที่ 9 มกราคม 2569 เวลา 14.00 น.

การแนะนำก่อนการประชุม

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

1. คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (1) คุณวรสิทธิ์ โภาชัยพัฒน์ ประธานกรรมการ
 - (2) คุณรัชนี้ มหิตเตชกุล กรรมการ
 - (3) คุณณฏยา ทศนีย์ กรรมการอิสระ
2. ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (1) คุณอรอนงค์ ชัยธง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
 - (2) คุณวิภู ชูประภาวรรณ ผู้ช่วยหัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์
3. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT
 - (1) คุณทิพาพรรณ ภัทริกรรม Executive Director
4. บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT
 - (1) คุณศิระ โล่ห์สวัสดิ์ Senior Vice President
 - (2) คุณพัชรี กิตติกรวสิน ผู้ช่วยผู้อำนวยการ
 - (3) คุณภูรี เจริญธรรมทัต ผู้จัดการ
 - (4) คุณเอกสุวัชร แสนใจงามวรภัทร์ นักวิเคราะห์อาวุโส
5. บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
 - (1) คุณพงศ์ภาค สุทธิพงศ์ รองกรรมการผู้อำนวยการ
 - (2) คุณกฤษพร ชุนจันทร์ ผู้อำนวยการ
6. บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) ในฐานะผู้สนับสนุนกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT
 - (1) คุณเฉลิมวรรณ จันทมงคลพันธ์ Vice President



7. บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ PROSPECT
- | | |
|-------------------------------|-----------|
| (1) คุณชรินทร์ นพรมภา | หุ้นส่วน |
| (2) คุณณัฐวัฒน์ สิริจันทร์ติก | ผู้จัดการ |
| (3) คุณอมลณัฐ ชุมพลปัญชร | ผู้จัดการ |
8. บริษัท แชนด์เลอร์ โมริ ฮะมะตะ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ PROSPECT
- | | |
|----------------------------|------------------|
| (1) คุณธนันท์ ธรรมเกียรติ | Partner |
| (2) คุณธันยมัย ธนีสสรานนท์ | Senior Associate |

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

เริ่มการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และมอบหมายให้คุณวิภู ชูประภาวรรณ ผู้ช่วยหัวหน้าฝ่ายพัฒนา ธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ (“คุณวิภู”) เป็นผู้นำเสนอรายงานตามระเบียบวาระการประชุมให้แก่ที่ประชุม และ คุณศักดิ์ชัย วิรุฬห์ชีว (“พิธีกร”) แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 114 ราย นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 406,793,687 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 63.1667 ของ หน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ พิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และการนับคะแนน ดังนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการประชุมโดยจะเสนอเป็นรายวาระ
- (ข) เมื่อนำเสนอวาระเรียบร้อยแล้ว ประธานฯ หรือบุคคลที่ประธานฯ มอบหมาย จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะ ชักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม
- (ค) การลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระจะดำเนินการผ่านบัตรลงคะแนน
- (ง) สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนการไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ ถือว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (จ) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนี้ หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (ฉ) จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และคะแนนเสียงในแต่ละวาระอาจไม่เท่ากัน เนื่องจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะอาจเข้าร่วมประชุมหลังเวลาเริ่มประชุม หรือออกจากการประชุมก่อนการประชุมเสร็จสิ้น
- (ช) ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
- (ซ) อนึ่ง การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่ขอมติ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม



พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดคัดค้านขั้นตอนการประชุมหรือวิธีการนับคะแนนดังกล่าวหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมว่าวาระในการประชุมครั้งนี้มีทั้งหมด 6 วาระ ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1** พิจารณารับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 ของกองทรัสต์ PROSPECT
- วาระที่ 2** พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT
- วาระที่ 3** พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่
- วาระที่ 4** พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ 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 กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
- วาระที่ 5.2** แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และ การนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
- วาระที่ 6** วาระอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ วาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 5 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก และจะไม่มี การนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป



นอกจากนั้น วาระที่ 4 วาระที่ 5.1 และวาระที่ 5.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน

หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ โดยจะไม่มี การนำเสนอวาระที่ 5.2 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาเพิ่มเติมต่อไป แต่หากมีการพิจารณา วาระที่ 5.1 แล้วแต่ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม บริษัทฯ จะถือว่าวาระที่ 4 ที่พิจารณาไปแล้วนั้นไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมเช่นกัน และจะนำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป

อย่างไรก็ดี หากวาระที่ 4 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่มี การนำเสนอวาระที่ 5.1 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาลงมติ แต่จะนำเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมพิจารณาเพิ่มเติมต่อไป

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 ของกองทรัสต์ PROSPECT

คุณวิภาเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรรายงานต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พิจารณารับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 1 เพื่อประกอบการพิจารณา

วิธีการสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม

มติที่ประชุม

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT

คุณวิภาเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยการ

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

(ข) ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4

(รวม (ก) และ (ข) เรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) จากบริษัท บีเอฟทีแอสต บางปะกง จำกัด (เรียกโดยย่อว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “บีเอฟทีแอสต บางปะกง”) และพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว



ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 2 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

