

# EVERY STEP TRUST

With  
การลงทุน  
ที่คุณวางใจ



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
พรอสเพคท์ โลจิสติกส์  
และอินดัสเทรียล  
(PROSPECT REIT)



รายงานประจำปี 2566



## ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล

### ชื่อย่อหลักทรัพย์: PROSPECT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค  
โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT REIT)  
จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563  
เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วน  
ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (BFTZ 1)  
เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 และในวันที่ 20 สิงหาคม 2563  
PROSPECT REIT ได้เข้าจดทะเบียน และเริ่มซื้อขาย  
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วันที่ 21 มีนาคม 2565 PROSPECT REIT  
เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โครงการ X44  
Bangna KM.18 ในรูปแบบกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร  
โรงงานสำนักงานแบบ Built-to-suit 1 หลัง

วันที่ 22 มีนาคม 2566 PROSPECT REIT  
เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2  
ลงทุนใน 2 โครงการ  
1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน  
และกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนใน  
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (BFTZ 2)  
ถนนเทพารักษ์  
2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วน  
ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3  
(BFTZ 3) ถ. บางนา-ตราด กม. 19



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566



รายได้รวม  
**567.59** (ล้านบาท)



ค่าใช้จ่ายรวม  
**239.81** (ล้านบาท)



กำไรจากการลงทุนสุทธิ  
**327.78** (ล้านบาท)



สินทรัพย์รวม  
**5,419.06** (ล้านบาท)



สินทรัพย์สุทธิ  
**3,485.84** (ล้านบาท)

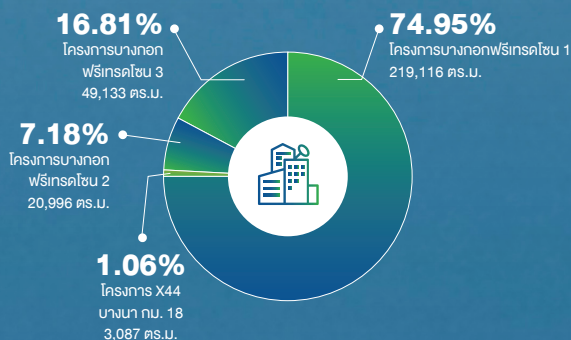


สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย  
**9.2955** (บาท/หน่วย)



# ทรัพย์สินที่ลงทุน

## พื้นที่อาคารให้เช่า 4 โครงการ พื้นที่รวม 292,332 ตร.ม.



## พื้นที่แบ่งตามสิทธิประโยชน์ทางภาษี



อัตราการใช้  
**95.5%**  
ณ 31 ธันวาคม 2566

### 1. โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (Bangkok Free Trade Zone1 : BFTZ 1)

ลักษณะการลงทุน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1

#### พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)

ประมาณ 219,116.0 ตร.ม แบ่งเป็น

- 1) เขตปลอดอากร (Free Zone) 134,417.0 ตร.ม 61%
- 2) เขตประกอบการทั่วไป (General Zone) 84,699.0 ตร.ม. 39%

### 2. โครงการ X44 Bangna KM.18

ลักษณะการลงทุน : กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานสำนักงาน

#### พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area) :

ประมาณ 3,087.0 ตร.ม

### 3. โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone2 : BFTZ 2)

ลักษณะการลงทุน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2

#### พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area) :

เขตประกอบการทั่วไป (General Zone) 20,996.0 ตร.ม.

### 4. โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (Bangkok Free Trade Zone3 : BFTZ 3)

ลักษณะการลงทุน : กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3

#### พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area) :

เขตปลอดอากร (Free Zone) 49,133.0 ตร.ม.





**ONE OF THE INDUSTRIAL REIT** WITH  
AN **EXCELLENT BENEFIT-PAYOUT**  
TRACK RECORD.

เป็นหนึ่งในกองทรัสต์อุตสาหกรรม  
ที่มีประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ดีเยี่ยม





# สารบัญ

## บทนำ

สารจากประธานกรรมการ	04
คณะกรรมการ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์	06
ภาพรวมทรัพย์สินและจุดเด่น	07
การเติบโตและนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินใหม่	09
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	10

## 01 ผลการดำเนินงาน และข้อมูลทางการเงิน

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน	23
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	24

## 02 การประกอบธุรกิจ

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	30
ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	53
ปัจจัยความเสี่ยง ข้อพิพาททางกฎหมาย ข้อมูลอื่นๆ	55

## 03 การจัดการ และการกำกับดูแล

ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	59
โครงสร้างการจัดการ	64
การกำกับดูแลกองทรัสต์	84
ความรับผิดชอบต่อสังคม การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง	104
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	110
ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา	111
	120

## 04 งบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	122
งบการเงิน	127
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	136







### เรียน ผู้ถือหุ้นยกริสต์ทุกท่าน

ปี 2566 ที่ผ่านมาเป็นอีกหนึ่งปีที่ท้าทายสำหรับหลายกลุ่มธุรกิจ จากสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่เกิดขึ้นในไม่ว่าจะเป็นระหว่างรัสเซีย - ยูเครน และ อิสราเอล - กลุ่มฮามาส ที่ยังไม่สามารถประเมินได้ว่าจะมีการขยายความขัดแย้งไปในพื้นที่ใกล้เคียงอีกหรือไม่ รวมถึงสงครามทางการค้าระหว่างประเทศมหาอำนาจจีน - สหรัฐฯ ซึ่งยังคงมีความขัดแย้งมาตั้งแต่ปี 2561 รวมทั้งความผันผวนของนโยบายทางการเงินและตลาดเงินโลก ทำให้ตัวเลขประมาณการการเติบโตของเศรษฐกิจไทยปี 2567 ทั้งจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติและศูนย์วิจัยธนาคารหลายแห่ง มีการประมาณการขยายตัวที่ประมาณร้อยละ 3 โดยต้องติดตามปัจจัยเสี่ยงข้างต้นที่อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยอย่างใกล้ชิด

ในส่วนของภาพรวมตลาดอุตสาหกรรมของประเทศไทย จากข้อมูลของ Nexus Real Estate Advisory พบว่ามีแนวโน้มฟื้นตัวต่อหลังจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 อัตราค่าเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูป

(Ready Built Warehouse) เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบเป็นรายปี อัตราค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูป (Ready Built Factory) ทรงตัว แม้ว่าอัตราเงินเพื่อและอัตราดอกเบี้ยจะสูงขึ้น ในทางกลับกันนักลงทุนต่างชาติยังคงมองบวกเกี่ยวกับการเติบโตในประเทศไทย โดยเฉพาะนักลงทุนชาวจีนยังคงสร้างโรงงานแห่งใหม่ตั้งฐานการผลิตรถยนต์ไฟฟ้า EV นอกจากนี้ ปีโอกาสการณ์ว่าปี 2567 จะเป็นปีทองสำหรับการลงทุน ซึ่งจะมีโครงการขนาดใหญ่ตัดสินใจเข้ามาอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมเป้าหมาย ทั้งยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ ดิจิทัล อุตสาหกรรมชีวภาพและพลังงานหมุนเวียน สำหรับยานยนต์ โดยภาพรวมมีหลายปัจจัยที่ส่งเสริมการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมของประเทศไทย สนับสนุนให้ธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เข้ามีการเติบโตแข็งแกร่งมากขึ้น

สำหรับภาพรวมของ REIT & Property Fund ในประเทศไทย ปี 2566 มีมูลค่าสินทรัพย์รวม (Total Assets Value) 502,616.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 2.23 โดยมาจาก REIT ประเภทโรงงาน



และคลังสินค้า และ REIT ประเภทโรงแรม ที่มีการเติบโตลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินใหม่ ด้านมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Capitalization) มีมูลค่า 286,954.56 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 12.56 มาจากกลุ่ม REIT ประเภทอาคารสำนักงาน และ REIT ประเภทศูนย์การค้าที่ราคาปรับตัวลดลง ซึ่งช่วงที่ผ่านมาได้รับปัจจัยกดดันจากเหตุการณ์ที่สำคัญต่อเนื่องมาตั้งแต่การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบต่อภาพรวมเศรษฐกิจ การท่องเที่ยว การอุปโภคบริโภคชะลอตัว ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ ทำให้รายได้ค่าเช่าของ REIT ลดลง และการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐ (Fed) ส่งผลกระทบทำให้ราคาของ REIT ปรับตัวในทิศทางที่ลดลงเช่นกัน แต่หากมองในด้านผลตอบแทนหลักจากการลงทุนใน REIT ที่นักลงทุนจะได้รับนั้น เป็นผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผลที่จ่ายออกมาอย่างสม่ำเสมอ นับว่าเป็นเครื่องมือที่ช่วยบริหารความเสี่ยงในพอร์ตของนักลงทุนได้เป็นอย่างดี โดยเฉพาะ REIT ประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ไม่มาก ยังมีการจ่ายปันผลในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่องภายใต้สถานการณ์ที่ผันผวน อย่างไรก็ตามการที่ Fed ส่งสัญญาณยุติการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย และจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เริ่มฟื้นตัว ทั้งภาคการท่องเที่ยว การอุปโภคบริโภคภายในประเทศ การนำเข้า-ส่งออก จะเป็นปัจจัยบวกต่อ REIT & Property Fund ในปี 2567

ในส่วนของ PROSPECT REIT มีผลการดำเนินงานที่ดีตามแผนที่วางไว้ มีอัตราการเข้า ณ วันสิ้นรอบบัญชีอยู่ที่ร้อยละ 95.5 ทำให้ในปี 2566 มีรายได้รวม 567.59 ล้านบาท มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) 327.78 ล้านบาท และจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้น 4 ไตรมาส อยู่ที่ 0.1320, 0.2200, 0.2200 และ 0.2175 บาทต่อหน่วย ตามลำดับ รวมการจ่าย 4 ครั้ง เป็นจำนวนรวม 0.7895 บาทต่อหน่วย ซึ่งปีที่ผ่านมาแม้จะยังรับรู้รายได้จากทรัพย์สินใหม่ โครงการ BFTZ 2 และ โครงการ BFTZ 3 ที่เข้าลงทุนได้ไม่เต็มปี PROSPECT REIT ยังสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระดับที่ดีตามคาดการณ์

สำหรับปี 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนศึกษาความเป็นไปได้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ มุ่งเน้นลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพทำเลยุทธศาสตร์อุตสาหกรรม เพื่อส่งผลต่อการดำเนินงานและประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นได้ดีและต่อเนื่อง รวมถึงมีเป้าหมายลงทุนในทรัพย์สินในรูปแบบกรรมสิทธิ์มากขึ้น เพื่อเพิ่มขนาดสินทรัพย์รวมและเสถียรภาพของ PROSPECT REIT

สุดท้ายนี้ ในนามของประธานกรรมการ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ให้ความเชื่อมั่นในการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์มีความมุ่งมั่นอย่างสูงที่จะบริหารจัดการอย่างมืออาชีพ เพื่อให้ PROSPECT REIT มีการเติบโตสร้างผลตอบแทนที่ดีและสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหุ้น บนพื้นฐานของการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความซื่อสัตย์ทางธุรกิจเป็นเป้าหมายหลักแบบที่ได้ปฏิบัติเสมอมา

นายวรสักดิ์ โกคำชัยพัฒน์  
ประธานกรรมการ



## คณะกรรมการ บริษัท พรอสเพค รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์



สามารถอ่านข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 03 การจัดการและการกำกับดูแล

# ภาพรวมทรัพย์สินและจุดเด่น

## รายละเอียดทรัพย์สิน

### 1) โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 1 (Bangkok Free Trade Zone 1 : BFTZ 1)

**ลักษณะการลงทุน :** สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 1 ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนาตราด กม. 23 สามารถเดินทางเข้า-ออกได้ 2 เส้นทางได้แก่ 1) ถนนบางนา-ตราด กม. 19 และ 2) ถนนบางนา-ตราด กม. 23

**ลักษณะทรัพย์สิน :** อาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 63 หลัง 185 ยูนิต ซึ่ง BFTZ 1 ได้รับอนุมัติให้เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมจากกระทรวงอุตสาหกรรม และได้รับใบอนุญาตเป็นผู้จัดตั้งเขตปลอดอากรจากกรมศุลกากร ซึ่งพื้นที่เขตประกอบการอุตสาหกรรม มีทั้งเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) อีกทั้งตั้งอยู่ในเขตผังเมืองสีม่วง จึงสามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อเป็นได้ทั้งคลังสินค้าและโรงงาน



**ขนาดที่ดิน (Land Area)**

214-1-88.8 ไร่ 343,155.3 ตร.ม.



**พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)**

219,116.0 ตร.ม.

### 2) โครงการ X44 Bangna Km.18

**ลักษณะการลงทุน :** กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน โครงการ X44 Bangna KM.18 ตั้งอยู่บนถนนบางนาตราด กม. 18

**ลักษณะทรัพย์สิน :** อาคารโรงงานและสำนักงานแบบ built-to-suit 1 หลัง



**ขนาดที่ดิน (Land Area)**

2-3-0.0 ไร่ 4,400.0 ตร.ม.



**พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)**

3,087.0 ตร.ม.

### 3) โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone 2 : BFTZ 2)

**ลักษณะการลงทุน :** สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 ตั้งอยู่บนถนนเทพารักษ์ สามารถเดินทางเข้า-ออกได้ 2 เส้นทางได้แก่ 1) ถนนบางนา-ตราด กม. 19 และ 2) ถนนบางนา-ตราด กม. 23

**ลักษณะทรัพย์สิน :** อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ประกอบด้วยอาคารจำนวน 7 หลัง แบ่งออกเป็น 12 ยูนิต โดยทั้งหมดเป็นพื้นที่ในเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และตั้งอยู่ในเขตผังเมืองสีม่วง จึงสามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อเป็นได้ทั้งคลังสินค้าและโรงงาน



**ขนาดที่ดิน (Land Area)**

23-0-95.3 ไร่ 37,181.0 ตร.ม.



**พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)**

20,996.0 ตร.ม.

### 4) โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 (Bangkok Free Trade Zone 3 : BFTZ 3)

**ลักษณะการลงทุน :** กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด กม. 19

**ลักษณะทรัพย์สิน :** อาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง แบ่งออกเป็น 23 ยูนิต โดยทั้งหมดเป็นพื้นที่ในเขตปลอดอากร (Free Zone) โดยอาคารคลังสินค้าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองสีม่วง สามารถใช้ประโยชน์เป็นได้ทั้งคลังสินค้าและโรงงาน ตามความต้องการของผู้เช่า



**ขนาดที่ดิน (Land Area)**

53-3-91.2 ไร่ 86,364.0 ตร.ม.



**พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)**

49,133.0 ตร.ม.



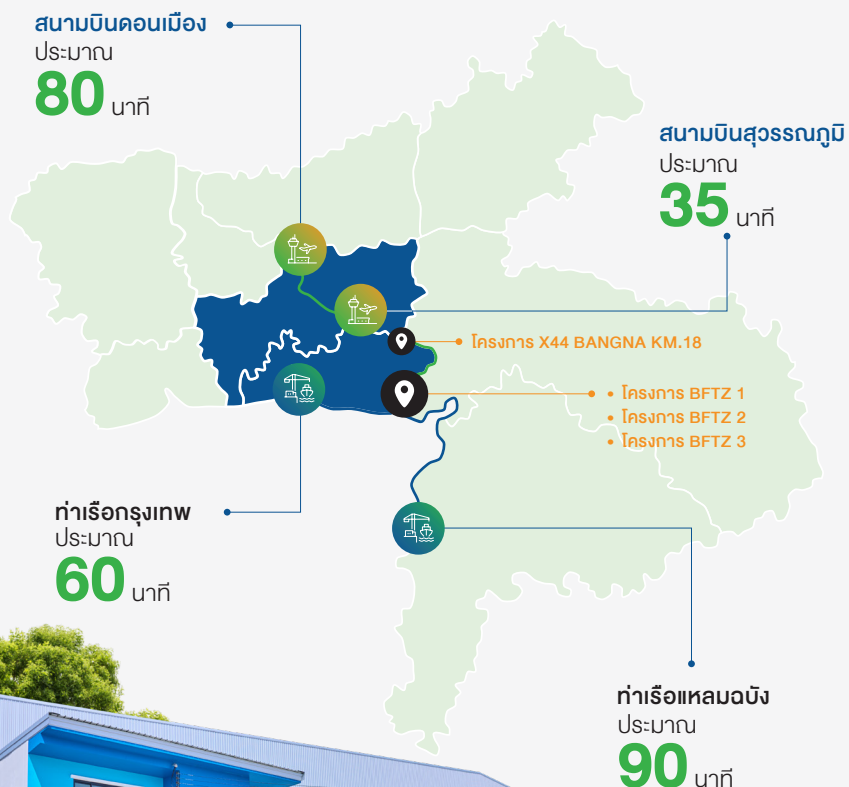
## ลักษณะจุดเด่นของทรัพย์สิน

1. **ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ:** ทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด ตั้งแต่ช่วง กม. 18 ถึง กม. 23 ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางด่วนสายบางนา-ชลบุรีและมอเตอร์เวย์) ทางอากาศ (สนามบินสุวรรณภูมิและสนามบินดอนเมือง) และทางทะเล (ท่าเรือกรุงเทพและท่าเรือแหลมฉบัง) นอกจากนี้ โครงการยังได้เปรียบในด้านการเดินทางและการขนส่ง เนื่องจากมีระยะทางไม่ห่างจากตัวเมืองกรุงเทพฯ สามารถติดต่อธุรกิจรวมถึงขนส่งสินค้าได้สะดวก อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรม หลายแห่ง เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางพลีและนิคมอุตสาหกรรมบางปู เป็นต้น
2. **อาคารคลังสินค้าและโรงงาน มีความหลากหลายและมีคุณภาพสูง** ถูกพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน คำนึงถึงคุณภาพของวัสดุและความเหมาะสมในการใช้งาน มีการออกแบบให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรองรับขนาดธุรกิจของผู้ประกอบการที่แตกต่างกันไป ทั้งที่ตั้งอยู่ในเขตประกอบการทั่วไปและเขตปลอดอากร
3. **เขตปลอดอากร (Free Zone) ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี :** ทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ในบางส่วนตั้งอยู่ในเขตปลอดอากร (Free Zone) Free Zone คือ พื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม ตามพื้นที่ที่ศุลกากรกำหนด โดยธุรกิจที่ประกอบกิจการในเขต Free Zone จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการนำเข้าและส่งออกวัตถุดิบและสินค้าต่างๆ เป็นปัจจัยหลักที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงาน สิทธิประโยชน์ดังกล่าวจะทำให้ผู้ประกอบการมีความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ และมีขีดความสามารถในการแข่งขันได้มากขึ้น



### ทำเลที่ตั้ง

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
พอสเปค โลจิสติกส์และอินดัสทรีเรียล (PROSPECT REIT)



## การเติบโตและนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินใหม่



### PROSPECT REIT

มีนโยบายการลงทุนที่มุ่งเน้นสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่มีคุณภาพที่ดี ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ภาคอุตสาหกรรม มีผู้เช่าและมีรายได้ที่เหมาะสม และมีการบริหารจัดการทรัพย์สินนั้นมาเป็นอย่างดี เพื่อส่งต่อผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่อง โดยไม่เฉพาะเจาะจงทรัพย์สินที่เป็นของเจ้าของทรัพย์สินหลัก (Sponsor) ซึ่งปัจจุบันเจ้าของทรัพย์สินหลัก มีการขยายโครงการไปยังพื้นที่ใกล้เคียงและพื้นที่อื่นที่มีศักยภาพอย่างต่อเนื่อง ซึ่งทาง PROSPECT REIT ได้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of first refusal) ในการเสนอซื้อเพื่อการลงทุน



### PROSPECT REIT

มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมืออาชีพจาก บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และยังมี บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงการให้บริการระดับพรีเมียมแบบครบวงจร เพิ่มความสะดวกในการดำเนินธุรกิจ (One Stop Service) แก่ผู้เช่า และทั้งหมดนี้ เพื่อส่งต่อผลตอบแทนที่ดีและสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหน่วย

### PROSPECT REIT

ยังสามารถสรรหาทรัพย์สินจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของทรัพย์สินรายอื่นที่มีศักยภาพเข้ามาเพิ่มเติมได้อีกด้วย PROSPECT REIT จึงมีโอกาสดำเนินการเติบโตอย่างชัดเจนและต่อเนื่อง ซึ่งมีความตั้งใจในการคัดสรรทรัพย์สินที่มีประสิทธิภาพและมีโอกาสเติบโตในอนาคต





# สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

## ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

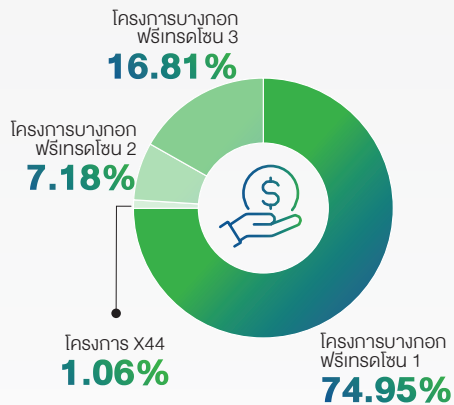
คำเตือน: PROSPECT REIT ที่มีทรัพย์สินหลักที่มีอายุจำกัดและไม่จำกัดผสมกัน (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักเฉพาะส่วนที่มีอายุจำกัดจะทยอยลดมูลค่าลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2593

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Prospect Logistics and Industrial Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	PROSPECT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท พรอสเพค รีท แมนเจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	14 สิงหาคม 2563
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่ลงทุน	1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงานบางส่วนใน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (BFTZ 1) ระยะเวลาสิทธิการเช่า ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582 คงเหลือประมาณ 15.99 ปี พื้นที่ให้เช่า 219,116 ตร.ม. 2) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน โครงการ X44 บางนา กม. 18 พื้นที่ให้เช่า 3,087 ตร.ม. 3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนใน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (BFTZ 2) ระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 คงเหลือประมาณ 26.34 ปี พื้นที่ให้เช่า 20,996 ตร.ม. 4) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (BFTZ 3) พื้นที่ให้เช่า 49,133 ตร.ม.

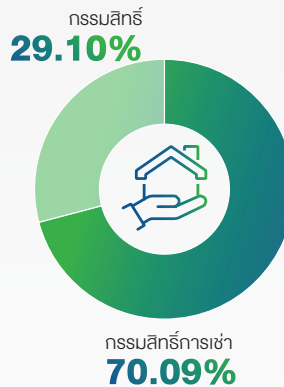
Market Cap (ล้านบาท)	3,187.50	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท/หน่วย)	8.50
จำนวนหน่วย	375,000,000	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ล้านบาท)	3,551.14
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) (ล้านบาท)	3,485.84	Par (บาทต่อหน่วย)	9.4697
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV/หน่วย) (ล้านบาท)	9.2955	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	14 สิงหาคม 2563
Price/NAV (เท่า)	0.91	อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ปี)	2.01

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์	
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	5,419.06
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	1,933.22
ส่วนทุน (ล้านบาท)	3,404.06
กำไร/(ขาดทุนสะสม) (ล้านบาท)	81.77
สัดส่วนการกู้ยืม (ร้อยละ) ของสินทรัพย์รวม	30.38

โครงสร้างรายได้  
(ตามขนาดให้เช่า)



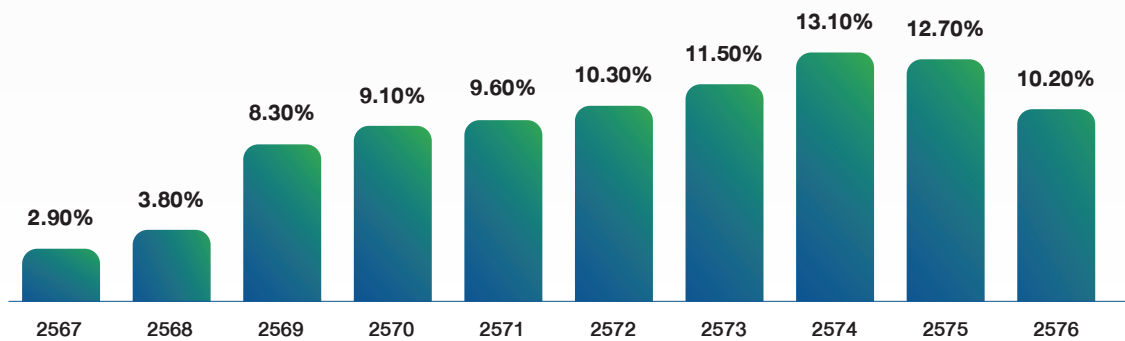
สัดส่วนการลงทุน



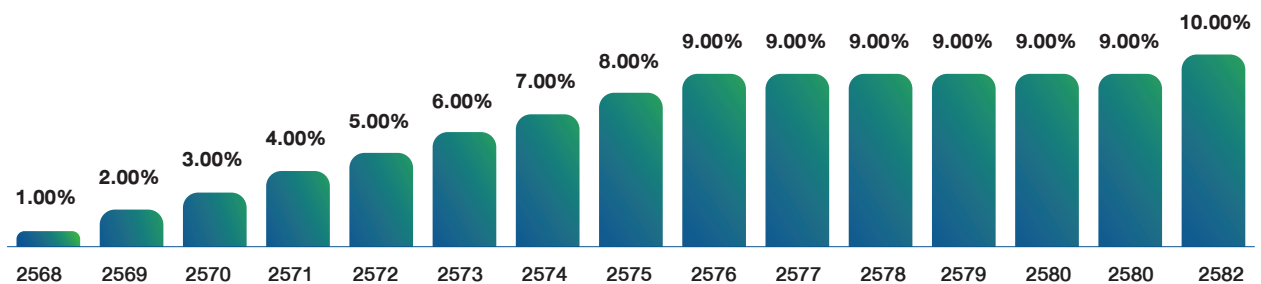
ประเภททรัพย์สิน  
(ตามมูลค่าประเมิน)