**รายละเอียดทรัพย์สินที่จะ
ลงทุนเพิ่มเติม**

1. สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้นโดยมีเนื้อที่ที่ดินประมาณ 202 ไร่ 1 งาน 43.2 ตารางวา และอาคาร จำนวน 101 ยูนิต พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว บางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 187,949 ตารางเมตร
2. กรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

- เนื้อที่ที่ดินรวมตามที่ระบุในโฉนดที่ดิน (สิทธิการเช่า) ประมาณ 202 ไร่ 1 งาน 43.2 ตารางวา (ส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน)
- พื้นที่ให้เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุน 187,949 ตารางเมตร

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม¹

ประเภททรัพย์สิน	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4
ลักษณะการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของ กองทรัสต์ PROSPECT	1. สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและอาคาร บางส่วนในโครงการ 30 ปี นับจากวันเริ่มต้น ระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่อสัญญาอีก 30 ปี และ 2. กรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ที่ดิน	สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเนื้อที่รวมประมาณ 202 ไร่ 1 งาน 43.2 ตารางวา
อาคาร	สิทธิการเช่าอาคาร 31 หลัง 101 ยูนิต ²
พื้นที่ให้เช่า (Leasable area)	ประมาณ 187,949 ตร.ม.
อายุอาคารเฉลี่ย ³	1.69 ปี

หมายเหตุ

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

² อาคาร 7 หลัง 19 ยูนิต อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งจะดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุน โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2569 และคาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มิถุนายน 2569

³ อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มิถุนายน 2569

นอกจากนี้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีแผนจะจัดตั้งและถือหุ้นในบริษัทย่อยของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทย่อยของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ที่จะจัดตั้งขึ้นจะถือกรรมสิทธิ์รวมบนที่ดินในส่วนของสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 ร่วมกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และจะมีการแต่งตั้งให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ



บางกอกฟรียเทรดโซน 4 และเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางดังกล่าวแก่กองทรัสต์ PROSPECT เนื่องจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากรของโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 4 จึงเป็นผู้ที่มีความเหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินภายในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 4 แม้ว่าการพัฒนาและบริหารโครงการโดยรวมบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะได้มอบหมายให้พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้ดำเนินการ แต่การแต่งตั้งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีความจำเป็น เพื่อให้การบริหารจัดการในเขตปลอดอากรเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในขณะเดียวกัน พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน มี ความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรม ตลอดจนมีความเข้าใจในกระบวนการขออนุญาตและการดำเนินงานภายในเขตปลอดอากร เป็นอย่างดี พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์จึงสามารถสนับสนุนและกำกับการบริหารจัดการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในเชิงกฎหมายและการดำเนินธุรกิจ และจะสามารถสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติม โดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ 4,852.0 ล้านบาท และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ 4,781.3 ล้านบาท ทั้งนี้ สรุปรายละเอียดการประเมินมูลค่านั้นได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมกับสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 3 แล้ว ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

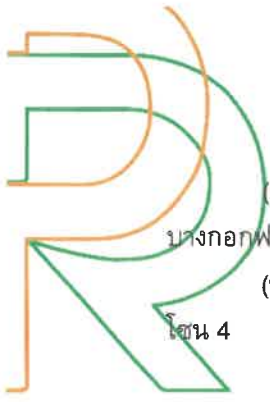
ทรัพย์สิน	ราคาประเมินของทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (ล้านบาท)	
	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ¹	บริษัท ซิมส์ พร็อพ เพอร์ตี้ คอนซัล แทนท์ จำกัด ²
มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	4,852.0	4,781.3
มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ จะเข้าลงทุนไม่เกิน	5,040.0	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)	5.41	

หมายเหตุ

¹ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2568 (ราคา ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569)

² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2568 (ราคา ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569)

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



- (ก) ค่าเช่าที่ดินบางส่วนและอาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 4 และ
- (ข) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินการภายในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 4

ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ

นอกจากนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 250 ล้านบาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ทั้งนี้ เงินทุนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม หรือ (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงิน หรือ (3) เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ อันได้แก่ เงินประกันการเช่า ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทุกส่วนประกอบกัน โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ PROSPECT สภาวะของตลาดทุน และตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน

การที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 4

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วิ โกลบอล จำกัด (มหาชน) ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ปรากฏรายละเอียดตามรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักเพิ่มเติมและการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 7

นอกจากนี้ คุณวิภูได้ชี้แจงถึงเงื่อนไขของการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ว่าการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขโดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 6 ดังนี้

- (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 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

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 แก่ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะเช่า และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เช่น สัญญาจำนองทรัพย์สิน (โดยกองทรัสต์ เป็นผู้รับจำนองจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) 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 ให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ มีดุลพินิจที่จะพิจารณาให้ กองทรัสต์ลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงปัจจัยในการ



ลงทุนต่าง ๆ อาทิ มูลค่าการประเมินของทรัพย์สินแต่ละแห่ง ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย และเงินลงทุนต่อหน่วย ที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ เงินกู้ยืม เป็นต้น และ

- (4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้า 7 ถึง 9 ดังนี้

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 บริษัทฯ คาดว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของการกองทรัสต์ PROSPECT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น

ในด้านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์ บริษัทฯ เห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้เป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เช่าอันเป็นแหล่งที่มาของรายได้ อันเป็นการลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายเดิม

ในด้านการกำหนดราคาที่กองทรัสต์ 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 ซึ่งจัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 5.41 ประกอบกับตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2569 – วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2570 (สิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 6) แสดงประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากที่กองทรัสต์ PROSPECT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งเท่ากับ 0.6890 บาทต่อหน่วย โดยการลงทุนในครั้งนี้จะเป็นการขยายการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ไปยังเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) รวมถึงเป็นการสร้างความมั่นคงในระยะยาวของ



กองทรัสต์ PROSPECT ให้มีผลตอบแทนที่สม่ำเสมอมากขึ้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่าราคาของกองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

ในด้านการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ บริษัทฯ เห็นควรให้แต่งตั้ง บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจาก บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากรของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 จึงเป็นผู้ที่มีความเหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 แม้ว่าการพัฒนาและบริหารโครงการโดยรวมบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะได้มอบหมายให้พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้ดำเนินการ แต่การแต่งตั้งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีความจำเป็น เพื่อให้การบริหารจัดการในเขตปลอดอากรเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในขณะเดียวกัน พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรม ตลอดจนมีความเข้าใจในกระบวนการขออนุญาตและการดำเนินงานภายในเขตปลอดอากรเป็นอย่างดี นอกจากนี้ ยังมีทีมผู้บริหารและบุคลากรที่มีความชำนาญในสาขาที่เกี่ยวข้อง สามารถสร้างมาตรฐานการบริหารจัดการที่มีคุณภาพ ตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าได้อย่างเหมาะสมและทันเวลา ส่งผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT มีเสถียรภาพและสามารถสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงแก่ผู้ถือหุ้นรายละลงทุน ดังนั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์จึงสามารถสนับสนุนและกำกับการบริหารจัดการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในเชิงกฎหมายและการดำเนินธุรกิจ และจะสามารถสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นรายละลงทุนต่อไป

ในด้านค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของโครงสร้างและอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT พบว่า โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT เป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และใกล้เคียงกับอัตราเดิมกับที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ (1) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (2) โครงการเอ็กซ์ 44 (3) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (4) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 และ (5) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน ดังนั้น จึงเห็นว่าโครงสร้างและอัตราดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

จากที่กล่าวมานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นรายละลงทุนควรมติให้กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามรายละเอียดข้างต้น และ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

หลังจากนั้น คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ PROSPECT กล่าวสรุปความเห็นของทรัสต์ดีในวาระนี้ ดังนี้

เรื่องที่ขอให้ผู้ถือหุ้นรายละลงทุนลงมติในวาระที่ 2 นี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ 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) การแต่งตั้งปีเอฟทีแชด บางปะกงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 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 และค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมประมาณ 583.86 ล้านบาท และค่าบริการสาธารณูปโภคและถนนส่วนกลางรวมประมาณ 871.08 ล้านบาท) ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามวาระนี้จะต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีสิทธิออกเสียงและลงมติในวาระนี้ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มีลักษณะเป็นไปตามนโยบายการลงทุน เป็นประเภทตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 รายแล้ว นอกจากนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติ ได้มีการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 7 เพื่อประกอบการพิจารณา

สำหรับวาระนี้ ทรัสต์มีความเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ดังกล่าวไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใดทั้งนี้ทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้อยู่ในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งกองทรัสต์จะลงทุนในพื้นที่จังหวัดนี้เป็นครั้งแรก ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงควรทำความเข้าใจอัตราการเช่า อัตราค่าเช่า และการเติบโตของค่าเช่า ของทรัพย์สินประเภทเดียวกันที่ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ดังกล่าว ประกอบกับข้อมูลสมมติฐานและความเห็นต่าง ๆ ในรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และเงื่อนไขการเช่าลงทุน ความเสี่ยง เพื่อประกอบการตัดสินใจ

คุณกฤษพร ขุนจันทร์ (“คุณกฤษพร”) ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ดังต่อไปนี้

คุณกฤษพรได้ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงวัตถุประสงค์ ที่มา และลักษณะโดยทั่วไปของรายการว่า ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568 มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5,040 ล้านบาท โดยลักษณะการเช่าลงทุนเป็น 1) สิทธิการเช่าที่ดิน



บางส่วนและเช่าอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ บางส่วนของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และ 2) ซื้อสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและสิทธิการเช่าอาคาร บางส่วนของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 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 2) เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ สถาบันการเงิน ในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท 3) เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ อันได้แก่ เงินประกันการเช่า ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทุกส่วนประกอบกัน โดยการลงทุนในครั้งนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขว่ากองทรัสต์ PROSPECT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย

คุณกฤษฎาได้ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงรายละเอียดของสิทธิประโยชน์ที่ได้มา ดังนี้

รายละเอียดโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและสิทธิการเช่าอาคาร บางส่วนของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี และกรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวนรวม 31 หลัง (101 ฐาน)
ขนาดพื้นที่ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 202 ไร่ 1 งาน 43.2 ตารางวา
ขนาดพื้นที่อาคารให้เช่า	พื้นที่อาคารรวมประมาณ 187,949 ตารางเมตร