สัดส่วนจำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ต่อเงินกู้ยืมวงเงินกู้ที่ 1 จำนวน 1,050 ล้านบาท (%)



สัดส่วนจำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ต่อเงินกู้ยืม วงเงินกู้ที่ 2 จำนวน 700 ล้านบาท (%)





## ข้อมูลมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาขายได้ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โครงการบางกอกฟร็ทเทรดโซน 1	สิทธิการเช่า	3,213.44	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
โครงการ X44 บางนา กม. 18	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	92.50	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอฟโฟรวัล จำกัด
โครงการบางกอกฟร็ทเทรดโซน 2	สิทธิการเช่า	416.85	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
โครงการบางกอกฟร็ทเทรดโซน 3	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	1,396.84	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

URLดาวน์โหลด รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน <https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/appraisal-reports>

## ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ วันที่ 28/12/2566)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	83,212,061	22.19
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	32,279,090	8.61
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,293,200	5.41
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,755,000	3.93
5	บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด	14,735,717	3.93

ข้อจำกัดการถือของต่างชาติ (ร้อยละ)	49.00
สัดส่วนการถือของชาวต่างชาติปัจจุบัน (ร้อยละ)	3.28 (ณ วันที่ 28/12/2566)

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่  
ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90
ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

รายการ	2566	2565	2564	2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาท/หน่วย)	0.7895	0.7050	0.7830	0.4032	2.6807
เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	-	0.1975	0.3328	-	0.5303

## ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566<sup>1</sup>

กรณี PROSPECT REIT ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 1 จำนวน 123.6 ล้านหน่วย <sup>2</sup>	ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วยภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (บาทต่อหน่วย)		อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วยภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (ร้อยละ) <sup>3</sup>	
	กรณีมีรายได้จากการรับประกันรายได้	กรณีไม่มีรายได้จากการรับประกันรายได้	กรณีมีรายได้จากการรับประกันรายได้	กรณีไม่มีรายได้จากการรับประกันรายได้
ประโยชน์ตอบแทน	0.86	0.84	8.9	8.7
เงินลดทุน	-	-	-	-
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.86	0.84	8.9	8.7

หมายเหตุ:

- <sup>1</sup> ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ เป็นข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet) เผยแพร่อยู่บนเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT <https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus>
- <sup>2</sup> อ้างอิงสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีสมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ PROSPECT REIT จะเสนอขายเพิ่มเติมเท่ากับประมาณ 123.6 ล้านหน่วย จำนวนจากสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 10.0 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมที่ประมาณ 665.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินกู้ยืม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายและราคาเสนอขายสุดท้ายอาจแตกต่างจากประมาณการนี้ได้
- <sup>3</sup> จำนวนจากราคาตลาดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (VWAP) ของหน่วยทรัสต์ PROSPECT ตั้งแต่วันที่ 11 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2566 (15 วันทำการ) ที่ 9.7 บาทต่อหน่วย

## ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์<sup>4</sup>

อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ของผู้ลงทุนกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.372 และร้อยละ 8.342 สำหรับกรณีมีรายได้จากการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ และกรณีไม่มีรายได้จากการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ ตามลำดับ ทั้งนี้ ราคาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละรายอาจแตกต่างกัน ซึ่งทำให้อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ลงทุนแตกต่างกัน

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR <sup>5</sup>		Expected IRR <sup>5</sup>	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ ตามสัญญา <sup>6</sup>	ไม่เกินร้อยละ 4.6 ของรายได้รวม	กรณีมีรายได้จากการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ	8.37
สัดส่วนการกู้ยืม	ประมาณร้อยละ 29.2 ของสินทรัพย์รวม	กรณีไม่มีรายได้จากการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการ	8.34
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ไม่เกิน MLR ร้อยละ - 1.25		

หมายเหตุ:

- <sup>4</sup> ประมาณการอัตราผลตอบแทนจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานในอนาคตหลายประการ ซึ่งอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขัน จึงอาจทำให้เกิดข้อแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนตามประมาณการอัตราผลตอบแทนดังกล่าว
- <sup>5</sup> อ้างอิงสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีสมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายเพิ่มเติมเท่ากับประมาณ 123.6 ล้านหน่วย จำนวนจากสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 10.0 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมที่ประมาณ 665.8 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินกู้ยืม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายและราคาเสนอขายสุดท้ายอาจแตกต่างจากประมาณการนี้ได้
- <sup>6</sup> อ้างอิงประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เฉพาะส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายหลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์ได้แก่ ค่าธรรมเนียมรายปีของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

\*ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้น และประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงการแสดงประมาณการตามสมมติฐานหลายประการซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงและอาจมีข้อผิดพลาด

อนึ่ง ประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงตัวเลขประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับตลอดอายุการลงทุน



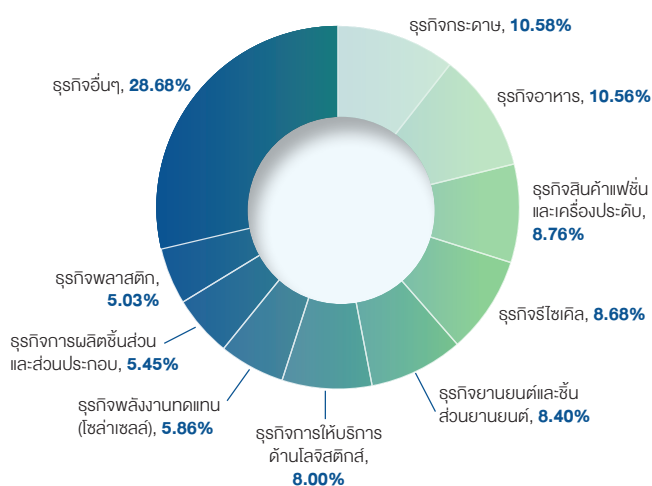
## สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน\*

	โครงการบางกอกฟรียดโซน 2	โครงการบางกอกฟรียดโซน 3
ระยะเวลาที่สนับสนุนผลตอบแทน	22 มี.ค. 2566 - 22 มี.ค. 2568	22 มี.ค. 2566 - 22 มี.ค. 2568
จำนวนปีที่สนับสนุนผลตอบแทน	2 ปีนับแต่วันเข้าลงทุนในทรัพย์สิน	2 ปีนับแต่วันเข้าลงทุนในทรัพย์สิน
เงื่อนไขการสนับสนุนผลตอบแทน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.4</li> <li>เผยแพร่บนเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT <a href="https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus">https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.4</li> <li>เผยแพร่บนเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT <a href="https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus">https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus</a></li> </ul>
จำนวนเงินที่สนับสนุนผลตอบแทน	489,098.55 บาท (ระยะเวลา 22 มี.ค. 2566 - 31 ธ.ค. 2566)	26,022,254.14 บาท (ระยะเวลา 22 มี.ค. 2566 - 31 ธ.ค. 2566)
ข้อมูลผู้สนับสนุนผลตอบแทน	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
อันดับความน่าเชื่อถือของ ผู้สนับสนุนผลตอบแทน	BB+ "Stable"	BB+ "Stable"

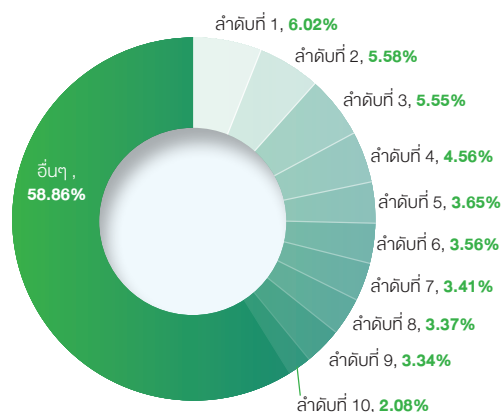
หมายเหตุ \*ในการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 2 ของ PROSPECT REIT มีเงื่อนไขตามสัญญาตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนว่าด้วยการรับซื้อหุ้นคืนจากผู้ถือหุ้นรายอื่น ซึ่งผู้ถือหุ้นรายอื่นที่ได้รับซื้อหุ้นคืนจากผู้ถือหุ้นรายอื่นจะได้รับผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นรายอื่นที่ซื้อหุ้นคืนจากผู้ถือหุ้นรายอื่น

## รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

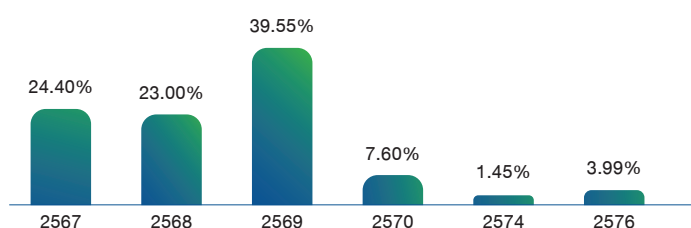
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา  
อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก = 2.01 ปี



ปี	อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า
2563	81.22%
2564	87.68%
2565	97.04%
2566	97.18%

## ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราการใช้เงิน	
ปี	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน)
2566	173.80

หมายเหตุ : คำนวณอ้างอิงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจัดทำ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

อัตราการใช้เงิน	
ปี	อัตราการใช้เงิน (%)
2566	95.50

หมายเหตุ : คำนวณอ้างอิงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจัดทำแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ตัวเลทางการเงินที่สำคัญ	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี			
	ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2566 ถึง 31 ธ.ค. 2566	ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2565 ถึง 31 ธ.ค. 2565	ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2564 ถึง 31 ธ.ค. 2564	ตั้งแต่ 14 ส.ค. 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธ.ค. 2563
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	508.66	432.55	438.74	152.38
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	26.51			
รายได้อื่นๆ (ล้านบาท)	32.41	12.66	4.46	0.16
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)	414.48	327.85	338.19	115.82
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	241.87	208.57	209.29	99.88
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท/หน่วย)	0.6450	0.8513	0.8542	0.4077
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท/หน่วย)	0.7895	0.7050	0.7830	0.4032
ส่วนของลดทุน (บาท/หน่วย)	-	0.1975	0.3328	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.36	0.33	0.34	0.33
ดอกเบี้ยไม่เกิน (%)				
- วงเงิน 1,050 ล้านบาท	MLR -1.25%	MLR-1.25%	MLR-1.25%	MLR-1.25%
- วงเงิน 700 ล้านบาท	MLR -1.31%			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	(1,434.52)	327.74	332.43	(3,363.41)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	1,456.00	(329.05)	(334.00)	3,387.94
กระแสเงินสดสุทธิ (ล้านบาท)	43.13	21.65	22.96	24.53
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	3,485.84	2,373.11	2,395.45	2,464.55
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) ณ สิ้นปีบัญชี	0.91	1.01	1.09	0.86
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน)	9.28%	7.23%	7.32%	4.66%
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (กรณีมีการสนับสนุนผลตอบแทน)	-	-	-	-
มูลค่าตลาด ณ สิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	3,187.50	2,388.75	2,621.50	2,119.25
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท/หน่วย)	8.50	9.75	10.70	8.65



## การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ภาพรวมผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 567.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 122.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.49 เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ ทั้งจากทรัพย์สินเดิมและจากทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 และมีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2566 เป็นจำนวน 239.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.43 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.53 เทียบจากค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2565 ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจาก ค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนทางการเงิน ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ อาทิ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ นายทะเบียน แต่ยังคงทำให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 327.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.08 จากผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวม 85.91 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สำหรับ ปี 2566 มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 241.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.97 จากผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ปี 2566 PROSPECT REIT ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส 4 ครั้ง ดังนี้

- ครั้งที่ 1 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2566 ในอัตรา 0.1320 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 9 มิถุนายน 2566
- ครั้งที่ 2 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566 ในอัตรา 0.2200 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 11 กันยายน 2566
- ครั้งที่ 3 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566 ในอัตรา 0.2200 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 21 ธันวาคม 2566
- ครั้งที่ 4 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 ในอัตรา 0.2175 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 15 มีนาคม 2567

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

## สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

PROSPECT REIT มีการกู้ยืมเงินจากธนาคารทีเอสบี จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ทั้งนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่าง PROSPECT REIT และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

## วงเงินกู้ที่ 1

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกร จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้ทั้งหมด	1,050 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เติบโต 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.25 อัตราดอกเบี้ย MLR เติบโต 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเติบโต MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	13 ปี 3 เดือน หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน กรกฎาคม 2575
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 49 งวด เริ่มชำระงวดแรก 15 เดือนหลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือ ภายในเดือน ตุลาคม 2564 แล้วแต่เงื่อนไขใดที่ครบกำหนดก่อน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> <li>จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน ประกอบไปด้วย (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการบางกอกฟริเทรคโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495) (2) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการบางกอกฟริเทรคโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496) (3) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกฟริเทรคโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495) (4) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกฟริเทรคโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496)</li> <li>สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ ประกอบไปด้วย <ol style="list-style-type: none"> <li>สัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกฟริเทรคโซน 1</li> <li>สัญญาตกลงกระทำการของชยันตี-บางพลี (3) สัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์</li> </ol> </li> <li>บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้</li> </ul> </li> <li>สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และ กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในโครงการบางกอกฟริเทรคโซน 1</li> </ol> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ๆ จะกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0</li> <li>ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA)</li> <li>ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส</li> <li>ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวสัญญาเช่าช่วงให้ผู้กู้เป็นผู้เช่าช่วงแทนผู้สนับสนุน โดยต้องมีพื้นที่สำหรับปล่อยเช่าในโครงการไม่น้อยกว่า 218,000.00 ตารางเมตรเมื่อผู้ให้กู้ร้องขอ</li> <li>ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00</li> <li>ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่ผู้สัญญาตกลงกัน</li> </ol> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>