จากนั้นคุณพงศ์ภัก สุทธิพงศ์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของรายการได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์และรายการได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสิทธิประโยชน์

1. เป็นการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ทันสมัย เป็นทรัพย์สินใหม่ และรองรับการใช้งานได้หลากหลายรูปแบบ
2. เป็นการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เป็นประโยชน์แก่ผู้เช่าจากสิทธิประโยชน์ด้านภาษีของทรัพย์สินที่ตั้งภายในเขตปลอดอากร (Free Zone)
3. เป็นการเข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวจะช่วยส่งเสริมเสถียรภาพและความมั่นคงอย่างต่อเนื่องในการดำเนินงานของกองทรัสต์
4. เป็นการเพิ่มอายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ PROSPECT



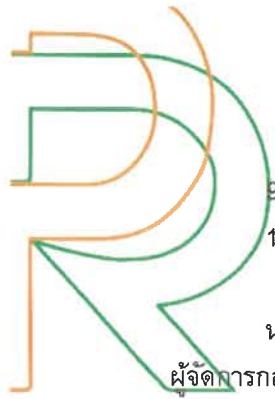
5. กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
6. เป็นการกระจายการลงทุนไปยังพื้นที่ในจังหวัดฉะเชิงเทราซึ่งเป็นพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ได้รับการสนับสนุนโดยนโยบายรัฐและได้รับประโยชน์เชิงกลยุทธ์จากทำเลที่ตั้ง และมีโครงสร้างพื้นฐานที่พร้อม
7. ทรัพย์สินมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าและผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์
8. ความต้องการในตลาดคลังสินค้าที่สูงและต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างความได้เปรียบจากการแข่งขัน
9. ทรัพย์สินมีสภาพใหม่และดี พร้อมใช้งาน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาในระดับต่ำ
10. ทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) ซึ่งจะส่งผลดีต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT
11. เป็นการลงทุนเพิ่มขนาดสินทรัพย์และเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งจะทำให้มีกระแสเงินสดต่อเนื่อง ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน และจะช่วยสนับสนุนสภาพคล่องการซื้อขายของหน่วยทรัสต์
12. เป็นการขยายพื้นที่และขนาดทรัพย์สินเพื่อให้บริการ ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์สามารถขยายและกระจายฐานลูกค้าได้

ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ได้แก่

1. การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายจากการเข้าทำรายการไม่สำเร็จ หากกองทรัสต์ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้
2. เป็นการเข้าทำรายการภายในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความตั้งใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ PROSPECT
3. การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการบริหารจัดการและประโยชน์จากการขยายขนาดกองทรัสต์
4. กองทรัสต์ PROSPECT มีภาระการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมที่เพิ่มสูงขึ้น
5. เกิดผลกระทบต่อการจัดสรรเงินปันผลในระยะสั้น
6. ขนาดพื้นที่เช่าต่อยูนิตมีขนาดเล็กส่งผลทำให้มีการกระจายตัวและง่ายต่อการย้ายฐานการผลิตของผู้เช่ารายย่อย
7. ทำให้เกิดการทำการรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ PROSPECT เพิ่มขึ้น

ในส่วนของการเสี่ยงของการทำการรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาว่ามีความเสี่ยงดังนี้

1. ความเสี่ยงจากการคัดค้านของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลทำให้ กองทรัสต์ไม่ได้รับอนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
2. ความเสี่ยงจากการก่อสร้างอาคาร ที่อาจไม่เป็นไปตามกำหนดการที่วางไว้
3. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ PROSPECT ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างคุ้มค่า
4. ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) และความยั่งยืน
5. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
6. ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาของคู่สัญญา
7. ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ
8. ความเสี่ยงจากการทำสัญญาระยะสั้นของผู้เช่าช่วงรายย่อย



9. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย การก่อวินาศภัย
10. ความเสี่ยงจากการแข่งขันในตลาดคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังนี้

1. การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า
2. ช่วยเสริมความต่อเนื่อง ความมั่นคง และลดระยะเวลาในการขยายการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. เป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ มีมาตรฐานสูง และมีการดูแลทรัพย์สินให้มีคุณภาพอย่างสม่ำเสมอ
4. เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการร่วมกันระหว่างผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์

ในส่วนของข้อดีของการทำรายการนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นดังนี้

1. ต้องดำเนินการตามขั้นตอนการขออนุญาตเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และความโปร่งใส
2. เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอผลการประเมินมูลค่ากรณีฐาน ดังนี้

ผลการประเมินมูลค่ากรณีฐาน	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส(Present Value of Free Cash Flow to Equity for unitholders)	5,656.68 ล้านบาท
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส (Equity NPV)	425.25 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR)	ร้อยละ 8.70
ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้น (Payback Period)	17.83 ปี

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) การประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV of Free Cash Flow to Equity) จะมีมูลค่าเท่ากับ 5,494.88-5,830.72 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายหลังการเข้าลงทุน (Equity NPV) จะมีมูลค่า เท่ากับ 263.44-599.29 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR) จะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 8.67-8.72 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า การเข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 5 มีความเหมาะสม

หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอความสมเหตุสมผลของเงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญในการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ดังนี้

1. กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับการอนุมัติเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์



2. สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้กองทรัสต์ PROSPECT เพิ่มทุน
3. ได้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยอนุมัติ
4. คู่สัญญาตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวและสัญญาทางธุรกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ PROSPECT
5. กองทรัสต์ PROSPECT ได้เจรจา และ/หรือ เข้าทำสัญญาкупเพื่อใช้สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
6. ได้มีการกระทำตามเงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาทุกประการ หรือได้มีการสละสิทธิในเงื่อนไขดังกล่าวบางประการหรือทั้งหมดภายใต้สัญญา
7. บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการขาย และให้เข้าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 แก่กองทรัสต์ PROSPECT

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขการทำรายการในครั้งนี้เป็นเงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจ เช่นเดียวกับการทำรายการทั่วไปไม่ได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ 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 จะจ่ายให้บีเอฟทีแซด บางปะกงมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากสามารถเทียบเคียงกันได้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาจากเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไข และข้อกำหนดต่าง ๆ ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการแต่งตั้งบีเอฟทีแซด บางปะกงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 นี้ เป็นเงื่อนไขที่มีความ



เป็นธรรม เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจเช่นเดียวกับการทำรายการทั่วไป มิได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT หรือผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า เมื่อพิจารณาสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นอย่างไรจึงพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในเวลานี้ นอกจากนี้ การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จะส่งผลกระทบต่อประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) หรือไม่

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ณ ปัจจุบัน มีอัตราการใช้ที่ดินซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 98.0 สำหรับพื้นที่ที่สร้างเสร็จแล้ว นอกจากนี้ ยังมีการรับประกันรายได้ค่าเช่าจากผู้สนับสนุนกองทรัสต์เป็นระยะเวลา 2 ปี นอกจากนี้ หากพิจารณารายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน (Pro-forma) การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จะส่งผลให้อายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 28 ปี จึงช่วยลดความเสี่ยงเรื่องของการลงทุนจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามอายุสิทธิการเช่าที่สั้นลง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จะส่งผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้อย่างสม่ำเสมอ

คุณอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามต่อว่า การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ใช้เงินจากการกู้ยืมเงินหรือไม่ ส่งผลกระทบต่ออัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Debt Ratio) และผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU)

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า กองทรัสต์คาดว่าแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 อาจต้องใช้วงเงินกู้ระยะยาวประกอบด้วย ซึ่งภายหลังจากการดำเนินการแล้วเสร็จ อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Debt Ratio) จะเป็นอัตราประมาณร้อยละ 38 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราส่วนดังกล่าวยังคงเหมาะสมอยู่ในระดับที่บริหารจัดการได้และเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

คุณปานสิน อันตระกูล ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาโดยใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณร้อยละ 9 สมเหตุสมผลหรือไม่

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า อัตราคิดลด (Discount Rate) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นไปตามความเห็นของผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาตามความเสี่ยงและสภาพคล่องของตลาดปัจจุบัน

คุณปานสิน อันตระกูล ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมว่า เหตุใดรายได้ค่าเช่าประมาณปีที่ 28-29 ซึ่งเป็นช่วงใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน ผู้ประเมินราคาอิสระจึงประมาณการรายได้ค่าเช่าไม่แตกต่างจากช่วงต้นของการลงทุนในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 4



คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 เป็นการลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่า ซึ่งมีระยะเวลาเช่า 30 ปี และมีสิทธิในการต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี โดยกองทรัสต์และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ตกลงอัตราค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาการต่ออายุการเช่าแล้ว จึงเป็นเหตุให้การประมาณการรายได้ค่าเช่าช่วงใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของผู้ประเมินราคาอิสระไม่แตกต่างจากช่วงต้นของการลงทุนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4

คุณสวรส วงษ์วิชา ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามประเด็นดังนี้

- (i) อัตราส่วนหนี้สินภายหลังการเพิ่มทุนเป็นอัตราเท่าใด
- (ii) การกั๊ยมเงินเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 กองทรัสต์ได้อัตราดอกเบี้ยพิเศษหรือไม่

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

- (i) อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Debt Ratio) ประมาณร้อยละ 38 ส่วนอัตราส่วนหนี้สินต่อ EBITDA (Debt to EBITDA) ประมาณ 5 เท่า
- (ii) ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างพิจารณาและเจรจาอัตราดอกเบี้ยกับธนาคารพาณิชย์เพื่อพิจารณาเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ที่สุด

คุณอิรารมย์ อนันต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบันตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด ซึ่งไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาความเสี่ยงเรื่องน้ำท่วมสำหรับบริเวณจังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 หรือไม่