## วงเงินกู้ที่ 2

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกร จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้ทั้งหมด	700 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.31 อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	17 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ธันวาคม 2582
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 60 งวด เริ่มชำระงวดแรก 24 เดือนหลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือ ภายในเดือนมีนาคม 2568 แล้วแต่เงื่อนไขใดที่ครบกำหนดก่อน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> <li>จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน ประกอบไปด้วย (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดเลขที่ 23425, 23427, 23428) (2) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดเลขที่ 23425, 23427, 23428)</li> <li>สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ ประกอบไปด้วย (1) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2) (2) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 3) (3) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 3) (4) สัญญาตกลงกระทำการของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 3)</li> <li>สัญญาจ้างของสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2</li> <li>สัญญาจ้างของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 3</li> <li>สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และ กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัสต์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 3</li> <li>บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้</li> </ul> </li> </ol> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ๆ ที่กำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0</li> <li>ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA)</li> <li>ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส</li> <li>ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวสัญญาเช่าช่วงให้ผู้กู้เป็นผู้เช่าช่วงแทนผู้สนับสนุน</li> <li>ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นของทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00</li> <li>ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่ผู้สัญญาตกลงกัน</li> </ol> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>

## ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจาก PROSPECT REIT		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	16.03	4.89
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9.75	2.98
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.06	0.32
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์	55.18	16.84
ค่าใช้จ่ายบริหารหรือสังหาริมทรัพย์	46.98	14.33
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	1.85	0.56
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3.14	0.96
ต้นทุนทางการเงิน	86.70	26.45
ค่าเบี้ยประกันภัย	1.30	0.40
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	14.92	4.55
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	2.90	0.89

## สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

### 1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ PROSPECT REIT หรือการดำเนินงานของ PROSPECT REIT

ด้วย PROSPECT REIT มีการนำทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนออกหาประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งต้องมีการดำเนินการที่อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายปัจจัย ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับ PROSPECT REIT หรือการดำเนินงานของ PROSPECT REIT สรุปได้ดังนี้

1. ความเสี่ยงของผลประกอบการของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน
2. ความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
3. ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย
4. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
5. รายได้ของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่ารายย่อย และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง
6. ความเสี่ยงจากการที่ PROSPECT REIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารหรือสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT
7. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่ PROSPECT REIT กู้ยืมเงิน
8. PROSPECT REIT ต้องพึ่งพาชั้นหนี้-บางพลีและพอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคและถนนในโครงการบางประการ



9. ความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการรับชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลง  
กระทำการ
10. ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการกับเจ้าของทรัพย์สิน

## 2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก เป็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อในระดับทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และกระทบต่อการดำเนินงานของ PROSPECT REIT โดยรวมได้ เช่น

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่ารายย่อย อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่า
2. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใหญ่
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุน อาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
4. ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่ PROSPECT REIT ลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
5. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่
6. ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าช่วงและการถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร และใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากร
8. ความเสี่ยงจากผู้เช่ารายย่อยซึ่งประกอบกิจการในเขตปลอดอากร

## 3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีหลายด้านที่อาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของผลประกอบการของ PROSPECT REIT และส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนในการลงทุนใน PROSPECT REIT เช่น

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน นโยบายภาครัฐ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบต่างๆ รวมถึงภาษีหรืออากร เป็นต้น
2. PROSPECT REIT อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน
3. ความเสี่ยงทางการเมือง
4. การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. ความเสี่ยงจากการณีทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
6. ความเสี่ยงจากการณีทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนถูกเวนคืน
7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
9. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
10. การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่นๆ

#### 4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ อาจกระทบกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ลงทุนไว้ อาทิ

1. ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกและการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
2. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT
3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
4. ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลง หากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
5. การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
6. เงินคืนทุนจากการเลิกกองอาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก และ/หรือจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดปัจจัยความเสี่ยงได้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง หรือหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT <https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus>

#### ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	0-2697-3788
URL	<a href="https://www.prospectrm.com">https://www.prospectrm.com</a>

ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	0-2949-1500
URL	<a href="https://www.scbam.com">https://www.scbam.com</a>

ผู้ถือหน่วยและนักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน [www.set.or.th](http://www.set.or.th) หรือเว็บไซต์ของกองทรัสต์ [www.prospectreit.com](http://www.prospectreit.com)



# 01

## ผลการดำเนินงาน และข้อมูลทางการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
พรอสเพค โฮลดิ้งส์และอินดิเพนเดียน (PROSPECT REIT)



ผลการดำเนินงาน  
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ  
การกำกับดูแล



งบการเงิน

## ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

(หน่วย : บาท)

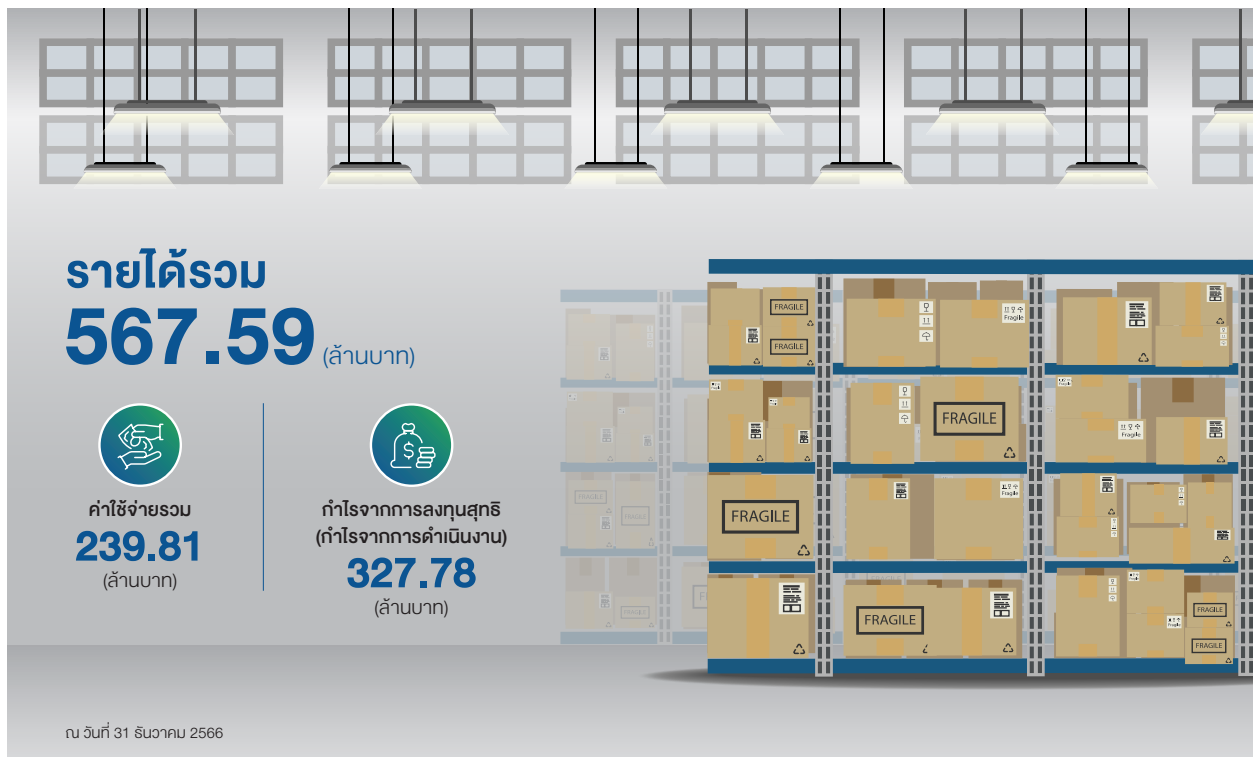
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566
รายได้รวม	567,586,109
ค่าใช้จ่ายรวม	239,805,529
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	327,780,580
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(85,912,682)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	241,867,898

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์รวม	5,419,057,311
หนี้สินรวม	1,933,220,623
สินทรัพย์สุทธิ	3,485,836,688

อัตราส่วนทางการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	9.2955
อัตราหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	30.38





# ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

## 1. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังนี้ 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 และ 2) กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 รวมถึงกรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่อง ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการดังกล่าว

ทำให้ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 567.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 122.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.49 เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานของปี 2565 รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น ๆ ทั้งจากทรัพย์สินเดิมและจากทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

และหากเทียบผลการดำเนินงานจริงกับประมาณการงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 (Pro Forma) ที่ PROSPECT REIT ได้เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นั้น ผลการดำเนินงานจริงมีรายได้รวมน้อยกว่าที่ประมาณการ 45.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.41 ค่าใช้จ่ายรวมมากกว่าที่ประมาณการ 3.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.63 และรายได้สุทธิน้อยกว่าที่ประมาณการ 49.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.06 ทั้งนี้การรับรู้รายได้จากทรัพย์สินใหม่ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นั้นยังไม่เต็มรอบ 1 ปี ตามช่วงเวลาประมาณการ จึงเห็นผลการดำเนินงานจริงมีความแตกต่างเล็กน้อย ตามที่ได้กล่าวไปข้างต้น

หน่วย (ล้านบาท)

รายการ	Pro Forma 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รวมรายได้	613.00	567.59	(7.41)
รวมค่าใช้จ่าย	235.96	239.81	1.63
รายได้สุทธิ	377.04	327.78	(13.06)

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายได้รวม 445.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.45 จากผลการดำเนินงานของปี 2564, 31 ธันวาคม 2564 มีรายได้รวม 443.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 290.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 190.53 จากผลการดำเนินงานในปี 2563 ที่ไม่เต็มรอบปี (ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563) โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น

โดยมีค่าใช้จ่ายรวม 239.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.43 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.53 จากผลการดำเนินงานในปี 2565, มีค่าใช้จ่ายรวม 160.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.76 จากผลการดำเนินงานในปี 2564, และมีค่าใช้จ่าย 148.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 180.37 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปี 2563 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าธรรมเนียมต่างๆ

ซึ่งส่งผลให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 327.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.08 จากผลการดำเนินงานในปี 2565, เท่ากับ 284.83 ล้านบาท ลดลง 9.54 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.24 จากผลการดำเนินงานในปี 2564 และ 294.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.91 ล้านบาท หรือร้อยละ 195.94 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปี 2563





## 1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 1. รายได้

PROSPECT REIT มีรายได้รวม ณ 31 ธันวาคม 2566, 2565, 2564 และ 2563 อยู่ที่ 567.59 ล้านบาท, 445.21 ล้านบาท, 443.20 ล้านบาท และ 152.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1, 2, 3 และ X44 (BFTZ 1, 2, 3 และ X44) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2565, 2564 และ 2563 อยู่ที่ร้อยละ 95.95, 93.04, ร้อยละ 93.75 และร้อยละ 95.00 ตามลำดับ ซึ่งรายได้ประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
<b>รายได้</b>				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	508,661,147	432,551,320	438,740,436	152,380,988
รายได้ดอกเบี้ย	280,887	69,844	37,402	143,370
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	26,511,353	-	-	-
รายได้อื่น	32,132,722	12,589,574	4,418,805	20,723
<b>รวมรายได้</b>	<b>567,586,109</b>	<b>445,210,738</b>	<b>443,196,643</b>	<b>152,545,081</b>

### 2. ค่าใช้จ่าย

PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม ณ 31 ธันวาคม 2566, 2565, 2564 และ 2563 อยู่ที่ 239.81 ล้านบาท, 160.38 ล้านบาท, 148.82 ล้านบาท และ 53.08 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์ และต้นทุนทางการเงิน เป็นการจ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,050 ล้านบาท (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1) และ 700 ล้านบาท (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ 3) ตามลำดับ ซึ่งตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 PROSPECT REIT โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 มีการทยอยคืนเงินต้นสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนทางการเงิน	86,699,268	43,013,567	43,809,083	16,345,469
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	55,183,390	44,332,596	44,833,093	14,763,038
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	63,198,841	48,444,401	35,716,598	10,702,467
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	16,029,262	11,343,167	11,413,458	4,378,562
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9,752,301	7,582,345	7,728,097	3,020,674
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	4,748,420	1,791,304	1,624,450	2,312,722
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,138,423	2,770,977	2,756,894	1,240,178
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,055,624	1,097,622	938,751	311,944
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>239,805,529</b>	<b>160,375,979</b>	<b>148,820,424</b>	<b>53,075,054</b>



## 1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

### 1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2565, 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 5,419.06 ล้านบาท, 3,538.38 ล้านบาท 3,623.91 ล้านบาท และ 3,706.05 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม และเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ซึ่งนำไปลงทุนในกองทุนรวม โดยสินทรัพย์ของ PROSPECT REIT ประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	200,464,248	3,348,721,597	3,343,600,000	3,429,413,829
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5,119,630,000	130,070,632	232,392,436	242,412,237
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	43,129,729	21,653,132	22,959,222	24,533,504
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	38,959,968	27,654,858	18,015,685	8,294,313
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	14,471,525	8,532,351	5,309,689	759,667
สินทรัพย์อื่น	2,399,574	1,743,057	1,636,287	638,542
ดอกเบี้ยค้างรับ	2,267	686	254	103
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>5,419,057,311</b>	<b>3,538,376,313</b>	<b>3,623,913,573</b>	<b>3,706,052,195</b>

### 2. หนี้สิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2565, 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีหนี้สินรวมจำนวน 1,933.22 ล้านบาท, 1,165 ล้านบาท, 1,228.46 ล้านบาท และ 1,241.50 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ และเงินมัดจำรับจากผู้เช่า เป็นค่าประกันค่าเช่าและบริการของผู้เช่าตามสัญญาที่ตกลงกันไว้ โดยหนี้สินประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
<b>หนี้สิน</b>				
เงินกู้ยืม	1,646,205,592	972,687,998	1,027,813,379	1,039,613,476
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	191,508,448	166,679,570	165,628,230	175,850,873
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	21,485,345	14,322,790	21,113,256	14,149,058
หนี้สินอื่น	3,399,047	5,049,475	6,621,057	6,908,326
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	4,443,411	1,100,871	892,248	2,445,617
เจ้าหนี้อื่น	6,146,904	1,694,415	2,099,359	2,248,805
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	5,863,751	3,727,036	4,294,569	282,061
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,933,220,623</b>	<b>1,165,262,155</b>	<b>1,228,462,098</b>	<b>1,241,498,216</b>

### 3. สินทรัพย์สุทธิ

วันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2565, 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 3,485.84 ล้านบาท, 2,373.11 ล้านบาท, 2,395.45 ล้านบาท และ 2,464.55 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.2955, 9.6861, 9.7773 และ 10.0594 ตามลำดับ



### 1.3 งบกระแสเงินสด

วันที่ 31 ธันวาคม 2566, 2565, 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 43.13 ล้านบาท, 21.65 ล้านบาท, 22.96 ล้านบาท และ 24.53 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

1. ในปี 2566 PROSPECT REIT มีเงินใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,434.52 ล้านบาท เนื่องจากการได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (BFTZ 2) และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (BFTZ 3) ในปี 2565 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 327.74 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์อื่น และมีการนำเงินบางส่วนไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการ X44 ในปี 2564 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 332.43 ล้านบาท ซึ่งมาจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์อื่น โดย PROSPECT REIT นำเงินไปลงทุนในกองทุนรวมเพื่อหาผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และปี 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 3,363.41 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน (BFTZ 1) และค่าบริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
2. ในปี 2566 มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,455.99 ล้านบาท โดยการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (BFTZ 2) และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (BFTZ 3) มีเงินสดรับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าว ในปี 2565 และ 2564 PROSPECT REIT มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 329.05 ล้านบาท และ 334.00 ล้านบาท ซึ่ง PROSPECT REIT นำเงินไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนและลดทุนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมีการทยอยคืนเงินกู้ระยะยาวบางส่วน และในปี 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,387.94 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการขายหน่วยทรัสต์ตอนจัดตั้งกองทรัสต์ และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,434,520,156)	327,744,765	332,428,189	(3,363,406,218)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,455,996,753	(329,050,855)	(334,002,471)	3,387,939,722
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>21,476,597</b>	<b>(1,306,090)</b>	<b>(1,574,282)</b>	<b>24,533,504</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม 2565/ 1 มกราคม 2564/ 14 สิงหาคม 2563	21,653,132	22,959,222	24,533,504	-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>43,129,729</b>	<b>21,653,132</b>	<b>22,959,222</b>	<b>24,533,504</b>





## 2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

จากสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่เกิดขึ้นในปี 2566 ไม่ว่าจะเป็นระหว่างรัสเซีย - ยูเครน และ อิสราเอล - กลุ่มฮามาส ยังไม่สามารถประเมินได้ว่าจะมีการขยายความขัดแย้งไปในพื้นที่ใกล้เคียงอีกหรือไม่ รวมถึงสงครามทางการค้าระหว่างประเทศมหาอำนาจ ได้แก่ จีน - สหรัฐฯ ซึ่งมีปัญหาความขัดแย้งมาตั้งแต่ปี 2561 ซึ่งอาจจะมีผลต่อการดำเนินงานของผู้เช่าในโครงการของ PROSPECT REIT ได้ทั้งทางตรงและทางอ้อม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และได้เตรียมกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการบริหารจัดการโรงงานและคลังสินค้า อาทิ มีการให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันเพื่อรองรับประเภทธุรกิจที่หลากหลาย การประสานงานและช่วยเหลือผู้ประกอบการสำหรับการขอใบอนุญาตประกอบกิจการต่างๆ การให้คำปรึกษาและประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ระบบบำบัดน้ำเสีย การบริการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารคลังสินค้าและโรงงาน รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง บริการเครื่องชั่งน้ำหนักบรรทุกทุก เป็นต้น และมีการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินให้ตรงกับความต้องการของผู้เช่าที่หลากหลายและรักษาคุณภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมให้เช่า โดยจัดให้มีการสำรองค่าใช้จ่ายปรับปรุงทรัพย์สิน (CapEx reserve) ให้เพียงพอ เพื่อปรับปรุงทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ให้มีคุณภาพที่ดีและมีความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งได้ในระยะยาว และเพื่อให้ผู้เช่ามีความมั่นใจต่อทรัพย์สินของ PROSPECT REIT และสร้างความพึงพอใจต่อผู้เช่าปัจจุบันให้ต่อสัญญาต่อเนื่อง และดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ได้เป็นอย่างดี

ส่วนของการลงทุนเพิ่มเติมในปี 2567 PROSPECT REIT มีแผนศึกษาความเป็นไปได้ในการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และมีเป้าหมายลงทุนในทรัพย์สินในรูปแบบ Freehold มากขึ้น เพื่อเพิ่มขนาดสินทรัพย์รวมและเสถียรภาพของ PROSPECT REIT

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตของ PROSPECT REIT แต่อย่างใด ดังนั้นนักลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้



# 02

## การประกอบธุรกิจ

กรณีศึกษาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
พรอสเพกต์ ไลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT REIT)



# นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

## 1. วัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการบริหารของกองทรัสต์

### 1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โอลิมปิกและอินดัสเทรียล หรือ PROSPECT REIT จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด PROSPECT REIT จัดตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ และมีผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท พรอสเพกต์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ PROSPECT REIT ได้จดทะเบียนเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563

PROSPECT REIT ได้นำเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักและนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง พรอสเพกต์ ดีเวลลอปเม้นท์ ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด อีกทั้ง PROSPECT REIT จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### 1.2 กลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ PROSPECT REIT ดังนี้

- **การกำหนดราคา :** กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เหมาะสมต่อสภาวะการแข่งขัน รวมถึงตรวจสอบสภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจได้ว่าอัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้
- **การดูแลรักษาทรัพย์สิน :** ดำเนินการดูแลรักษา รวมถึงพัฒนาปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินและพื้นที่ในบริเวณโครงการของ PROSPECT REIT ให้อยู่ในสภาพที่ดี สะอาด และพร้อมต่อการใช้งานอยู่เสมอ
- **การให้บริการ :** เน้นการให้บริการที่ตรงวงจร โดยเริ่มตั้งแต่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยเข้ามาติดต่อขอเช่าพื้นที่จนถึงการให้บริการหลังจากที่มีการเช่าพื้นที่แล้ว เช่น การให้คำปรึกษาและคำแนะนำเกี่ยวกับการดำเนินการขอใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง การดำเนินการตามขั้นตอนของศุลกากรที่จำเป็น รวมถึงการให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในโครงการ เป็นต้น
- **การส่งเสริมการตลาด :** จัดให้มีหน่วยงานในการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง นอกเหนือจากการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ เช่น การติดต่อผู้ประกอบการ ทั้งสัญชาติไทยและต่างชาติ เพื่อนำเสนอบริการให้เข้าอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้ผู้ประกอบการดังกล่าว รวมไปถึงลูกค้าของผู้ประกอบการเหล่านั้น เช่น ลูกค้า ผู้จัดหารถตู้ เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่างๆ ทั้งในรูปแบบของเอกสารเชิญชวนและสื่อออนไลน์ รวมถึงการพัฒนาเว็บไซต์ให้ทันสมัยและสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย
- **การควบคุมดูแลประสิทธิภาพการดำเนินงาน :** จัดให้มีการติดตามผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับผลประกอบการในอดีตและงบประมาณประจำปี เพื่อประเมินผลและหาแนวทางให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมาย ในกรณีที่ผลประกอบการของ PROSPECT REIT ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้





- การลงทุนในอนาคต : จัดให้มีการพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่มีศักยภาพ ซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม

## 2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

### ปี 2563 (ตั้งแต่ สิงหาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563)

- PROSPECT REIT ได้จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ และแต่งตั้ง พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563
- เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 PROSPECT REIT ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (บางส่วนของโฉนดที่ดิน เลขที่ 36059 และ 4496) รวมถึงสัญญาเช่าของที่ดินส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 และนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563

### ปี 2564

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์หรือการลงทุนที่มีนัยสำคัญ

### ปี 2565

- เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2565 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร โรงงานสำนักงานแบบ Built-to-suit โครงการ X44 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางไผ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ผู้ที่มีความเชี่ยวชาญบริหารโรงงานและคลังสินค้า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินใหม่ที่เข้าลงทุน

### ปี 2566

- เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังนี้ 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 ถนนเทพารักษ์ และ 2) กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ถ.บางนา-ตราด กม. 19 รวมถึงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3

### 3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT ในทรัพย์สินหลัก สามารถสรุปได้ดังนี้



ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลัก โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์จากการที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของ พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด อย่างไรก็ตาม PROSPECT REIT มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 หัวข้อที่ 9.6 “การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การบริหารจัดการ PROSPECT REIT จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบและผู้ลงทุนสามารถขอ ดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่สำนักงานของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามช่องทางการติดต่อที่ได้แจ้งไว้



## 4. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 4.1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (Bangkok Free Trade Zone 1)

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (Bangkok Free Trade Zone 1)														
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ													
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 36059 (วัดปากน้ำเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) และ 4496 (วัดมงคลนิมิตรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์)													
ลักษณะการลงทุน	<p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 63 หลัง แบ่งออกเป็น 185 ยูนิต ประกอบด้วยอาคาร 4 ประเภท คือ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit รายละเอียดดังนี้</p> <table><tr><td>1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป</td><td>21 หลัง</td><td>102 ยูนิต</td></tr><tr><td>2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป</td><td>30 หลัง</td><td>30 ยูนิต</td></tr><tr><td>3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก</td><td>10 หลัง</td><td>51 ยูนิต</td></tr><tr><td>4) อาคาร Built-to-Suit</td><td>2 หลัง</td><td>2 ยูนิต</td></tr></table>		1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	21 หลัง	102 ยูนิต	2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป	30 หลัง	30 ยูนิต	3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	10 หลัง	51 ยูนิต	4) อาคาร Built-to-Suit	2 หลัง	2 ยูนิต
1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	21 หลัง	102 ยูนิต												
2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป	30 หลัง	30 ยูนิต												
3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	10 หลัง	51 ยูนิต												
4) อาคาร Built-to-Suit	2 หลัง	2 ยูนิต												
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	<p>ประมาณ 214-1-88.80 ไร่ (343,155.30 ตร.ม) แบ่งเป็น</p> <p>1) พื้นที่ที่ดินในเขตปลอดอากร 127-2-63.80 ไร่ (204,255.00 ตร.ม.)</p> <p>2) พื้นที่ที่ดินในเขตประกอบการทั่วไป 86-3-25.00 ไร่ (138,900.30 ตร.ม.)</p>													
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	<p>ประมาณ 219,116.00 ตร.ม แบ่งเป็น</p> <p>1) พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตปลอดอากร 134,417.00 ตร.ม</p> <p>2) พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตประกอบการทั่วไป 84,699.00 ตร.ม.</p>													
พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรอง <sup>1</sup>	ประมาณ 26-3-90.40 ไร่ (43,161.40 ตร.ม)													
อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 22 ธันวาคม 2582													
อายุอาคารเฉลี่ย	ประมาณ 7.97 ปี													
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	18 สิงหาคม 2563													
ราคาที่เข้าลงทุน	3,429.41 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)													
ราคาประเมินล่าสุด และ อัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	3,213.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.19 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ													

หมายเหตุ: <sup>1</sup> พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรองเป็นการเช่าช่วงต่อจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในรูปแบบการเช่าช่วงเพื่อใช้ร่วมกัน