คุณรัชณี มหัตเดชกุล ชี้แจงว่า ก่อนการก่อสร้างโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้สำรวจความเสี่ยงเรื่องน้ำท่วมในบริเวณดังกล่าวย้อนหลังเป็นระยะเวลามากกว่า 10 ปี ไม่พบว่าที่ตั้งของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 มีความเสี่ยงเรื่องน้ำท่วม รวมถึงบริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้วางระบบป้องกันน้ำท่วมไว้ ทั้งนี้ นับตั้งแต่โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 ก่อสร้างและดำเนินการมาแล้วประมาณ 3-4 ปี ยังไม่พบปัญหาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความมั่นใจว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จะไม่ได้รับผลกระทบแม้เกิดเหตุน้ำท่วม

คุณอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า เงื่อนไขของสัญญาลงทุนของกองทรัสต์มีความยืดหยุ่นหรือไม่ ในกรณีเกิดเหตุสุดวิสัย เป็นต้น

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า ในกรณีตามที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ยกตัวอย่าง สัญญาลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์จะมีระบุข้อตกลงหากมีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นไว้

คุณปานสิน ฮันตระกูล ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ในกรณีที่ไม่มีกำไรเพิ่มเติม จึงมีโอกาสส่งผลให้ ผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) ลดลง

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า ก่อนมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องกันเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้และเงินสำรองค่าซ่อมแซมทรัพย์สิน (Capital Expenditure: CAPEX) ซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่จะวางโครงสร้างทางการเงินให้ส่งผลกระทบต่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนน้อยที่สุด



คุณมรกต ฉายทองคำ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมว่า ในกรณีที่กองทรัสต์ PROSPECT ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 การชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ PROSPECT ในอนาคต จะเริ่มส่งผลกระทบต่อประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) ใช่หรือไม่ เนื่องจาก ระยะเวลาผ่อนผันดอกเบี้ย (Grace Period) ของวงเงินกู้บางวงเงินสิ้นสุดลงแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี 2577 ซึ่งครบกำหนดระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า การชำระคืนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ PROSPECT ในอนาคตมีโอกาสส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางโครงสร้างการชำระคืนเงินกู้ยืมในลักษณะที่มุ่งลดผลกระทบตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution per Unit: DPU) ให้น้อยที่สุด ทั้งในช่วงปี 2577 และในปีที่ครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมสำหรับวงเงินกู้ยืมแต่ละวงเงิน ทั้งนี้ แม้เหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อภาระจ่ายประโยชน์ตอบแทนบ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเสนอการเพิ่มทุนและการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ เพื่อเพิ่มมูลค่าและรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงเพื่อให้สามารถวางแผนโครงสร้างการชำระคืนเงินกู้ยืมแต่ละวงเงินแต่ละปีให้สอดคล้องกัน และลดผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้น้อยที่สุด

คุณวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า นอกจากนั้น การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ส่งผลให้มูลค่าของกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นผลให้กองทรัสต์มีอำนาจเจรจาต่อรองอัตราดอกเบี้ยกับธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นอีกด้วย

คุณมรกต ฉายทองคำ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า กองทรัสต์มีแผนการออกหุ้นกู้ แทนการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือไม่

คุณวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาว่าควรออกหุ้นกู้หรือไม่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT รายละเอียดตามที่คุณวิภูนาเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	236,631,719	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	82.8627
ไม่เห็นด้วย	48,939,119	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	17.1373
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000



ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับรวม
คะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว)

ทั้งนี้ ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่ม รวมมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าประชุมทั้งสิ้น 127 ราย นับ
จำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 407,298,989 หน่วย

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ใหม่

คุณวิภาเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณวิภาได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ปัจจุบัน กองทรัสต์ PROSPECT มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
จำนวน 644,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 หน่วยละ 9.3765 บาท รวม 6,038,466,000.00
บาท ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติเห็นควรให้กองทรัสต์ PROSPECT เพิ่มทุนครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์
เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 450,000,000 หน่วย เพื่อนำเงินจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไป (1) ใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะ
ลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว ตามรายละเอียดในวาระที่ 2 ข้างต้น และ
(2) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT ทั้งนี้ หากมีเงินจากการเพิ่มทุนเหลือจากการลงทุนในทรัพย์สิน
ที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ PROSPECT จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT ต่อไป

วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัด
จำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมิน
ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขาย
หน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน
(4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตรา
สารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน
(Bookbuilding)

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

ทั้งนี้ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 3 จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามรายละเอียดที่ปรากฏใน
หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 10 ดังนี้

- (1) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง
ทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ



- (2) กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นสำเร็จ

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนเงินในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้า 11 ดังนี้

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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน้า 11 ดังนี้

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ตามที่นำเสนอทุกประการ เพื่อจะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และเป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เข้าอันเป็นแหล่งที่มาของรายได้ รวมตลอดถึงการใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน เพื่อดำเนินกิจการของกองทรัสต์ PROSPECT ต่อไปได้

หลังจากนั้น คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT กล่าวสรุปความเห็นของทรัสต์สำหรับวาระนี้ดังนี้

ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าวตามรายละเอียดในวาระที่ 2 ข้างต้น และหากมีเงินจากการเพิ่มทุนเหลือจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ PROSPECT จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ PROSPECT ต่อไปนั้น มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการระบรวการใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ให้เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ในกรณีที่ไม่สามารถระดมทุนจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้ตามที่คาดการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนจะดำเนินการอย่างไร ราคาหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนมีการกำหนดแล้วหรือไม่