## 4.2 โครงการ X44 บางนา กม.18

โครงการ X44	
ที่ตั้ง	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 55763
ลักษณะการลงทุน	1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 55763 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 2) กรรมสิทธิ์ในอาคาร Built-to-Suit จำนวน 1 หลัง
ขนาดพื้นที่ที่ดินที่เข้าลงทุน	ประมาณ 2-3-0.0 ไร่ (4,400.00 ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 3,087.0 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย	27 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	21 มีนาคม 2565
ราคาที่ดิน	81.78 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)
ราคาประเมินล่าสุด และ อัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	92.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.65 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

## 4.3 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone 2)

โครงการบางกอกฟรีเมเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone 2)			
ที่ตั้ง	ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ		
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428 โดยเชียวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์		
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเมเทรดโซน 2 ประกอบด้วยอาคารจำนวน 7 หลัง แบ่งออกเป็น 12 ยูนิต โดยทั้งหมดเป็นพื้นที่ในเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) มีรายละเอียดดังนี้		
	1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	1 หลัง	3 ยูนิต
	2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป	5 หลัง	5 ยูนิต
	3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	1 หลัง	4 ยูนิต
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	ประมาณ 23-0-95.30 ไร่ (37,181.00 ตารางเมตร)		
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 20,996.00 ตารางเมตร		
พื้นที่ถนนในโครงการที่เช่าช่วง	ประมาณ 3-0-19.43 ไร่ (4,877.72 ตารางเมตร) <sup>1</sup>		
อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 15 พฤษภาคม 2593		
อายุอาคารเฉลี่ย	2.04 ปี		
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	22 มีนาคม 2566		
ราคาที่ดิน	465.09 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)		
ราคาประเมินล่าสุด และ อัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	416.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.96 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ		

หมายเหตุ: <sup>1</sup> พื้นที่ถนนในโครงการที่เช่าช่วงเป็นการเช่าช่วงต่อจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์



#### 4.4 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (Bangkok Free Trade Zone 3)

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (Bangkok Free Trade Zone 3)	
ที่ตั้ง	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 191632, 191634 และ 191635 พรอซิเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
ลักษณะการลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ประกอบด้วยอาคาร คลังสินค้าจำนวน 6 หลัง แบ่งออกเป็น 23 ยูนิต ซึ่งอยู่ในพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ทั้งหมด
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	ประมาณ 53-3-91.20 ไร่ (86,364.00 ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 49,133.00 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย	1.17 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	22 มีนาคม 2566
ราคาที่เข้าลงทุน	1,394.54 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)
ราคาประเมินล่าสุด และ อัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	1,396.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.07 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

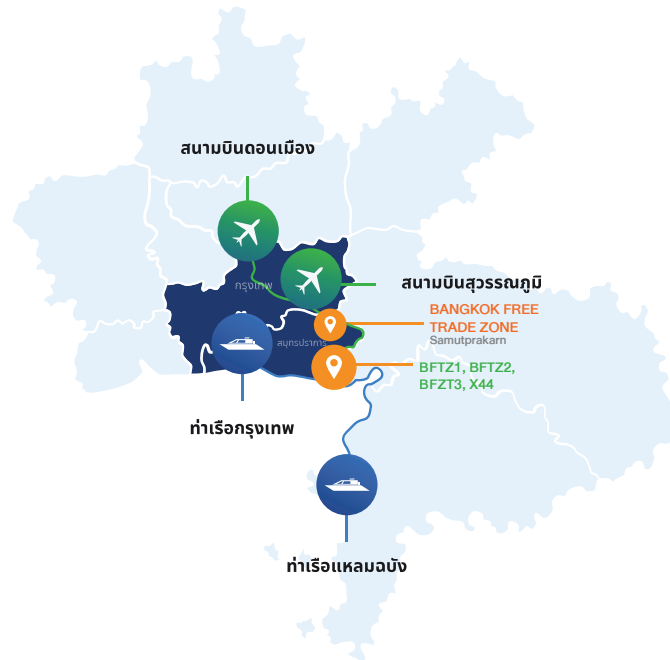




## 5. ลักษณะจุดเด่นของทรัพย์สิน

### 1. ท่าเรือที่ดีและมีศักยภาพ

ทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด ตั้งแต่ช่วง กม. 18 ถึง กม. 23 ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางด่วน สายบางนา-ชลบุรีและมอเตอร์เวย์) ทางอากาศ (สนามบินสุวรรณภูมิและสนามบินดอนเมือง) และทางทะเล (ท่าเรือกรุงเทพและท่าเรือแหลมฉบัง) นอกจากนี้ โครงการยังได้เปรียบในด้านการเดินทางและการขนส่ง เนื่องจากมีระยะทางไม่ห่างจากตัวเมืองกรุงเทพฯ สามารถติดต่อธุรกิจรวมถึงขนส่งสินค้าได้สะดวก อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรม หลายแห่ง เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางพลี และนิคมอุตสาหกรรมบางปู เป็นต้น



### 2. อาคารคลังสินค้าและโรงงาน

มีความหลากหลายและมีคุณภาพสูง ถูกพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน คำนึงถึงคุณภาพของวัสดุและความเหมาะสมในการใช้งาน มีการออกแบบให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรองรับขนาดธุรกิจของผู้ประกอบการที่แตกต่างกันไป ทั้งที่ตั้งอยู่ในเขตประกอบการทั่วไปและเขตปลอดอากร ซึ่งการกระจายประเภทของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนนั้น ช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจโรงงานหรือคลังสินค้าให้เข้าอย่างใดอย่างหนึ่งเพียงอย่างเดียว โดยมีอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานหลากหลายประเภท ดังนี้



### 3. เขตปลอดอากร (FREE ZONE)

ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี คิดเป็นพื้นที่ให้เข้าในเขตปลอดอากร (Free Zone) ประมาณ 63% ของพื้นที่ทั้งหมดที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน (Free Zone คือ พื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม ตามพื้นที่ที่ผู้ลงทุนกำหนด) โดยธุรกิจที่ประกอบกิจการในเขตปลอดอากรจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการนำเข้าและส่งออกวัตถุดิบและสินค้าต่างๆ ซึ่งสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ผู้เช่าจะได้รับนี้ จึงเป็นปัจจัยหลักที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งอาจทำให้ PROSPECT REIT สามารถจัดหาผู้เช่าได้โดยง่าย เนื่องจากสิทธิประโยชน์ดังกล่าว จะทำให้ผู้ประกอบการมีความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ และมีขีดความสามารถในการแข่งขันได้มากขึ้น





## 6. ข้อมูลมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน

มูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการกำหนดมูลค่าตลาด จากความสามารถในการสร้างรายได้ (Income Producing Property) โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักในอนาคตและคิดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Present Value) ด้วยอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

โดยสรุปผลการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ดังนี้

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ผู้ประเมิน
โครงการ บางกอกฟรังก์โฮม 1	สิทธิการเช่า	3,213.44	31 ม.ค. 2566	บริษัท กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด
โครงการ X44 บางนา กม. 18	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	92.50	1 มี.ค. 2566	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซ จำกัด
โครงการ บางกอกฟรังก์โฮม 2	สิทธิการเช่า	416.85	1 ธ.ค. 2566	บริษัท กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด
โครงการ บางกอกฟรังก์โฮม 3	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	1,396.84	1 ธ.ค. 2566	บริษัท กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด

เนื่องจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT เป็นทรัพย์สินที่เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ ลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ ดังนี้

1. โครงการบางกอกฟรังก์โฮม 1	
ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 16.9 ปี นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
รวมพื้นที่อาคาร	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประมาณ 136,418.0 ตร.ม.
สำหรับให้เช่า	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป ประมาณ 82,698.0 ตร.ม.
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ร้อยละ 95 อาคารโรงงานสำเร็จรูป ร้อยละ 92
อัตราค่าเช่าตลาด	<ul style="list-style-type: none"> <li>ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วง</li> <li>ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป : 173 บาท/ตร.ม./เดือน</li> <li>อาคารโรงงานสำเร็จรูป : 193 บาท/ตร.ม./เดือน</li> </ul> </li> </ul>
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ร้อยละ 2.0 ต่อปี



## 1. โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 1

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร  
อสังหาริมทรัพย์

ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

- ร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้านบาท
- ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 750 ล้านบาท
- ร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 750 ล้านบาท

ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

- ร้อยละ 6.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท
- ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท
- ร้อยละ 4.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 600 ล้านบาท

ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าพื้นที่  
รายย่อย (Commission Fee)

- ในอัตรา 1.0 เดือน สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใหม่ โดยมีอัตราการทำสัญญาจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหม่เท่ากับร้อยละ 15.0
- ในอัตรา 0.5 เดือน สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายเดิมที่ต่ออายุสัญญา โดยมีอัตราการทำสัญญาจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายเดิมเท่ากับร้อยละ 85.0

ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง  
ชำระให้ ชัยนิคม-บางพลี  
พาร์คแลนด์

7.0 บาท /ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 ทุกๆ 3 ปี)

ค่าบริการถนนส่วนกลาง  
เส้นรองชำระให้ พรอสเพค  
ทีเวลลอปเม้นท์

1.32 บาท /ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี)

## ค่าบำรุงรักษาอาคาร

ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

## ค่าเบี้ยประกันภัย

ร้อยละ 0.045 ของมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร และทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

## อัตราคิดลด

ร้อยละ 9.50

## 2. โครงการ X44 บางนา กม. 18

## ผู้ประเมิน

บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอฟฟิเชี่ยลจำกัด

## วิธีประเมินมูลค่า

วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน

## ระยะเวลาการประเมินมูลค่า

10 ปี โดยกำหนดให้มีมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal value)

## พื้นที่อาคารสำหรับให้เช่า

3,087.0 ตร.ม.

อัตราเช่าพื้นที่  
(Occupancy Rate)

ปีที่ 1-8 ร้อยละ 100 และตั้งแต่ปีที่ 9 เป็นต้นไปร้อยละ 95

## อัตราค่าเช่าต่อของค่าเช่า

อัตราค่าเช่าตามสัญญา เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.0 ต่อปี

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร  
อสังหาริมทรัพย์

ร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

## ค่าซ่อมบำรุงอาคาร

ร้อยละ 0.15 ของรายได้รวม

## ค่าเบี้ยประกันภัย

ร้อยละ 0.18 โดยอิงรายได้รวม

## ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ร้อยละ 0.75 ของรายได้รวม

อัตราผลตอบแทน  
(Capitalization Rate)

ร้อยละ 7.00

อัตราคิดลด  
(Discount Rate)

ร้อยละ 9.00



## 3. โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2

ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 26.5 ปี นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
รวมพื้นที่อาคาร	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประมาณ 14,330 ตร.ม.
สำหรับให้เช่า	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป ประมาณ 6,666 ตร.ม.
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	<ul style="list-style-type: none"> <li>อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ร้อยละ 95</li> <li>อาคารโรงงานสำเร็จรูป ร้อยละ 95</li> </ul>
อัตราค่าเช่าตลาด	<ul style="list-style-type: none"> <li>ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วง</li> <li>ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป : 170 บาท/ตร.ม./เดือน</li> <li>อาคารโรงงานสำเร็จรูป : 190 บาท/ตร.ม./เดือน</li> </ul> </li> </ul>
อัตราการใช้พื้นที่ของค่าเช่า	ร้อยละ 2.5 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ</li> </ul> <p>ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าพื้นที่รายย่อย (Commission Fee)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ในอัตรา 1.0 เดือน สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใหม่ โดยมีอัตราการทำสัญญาจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใหม่เท่ากับร้อยละ 15.0</li> <li>ในอัตรา 0.5 เดือน สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายเดิมที่ต่ออายุสัญญา โดยมีอัตราการทำสัญญาจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายเดิมเท่ากับร้อยละ 85.0</li> </ul>
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	3.0 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกๆ ปี)
ค่าเช่าที่ดิน	10,500 บาท/ไร่/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 ทุกๆ 5 ปี)
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.5 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.047 ของมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร และทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยอิงรายได้ค่าเช่าและบริการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 0.30 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.50





## 4. โครงการบางกอกฟรอนด์โซน 3

ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	10 ปี โดยกำหนดให้มีมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal value)
รวมพื้นที่อาคารสำหรับให้เช่า	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประมาณ 49,133 ตร.ม.
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าตลาด	<ul style="list-style-type: none"> <li>ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วง</li> <li>ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป : 180 บาท/ตร.ม./เดือน</li> </ul> </li> </ul>
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ร้อยละ 2.5 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ</li> </ul> <p>ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าพื้นที่รายย่อย (Commission Fee)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ในอัตรา 1.0 เดือน สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใหม่ โดยมีอัตราการทำสัญญาจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใหม่เท่ากับร้อยละ 15.0</li> <li>ในอัตรา 0.5 เดือน สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายเดิมที่ต่ออายุสัญญา โดยมีอัตราการทำสัญญาจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายเดิมเท่ากับร้อยละ 85.0</li> </ul>
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	3.0 บาท/ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกๆ ปี)
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.5 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.047 ของมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร และทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 0.30 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.00