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า ตามแผนปัจจุบัน การเพิ่มทุนคาดว่าจะดำเนินการช่วงเดือนพฤษภาคม-มิถุนายน ทั้งนี้ คาดว่าสถานการณ์โดยรวมจะปรับตัวดีขึ้น สำหรับการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน จะพิจารณาราคาตลาดและปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นประกอบกัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศราคาหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนก่อนวันเปิดให้จองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนต่อไป

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ รายละเอียดตามที่คุณวิภูนำเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	358,359,870	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	87.9845
ไม่เห็นด้วย	48,939,119	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	12.0155
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

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

คุณวิภูเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม



คุณวิภาได้แถลงต่อที่ประชุมว่าวาระที่ 4 นี้เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 3 โดยจะเป็นเรื่องการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“**มั่นคงเคหะการ**”) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“**แสนสิริ**”) จำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในส่วนนี้เป็นการสร้างความมั่นใจในการลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อื่น ตลอดจนเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่อาจจะกำหนดในสัญญาไถ่ถอนเงินกับธนาคาร และ/หรือ สัญญาดกกลางกระทำการ

สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ในส่วนที่เหลือ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะเป็นไปตามที่จะได้เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระที่ 5 ต่อไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 12 ดังนี้

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในส่วนนี้เป็นการสร้างความมั่นใจในการลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อื่น ตลอดจนเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่อาจจะกำหนดในสัญญาไถ่ถอนเงินกับธนาคาร และ/หรือ สัญญาดกกลางกระทำการ

หลังจากนั้น คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ PROSPECT กล่าวสรุปความเห็นของทรัสต์ดีในวาระนี้ ดังนี้

ทรัสต์ดีได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากวาระที่ 4 นี้ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 7



คุณณกฤษพร ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังต่อไปนี้

สำหรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอข้อดีและข้อด้อยของการเข้ารายการดังกล่าว ดังนี้ ข้อดีของการทำรายการคือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงกองทรัสต์ PROSPECT สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน และช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในส่วนของข้อด้อยคืออาจก่อให้เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยที่ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ คือ ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไข โดยนำเสนอว่า ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจะอ้างอิงจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระตลอดจนพิจารณาปัจจัยดังต่อไปนี้

1. ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์
2. อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ
3. ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน
4. อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก
5. อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์
6. ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

สำหรับเงื่อนไขจะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านจากผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นนั้นมีความเหมาะสม เนื่องจากการกำหนดราคาเป็นหลักเกณฑ์เดียวกันกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไป และในส่วนของเงื่อนไขนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมีความเห็นว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม และผู้ถือหน่วยควรอนุมัติการเข้าทำรายการ เนื่องจาก

1. สร้างความมั่นใจในการระดมทุนได้สำเร็จตามเป้าหมายของกองทรัสต์
2. การขยายฐานผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีความเข้าใจลักษณะของสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
3. เพิ่มความน่าเชื่อถือ และการสร้างความเชื่อมั่นในกองทรัสต์จากผู้ลงทุนโดยรวม
4. การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกันกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไป
5. เงื่อนไขของรายการเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้



คุณอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า เหตุใดจึงไม่กำหนดราคาขั้นต่ำในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน รวมถึงระยะเวลาในการลงทุนตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า เงื่อนไขต่าง ๆ ไม่ได้ระบุในการขออนุมัติครั้งนี้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความเหมาะสมของราคาที่จะเข้าลงทุน รวมถึงราคาของหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนตามสถานการณ์ เศรษฐกิจ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ลงทุน

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพก ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ รายละเอียดตามที่คุณวิภูนาเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน

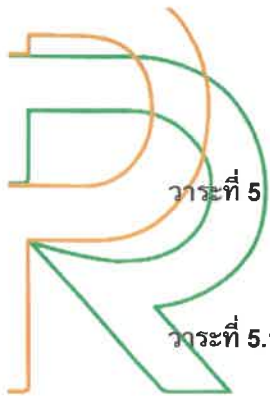
มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว อนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน ดังนี้

เห็นด้วย	270,415,738	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	94.6930
ไม่เห็นด้วย	15,155,102	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	5.3070
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว) และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน

ทั้งนี้ ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่ม รวมมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าประชุมทั้งสิ้น 128 ราย นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 407,298,991 หน่วย



วาระที่ 5

พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วาระที่ 5.1

แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ

คุณวิภาเป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

เนื่องจากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้นำเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมพิจารณา โดยจะเป็นเรื่องพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คุณวิภาได้แถลงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 5.1 เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 4 โดยผู้จัดการกองทรัสต์ขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศรายชื่อสมาชิกของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำมาพิจารณาว่าจะไม่เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้ และในกรณีการ



จัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

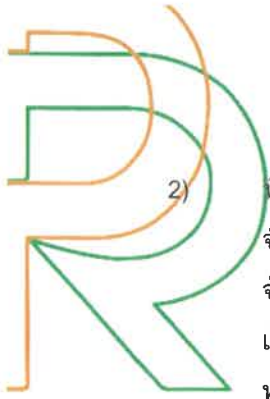
หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไปแล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวน สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรและวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

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

นอกจากการกำหนดวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์หน้า 15 ถึง 16 ดังนี้

- 1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม



- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ PROSPECT และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือ จากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ หรือเป็นผลให้เป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมาย กฎเกณฑ์ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- 3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 4) เปรียบเทียบ เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- 5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วนและ
- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้า 16 ดังนี้

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้ง นี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้สอดคล้องกับวาระที่ 4 รวมถึงให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

หลังจากนั้น คุณกนิษฐาพรรณ ภัทริกรรม ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ PROSPECT กล่าวสรุปความเห็นของทรัสต์ในวาระนี้ ดังนี้



ทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ขอเรียนว่าการขอมติในวาระนี้ เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมลำดับที่ 7 เพื่อประกอบการพิจารณา

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

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร เหตุใดจึงได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนดังกล่าวภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3

คุณธนันท์ ธรรมเกียรติ ที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ ชี้แจงว่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ซึ่งให้สิทธิผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จำหน่ายใช้ดุลพินิจในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนได้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพก ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ แสนสิริ รายละเอียดตามที่คุณวิภูนาเสนอ

พิธีกรชี้แจงเพิ่มเติมว่าการนับคะแนนจะไม่นับรวมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม โดยการลงมติในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน



มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน ดังนี้

เห็นด้วย	270,415,738	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	94.6930
ไม่เห็นด้วย	15,155,102	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	5.3070
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติดังกล่าว) และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถาม โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับความเห็นต่อทิศทางเศรษฐกิจในอนาคต

คุณวรสิทธิ์ โกคาชัยวัฒน์ ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมั่นใจในธุรกิจให้เช่าคลังสินค้าและโรงงาน

คุณปิยพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการสถานการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน เช่น นโยบายภาษีของสหรัฐอเมริกา การเลือกตั้งใหญ่ของประเทศไทย รวมถึงสถานการณ์ชายแดนไทย-กัมพูชา จะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์หรือไม่

คุณรัชนิ มหัตเตชกุล ชี้แจงว่า ผู้ประกอบการยังคงมีความเชื่อมั่นต่อบรรยากาศการลงทุนในประเทศไทย สะท้อนจากอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ที่อยู่ในระดับสูงกว่า 95% อีกทั้งผู้ประกอบการส่วนใหญ่ได้ลงทุนและมีฐานการผลิตในประเทศไทยมาเป็นระยะเวลาพอสมควร จึงมีความเข้าใจในบริบททางการเมืองของประเทศไทยเป็นอย่างดี สำหรับนโยบายด้านภาษีของสหรัฐอเมริกา บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้ร่วมกับกรมศุลกากรดำเนินการตรวจสอบผู้เช่าทรัพย์สินในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 เพื่อให้การประกอบกิจการของผู้เช่าเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คุณพงษ์สวัสดิ์ เรืองปัญญาพจน์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาจ่ายเงินปันผลเป็นรายเดือน



คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์เคยพิจารณาการจ่ายเงินปันผลเป็นรายเดือนตามที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสนอแนะ อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้นในระดับหนึ่ง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออัตราเงินปันผลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับ

คุณสวรส วงษ์ษา ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า โครงการศูนย์ข้อมูล (Data Center) ก่อนข้างเป็นที่น่าสนใจในสถานการณ์เศรษฐกิจปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนจะลงทุนหรือดึงดูดผู้ประกอบการโครงการศูนย์ข้อมูล (Data Center) หรือไม่

คุณรัชนิ มหัตเดชกุล ชี้แจงว่า เนื่องจากลักษณะการลงทุนในโครงการศูนย์ข้อมูล (Data Center) เป็นการลงทุนที่ใช้เงินทุนสูง และผู้ประกอบการมักพิจารณาพัฒนาโครงการในที่ดินกรรมสิทธิ์มากกว่าที่ดินสิทธิการเช่า ส่งผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์จึงอาจไม่สอดคล้องกับความต้องการของผู้ประกอบการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากในอนาคต กองทรัสต์มีที่ดินกรรมสิทธิ์และมีผู้ประกอบการแสดงความสนใจ ผู้จัดการกองทรัสต์ยินดีพิจารณาผู้ประกอบการโครงการศูนย์ข้อมูล (Data Center)

คุณมรกต ฉายทองคำ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า การเพิ่มทุนจะสำเร็จเมื่อใด

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า การเพิ่มทุนครั้งที่ 3 คาดการณ์ว่าจะแล้วเสร็จในช่วงก่อนไตรมาส 3 ของปี 2569

คุณมรกต ฉายทองคำ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามต่อไปว่า เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก อัตราค่าเช่าปัจจุบันของทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น หรือลดลง

คุณอรอนงค์ ชัยธง ชี้แจงว่า อัตราค่าเช่าปัจจุบันของทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณ 172-175 ซึ่งสอดคล้องกับการประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 16.11 น.

(คุณวรสิทธิ์ โภคาชัยวัฒน์)

ประธานที่ประชุม