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าดูรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ได้ที่เว็บไซต์ของ PROSPECT REIT URL : [www.prospectreit.com](http://www.prospectreit.com)

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้เนื่องจากความเห็นดังกล่าวอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคตอาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต



## 7. รายละเอียดทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมมี ดังนี้

รายละเอียด	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone 2)	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (Bangkok Free Trade Zone 3)
วันที่เข้าลงทุน	22 มีนาคม 2566	
มูลค่าลงทุนในทรัพย์สิน	1,859.63 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)	
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน	27.62 ล้านบาท	
รูปแบบการลงทุน	เช่าช่วงจากพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ระยะเวลาการเช่าช่วงทั้งสิ้น ประมาณ 27.1 ปี	กรรมสิทธิ์จาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
เหตุผลในการลงทุน	เพื่อเพิ่มทรัพย์สินและทำให้รายได้กองทรัสต์เพิ่มขึ้น เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์ในหลายทำเลมากขึ้น	
แหล่งเงินทุนที่ใช้	ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่ม และจากการกู้ยืมเงิน	
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 ธันวาคม 2565	
วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	
ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่า	1) 399.20 ล้านบาท 2) 390.60 ล้านบาท	1) 1,369.35 ล้านบาท 2) 1,356.50 ล้านบาท
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด 2) บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	





## 8. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

PROSPECT REIT มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่ระบุไว้ในหัวข้อที่ 2.4 “ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์” ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่ PROSPECT REIT และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการแต่งตั้งและว่าจ้าง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ

### 8.1 ลักษณะการดำเนินธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

PROSPECT REIT มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินหลักออกให้เช่าแก่ผู้เช่าทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้จัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่ง PROSPECT REIT ตลอดจนการจัดให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดย PROSPECT REIT เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

#### โครงสร้างรายได้ของ PROSPECT REIT

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้และกระแสเงินสดที่ PROSPECT REIT จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เช่าลงทุน ได้แก่

##### 1. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้ที่จะได้รับจากการให้เช่า พื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้แก่ผู้เช่า ผู้เช่าจะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง โดยคิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่า ตามประเภทอาคารและขนาดของพื้นที่ ซึ่งสัญญามาตรฐานส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าในปัจจุบันจะมีอายุสัญญา 3 ปี โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่ PROSPECT REIT ทั้งนี้ PROSPECT REIT จะเช่าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ตามรูปแบบที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้กับผู้เช่าโดยตรง โดยข้อมูลพื้นที่ให้เช่าอายุเฉลี่ยสัญญาเช่า อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า รายละเอียดดังนี้

1. ข้อมูลพื้นที่เช่าแบ่งตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ลำดับที่	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนของพื้นที่ต่อพื้นที่ที่มีผู้เช่า (ร้อยละ)
1	ธุรกิจกระดาษ	10.58
2	ธุรกิจอาหาร	10.56
3	ธุรกิจสินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	8.76
4	ธุรกิจรีไซเคิล	8.68
5	ธุรกิจยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์	8.40
6	ธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์	8.00
7	ธุรกิจพลังงานทดแทน (โซลาร์เซลล์)	5.86
8	ธุรกิจการผลิตชิ้นส่วนและส่วนประกอบ	5.45
9	ธุรกิจพลาสติก	5.03
10	ธุรกิจอื่นๆ	28.68
<b>รวม</b>		<b>100.00</b>

หมายเหตุ : คำนวณจากการใช้ประโยชน์พื้นที่ (Occupied Area) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566



ผลการดำเนินงาน  
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบธุรกิจ

การจัดการและ  
การกำกับดูแล

งบการเงิน

การหาประโยชน์จากการนำทรัพย์สินหลักออกให้เข้ามีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าเป็นอย่างดี โดยธุรกิจที่มีสัดส่วนในพื้นที่เช่ามากที่สุดคือ ธุรกิจกระดาษ ร้อยละ 10.58 ธุรกิจอาหาร ร้อยละ 10.56 รองลงมาคือธุรกิจสินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ ร้อยละ 8.76 ธุรกิจรีไซเคิล ร้อยละ 8.68 ธุรกิจยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ ร้อยละ 8.40 ธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์ ร้อยละ 8.00 ธุรกิจพลังงานทดแทน (โซลาร์เซลล์) ร้อยละ 5.86 ธุรกิจการผลิตชิ้นส่วนและส่วนประกอบ 5.85 ธุรกิจพลาสติก ร้อยละ 5.03 และในธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ธุรกิจผลิตอุปกรณ์อุตสาหกรรม ธุรกิจผลิตเครื่องจักร ธุรกิจเหล็ก ธุรกิจผลิตเฟอร์นิเจอร์ ธุรกิจผลิตวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น โดยธุรกิจอื่นๆ ทั้งหมดรวมกัน มีสัดส่วนร้อยละ 28.68 แสดงให้เห็นถึงความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่า

## 2. อายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
2567	24.40
2568	23.00
2569	39.55
2570	7.60
2574	1.45
2576	3.99

หมายเหตุ : การคำนวณรวมสัญญาทั้งหมดที่มีการจัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2566

## 3. อัตราการเช่า อัตราค่าเช่า และข้อมูลอื่นๆ

รายการ	ปี 2565
อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	95.50
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ ตร.ม./เดือน)	173.80
อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE)	2.01
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย (Renewal)	97.18

หมายเหตุ : การคำนวณรวมสัญญาทั้งหมดที่มีการจัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม 256

## 2. รายได้อื่น

รายได้อื่นเป็นรายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น รายได้ค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่า รายได้จากการบริการ และรายได้ค่าปรับหรือค่าชดเชยอื่นๆ เป็นต้น

## 3. รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ จากเจ้าของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3) เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ PROSPECT REIT เพื่อรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันให้แก่ PROSPECT REIT ในกรณีที่ผู้บริหารหรือเจ้าของทรัพย์สินจัดหาผู้เช่าที่มีค่าเช่าได้ต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน โดยค่าเช่ารับประกันคำนวณจากพื้นที่ว่างทั้งหมดในแต่ละโครงการ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลารับประกัน

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.4 สรุปสาระสำคัญของร่างของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และข้อ 3.2.4 การรับประกันรายได้ บนเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT <https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus>



## 8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ทุกโครงการ โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

### 1. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เริ่มก่อตั้งเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2548 ดำเนินธุรกิจมาแล้วเป็นเวลากว่า 18 ปี มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และดำเนินการบริหารโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 และโครงการอื่นๆ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน มาเป็นเวลากว่า 10 ปี

### 2. คำตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เรียกเก็บค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วยค่าตอบแทนประเภทต่างๆ ดังนี้

1. ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากสัญญาเช่า และสัญญาบริการที่ทำกับลูกค้า ซึ่ง PROSPECT REIT ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป
2. ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คิดคำนวณจากผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์  
“ผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายถึง ส่วนเกินอันเกิดจากผลรวมของรายรับหักด้วยผลรวมของค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินทั้งหมดที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ก่อนค่าเสื่อมราคา รายการตัดบัญชี และดอกเบี้ยจ่าย
3. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าคำนวณจ่ายตามที่เกิดขึ้นจริง โดยอ้างอิงจากการลงนามสัญญาผู้เช่ารายใหม่ และการต่ออายุสัญญาผู้เช่ารายเดิม รายละเอียดดังนี้

#### สำหรับผู้เช่ารายใหม่

- ในกรณีผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการไม่ถึง 3 ปี และไม่ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง หรือได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์
- ในกรณีผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือนและไม่ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง หรือได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์
- ในกรณีผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี และไม่ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง หรือได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1.5 เดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์
- ในกรณีผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 9 ปีขึ้นไป และไม่ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง หรือได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 2 เดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์



### สำหรับผู้เข้ารายเดิม

- ในกรณีที่ผู้เข้ารายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.5 เดือนของค่าเช่าสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เข้ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์ด้วยระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และหารด้วยระยะเวลา 36 เดือน
- ในกรณีที่ผู้เข้ารายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.5 เดือนของค่าเช่าสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เข้ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์
- ในกรณีที่ผู้เข้ารายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.75 เดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เข้ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์
- ในกรณีที่ผู้เข้ารายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 9 ปีขึ้นไป ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เข้ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์

สำหรับโครงการโครงการ X44 พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เรียกเก็บค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าซึ่ง PROSPECT REIT ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป

### 3. ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของพรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ถือหุ้นในพรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำนวนร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุม พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์

โดยพรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ มีแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ PROSPECT REIT ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ PROSPECT REIT จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

1. เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของ PROSPECT REIT ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ PROSPECT REIT
  - ธุรกรรมที่ PROSPECT REIT จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
2. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
  - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
  - ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน





ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่ PROSPECT REIT ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

### 3. นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้ PROSPECT REIT จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของ PROSPECT REIT ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีด้วย

### 4. อสังหาริมทรัพย์อันภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT

สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 และโครงการ X44 มีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 551,236.0 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ประมาณ 292,332.0 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 53.03 และเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT อยู่ประมาณ 258,904.0 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 44.96 (ส่วนที่ PROSPECT REIT ไม่ได้ลงทุน) ดังนั้น จึงอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายย่อยระหว่างทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนและอาคารคลังสินค้าและโรงงานอื่นที่กลุ่มพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่

อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่า PROSPECT REIT ไม่ได้ลงทุนในพื้นที่ทั้งหมดของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 และส่วนที่เข้าลงทุน และไม่ได้ลงทุนจะอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงและมีสินค้าที่เหมือนกันและ/หรือทดแทนกันได้ แต่ในทางปฏิบัติของการเสนอพื้นที่ว่างให้ลูกค้าพิจารณานั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะนำเสนอพื้นที่ว่างทั้งหมดภายในโครงการ เพื่อให้ลูกค้าเป็นผู้ตัดสินใจเลือกพื้นที่ โดยไม่แบ่งว่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนหรือไม่ เนื่องจากลูกค้าแต่ละรายจะมีความต้องการพื้นที่ที่ต่างกัน ทั้งในด้านของทำเลที่ตั้ง ประเภทของอาคาร และขนาดพื้นที่ จึงทำให้โอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนและทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ไม่ได้ลงทุนนั้นเป็นไปได้น้อย

นอกจากนี้ โครงการอื่นๆ ที่ก่อสร้างเสร็จแล้วภายใต้การบริหารของกลุ่มพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ รวมพื้นที่ให้เช่าอีกประมาณ 109,086.0 ตารางเมตร รวมคิดเป็นประมาณร้อยละ 17.04 ของพื้นที่ทั้งหมดภายใต้การบริหารของกลุ่มพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ รวมถึงโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและตั้งอยู่ในทำเลที่ห่างไกลออกไป โดยโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 ตั้งอยู่บริเวณอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 5 ตั้งอยู่บริเวณอำเภอน้อย จังหวัดอยุธยา โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 19 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 7 ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 10 จึงทำให้โอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของโครงการอื่นๆ ภายใต้การพัฒนาและบริหารของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ กับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์นั้นเป็นไปได้น้อย

จากปัจจัยข้างต้น จึงอาจกล่าวได้ว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ นั้นเป็นไปได้น้อย และมีอยู่อย่างจำกัด อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในตำแหน่งทางการตลาด ทำเลที่ตั้ง และเกรด ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนนี้ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้นกับ PROSPECT REIT ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นข้อเสนอพื้นที่เช่าของทั้งทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ไม่ได้ลงทุนดังกล่าว โดยเปิดเผยข้อมูลประเภทอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด เช่น ประเภทอาคาร พื้นที่ รวมทั้งราคาเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องให้ผู้ที่ต้องการเช่าพื้นที่ทราบ เพื่อให้ผู้เช่าต้องการเช่าพื้นที่ได้พิจารณาตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่เปิดเผยชื่อของเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ให้เช่า เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีแนวทางในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ PROSPECT REIT โดยจะควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด



ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้เข้าตรวจสอบระบบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อีกทั้งมีการสุ่มตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าได้ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้หรือไม่อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมถึงการตรวจสอบผลการดำเนินงานผ่านทางรายงานต่างๆ และการเข้าร่วมประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งรายเดือน รายไตรมาส และ/หรือรายปี เพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการตามมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.9 ดังนั้น ทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของ PROSPECT REIT จึงกำหนดแนวทางในการกำกับดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ PROSPECT REIT โดยทรัสต์จะเข้าตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และพื้นที่ส่วนกลางทั้งโดยการนัดหมายผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์ และการเข้าสังเกตการณ์ในรูปแบบผู้ติดต่อทั่วไป มีการตรวจสอบผลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่านรายงานต่างๆ อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และการสุ่มตรวจสอบความถูกต้องของรายงานที่นำเสนอโดยผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

## 8.3 การรับประกันรายได้

### 1. เงื่อนไขการรับประกันรายได้

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 และเป็นผู้รับประกันรายได้ เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ เพื่อรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกัน สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จัดหาเช่าได้ต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน โดยค่าเช่ารับประกันคำนวณจากพื้นที่ว่างทั้งหมดในแต่ละโครงการ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาประกัน ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกันมีอัตราส่วนเท่ากับ 16.9 เท่า (Asset Level EBITDA / Revenue from Guarantee) และในรอบปีบัญชี 2566 พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ปฏิบัติตรงตามเงื่อนไขสัญญาตกลงกระทำการ

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.4 สรุปสาระสำคัญของร่างของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 บนเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT <https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus>





## 2. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้รับประกันรายได้กับผู้จัดการกองทรัสต์

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้รับประกันรายได้ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.9

## 3. การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในการปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) ของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
รายได้รวม (ล้านบาท)	567.00	430.60	800.30	331.10
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	352.09	289.50	340.10	218.80
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)	337.29	286.20	638.30	233.40
<b>กำไรสุทธิ (ล้านบาท)</b>	<b>14.71</b>	<b>169.00</b>	<b>260.10</b>	<b>4.50</b>

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นทรัพย์สินที่สร้างใหม่ ดังนั้น จึงไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้รับการจัดอันดับเครดิตโดย TRIS ณ วันที่ 12 เมษายน 2566 เป็นระดับ BB+, ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2565 เป็นระดับ BBB- ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาถึงความสามารถของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันให้กองทรัสต์ ตามสัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เห็นว่ากำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) สำหรับวงระยะเวลา 12 เดือนย้อนหลังของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) เท่ากับ 337.29 ล้านบาท มีจำนวนเพียงพอต่อการรับภาระการชำระเงินชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันต่อปี ตามสัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ โดยหากคำนวณจากพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ทั้งหมด (เสมือนว่าไม่มีผู้เช่ารายย่อย) ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่เช่าของโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 ทั้งหมดประมาณ 20,996 ตร.ม. โดยมีอัตราค่าเช่ารับประกัน 160 บาท/ตร.ม./ต่อเดือน และพื้นที่เช่าของโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 ทั้งหมดประมาณ 49,133 ตร.ม. โดยมีอัตราค่าเช่ารับประกัน 170 บาท/ตร.ม./ต่อเดือน ภาระเงินชดเชยค่าเช่าของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ คิดเป็นประมาณ 140.5 ล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 41.66 ของกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (อย่างไรก็ดี ณ ปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าว ได้มีผู้เช่ารายย่อยครบทุกยูนิตแล้ว) ทั้งนี้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีสถานะทางการเงินอยู่ในระดับที่ดีและมีความสามารถในการชำระเงินชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ที่ได้ให้ไว้แก่กองทรัสต์

โดยข้อมูลการจัดอันดับเครดิตโดย TRIS ณ วันที่ 12 เมษายน 2566 ผู้ถือหุ้นสามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ TRIS <https://www.trisrating.com/th/rating-news/bb-bbb1/>



## 9. การกู้ยืมเงิน

### 9.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

PROSPECT REIT จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม
2. บริหารจัดการทรัพย์สินของ PROSPECT REIT
3. ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของ PROSPECT REIT หรือที่ PROSPECT REIT มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของ PROSPECT REIT
6. เป็นเงินทุนหมุนเวียนของ PROSPECT REIT
7. ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
8. ปรับโครงสร้างเงินทุนของ PROSPECT REIT
9. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการ PROSPECT REIT และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์







## 9.2 สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 PROSPECT REIT มีการกู้ยืมเงินจากผู้ให้กู้ ทั้งนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่าง PROSPECT REIT และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

### วงเงินกู้ที่ 1

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกร จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้ทั้งหมด	1,050 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.25 อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	13 ปี 3 เดือน หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ตุลาคม 2576
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 49 งวด เริ่มชำระงวดแรก 15 เดือนหลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือ ภายในเดือน ตุลาคม 2564 แล้วแต่เงื่อนไขใดที่ครบกำหนดก่อน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> <li>จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน ประกอบไปด้วย (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495) (2) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496) (3) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495) (4) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496)</li> <li>สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ ประกอบไปด้วย <ol style="list-style-type: none"> <li>สัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 1</li> <li>สัญญาตกลงกระทำการของชยันต์-บางพลี (3) สัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์</li> </ol> </li> <li>บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้</li> </ul> </li> <li>สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และ กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 1</li> </ol> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ๆ จะกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0</li> <li>ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Funded Debt to EBITDA)</li> <li>ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส</li> <li>ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวสัญญาเช่าช่วงให้ผู้กู้เป็นผู้เช่าช่วงแทนผู้สนับสนุน โดยต้องมีพื้นที่สำหรับปล่อยเช่าในโครงการไม่น้อยกว่า 218,000.00 ตารางเมตรเมื่อผู้กู้ร้องขอ</li> <li>ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00</li> <li>ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่ผู้สัญญาตกลงกัน</li> </ol> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>



## วงเงินกู้ที่ 2

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกร จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้ทั้งหมด	700 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เวลี่ย 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.31 อัตราดอกเบี้ย MLR เวลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคาร กรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	17 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ธันวาคม 2582
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 60 งวด เริ่มชำระงวดแรก 24 เดือนหลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือ ภายในเดือนมีนาคม 2568 แล้วแต่เงื่อนไขใดที่ครบกำหนดก่อน
หลักประกันการกู้ยืม	<p>จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน ประกอบไปด้วย (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดเลขที่ 23425, 23427, 23428) (2) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดเลขที่ 23425, 23427, 23428)</li> <li>สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ ประกอบไปด้วย (1) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2) (2) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 3) (3) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 3) (4) สัญญาตกลงกระทำการของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 3)</li> <li>สัญญาจ้างของสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2</li> <li>สัญญาจ้างของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 3</li> <li>สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัสต์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 3</li> <li>บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้</li> </ul> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0</li> <li>ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Funded Debt to EBITDA)</li> <li>ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส</li> <li>ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวสัญญาเช่าช่วงให้ผู้เช่าช่วงแทนผู้สนับสนุน</li> <li>ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00</li> <li>ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่ผู้สัญญาตกลงกัน</li> </ol> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>



### 9.3 การกั้นเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

PROSPECT REIT มีวางแผนกั้นเงินสำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้น ในแต่ละปีจนถึงงวดการชำระหนี้สุดท้าย ให้สอดคล้องกับสัญญาเงินกู้ยืมที่ได้ทำไว้กับทางธนาคาร มีจำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ในแต่ละปีตามสัดส่วนของวงเงินกู้ที่ 1 จำนวน 1,050 ล้านบาท และวงเงินกู้ที่ 2 จำนวน 700 ล้านบาท ดังนี้

#### วงเงินกู้ที่ 1 จำนวน 1,050 ล้านบาท

ปี	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
จำนวนเงินสำรอง เพื่อชำระหนี้ (%)	2.9%	3.8%	8.3%	9.1%	9.6%	10.3%	11.5%	13.1%	12.7%	10.2%

#### วงเงินกู้ที่ 2 จำนวน 700 ล้านบาท

ปี	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582
จำนวนเงิน สำรองเพื่อ ชำระหนี้ (%)	1.0%	2.0%	3.0%	4.0%	5.0%	6.0%	7.0%	8.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	10.0%





# ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

## 1. ภาพรวมเศรษฐกิจ

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกในปี 2566 ได้รับผลกระทบจากความไม่แน่นอนหลายด้านไม่ว่าจะเป็นการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางสหรัฐฯ ทั้งหมด 4 ครั้งในรอบปีที่ผ่านมา สู่ระดับ ร้อยละ 5.25 - 5.50 เป็นระดับที่สูงที่สุดในรอบ 22 ปี เนื่องจากปัญหาเงินเฟ้อในสหรัฐฯ ส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและตลาดเงินทั่วโลก ซึ่งนักลงทุนก็มองว่าสมควรเคลื่อนย้ายเงินลงทุนออกจากประเทศที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า ไปลงทุนในประเทศที่มีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่า โดยเหตุการณ์ดังกล่าวทำให้เงินทุนจากตลาดเงินทั่วโลกไม่ว่าจะเป็นใน กลุ่มประเทศยุโรป เอเชีย และประเทศไทยเองนั้น ไหลออกไปสู่สหรัฐฯ ที่มีช่องว่างอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ต่างกัน ส่งผลกระทบทำให้ค่าเงินทั่วโลกอ่อนค่าลงเมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐฯ

ปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยืดเยื้อกันมาระหว่างประเทศรัสเซียและยูเครน ตั้งแต่ช่วงกุมภาพันธ์ ปี 2565 ยังส่งผลให้เกิดปัญหาด้านราคาพลังงานและอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้นในประเทศในยุโรป เนื่องจากประเทศในยุโรปเป็นกลุ่มผู้บริโภคหลักด้านพลังงานของประเทศรัสเซีย ยังมีความจำเป็นที่ต้องพึ่งพารัสเซียอยู่ ถึงแม้ว่าประเทศส่วนใหญ่ในยุโรปจะออกมาตรการคว่ำบาตรต่อรัสเซียก็ตาม ทั้งนี้มาตรการคว่ำบาตรอาจจะไม่ได้เป็นผลเสียต่อรัสเซียมากนัก จากการที่รัสเซียได้เริ่มทำการติดต่อค้าขายกับทางจีนมากยิ่งขึ้นแทน

นอกจากนี้ช่วงเดือนตุลาคม ปี 2566 ได้มีอีกหนึ่งความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่สำคัญระหว่างประเทศอิสราเอล และ กลุ่มฮามาส ทั้งนี้ปัญหาดังกล่าวยังเป็นปัญหาใหม่ที่ปัจจุบันยังส่งผลกระทบในวงแคบ เรายังไม่สามารถประเมินได้ว่าจะมีการขยายความขัดแย้งไปในพื้นที่ใกล้เคียงหรือไม่

ในปี 2566 อ้างอิงจาก SCB EIC มีการประมาณการแนวโน้มการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกอยู่ที่ ร้อยละ 2.7 และในปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 2.5 โดยคาดการณ์ว่าจะเจอปัจจัยกดดันหลายอย่างในปีถัดไป อาทิ ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ นโยบายดอกเบี้ยของธนาคารกลางที่ยังคงอยู่ในระดับสูง และสภาพคล่องของเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มตึงตัวมากขึ้น ธนาคารกลางต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นของสหรัฐฯ ยุโรป หรืออังกฤษ จะยังคงอัตราดอกเบี้ยที่ระดับสูงไปจนถึงกลางปี 2567 ก่อนจะปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2567

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2566 อ้างอิงจากรายงานสภาวะเศรษฐกิจ โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สภาพัฒน์) มีการประมาณการการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 2.5 และในปี 2567 อยู่ในกรอบ ร้อยละ 2.7 - 3.7 มีปัจจัยสนับสนุนมาจากภาคการส่งออกที่กลับมาขยายตัว กลุ่มสินค้าที่มีการส่งออกที่เพิ่มขึ้นได้แก่ ชิ้นส่วนเครื่องใช้ไฟฟ้า รถยนต์ อุปกรณ์สื่อสาร โทรคมนาคม ข้าวและผลไม้ เป็นต้น โดยประเทศคู่ค้าหลักของไทย ได้แก่ สหรัฐอเมริกา จีน และญี่ปุ่น เริ่มกลับมาดีขึ้น สะท้อนแนวโน้มการเติบโตของเศรษฐกิจโลกที่คาดว่าจะยังขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังมีปัจจัยเกี่ยวกับการลงทุนภาคเอกชนมาเป็นเครื่องยนต์หลักที่จะขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย ซึ่งยอดการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากภาคเอกชน (BOI) เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมการเกษตรและการแปรรูปอาหาร และอุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วนเป็นต้น ในส่วนของภาคการท่องเที่ยว สภาพัฒน์ คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวกลับมาใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งเป็นแรงสนับสนุนการขยายตัวของการอุปโภคและบริโภคภายในประเทศให้กลับมาเป็นเครื่องยนต์ในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจหลักอีกครั้ง

### ประมาณการตัวเลขทางเศรษฐกิจ ปี 2567

ร้อยละ (YOY)	2565	2566P	2567F
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ GDP	2.6	2.5	2.7 - 3.7
การลงทุนรวม			
ภาคเอกชน	5.1	2.0	2.8
ภาครัฐ	(4.9)	(0.8)	(1.8)





ร้อยละ (YOY)	2565	2566P	2567F
การบริโภคภาคเอกชน	6.3	7.0	3.2
การอุปโภคภาครัฐ	0.2	(4.2)	2.2
มูลค่าการส่งออกสินค้าและบริการ	5.4	(2.0)	3.8
มูลค่าการนำเข้าสินค้าและบริการ	14.0	(2.7)	4.7
เงินเฟ้อ-ดัชนีราคาผู้บริโภค	6.1	1.4	1.7 - 2.7

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ 20 พฤศจิกายน 2566

## 2. ภาพรวมธุรกิจที่ PROSPECT REIT ลงทุน

จากสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่เกิดขึ้นในปี 2566 ไม่ว่าจะเป็นระหว่างรัสเซีย - ยูเครน และ อิสราเอล - กลุ่มฮามาส รวมถึงสงครามทางการค้าระหว่างประเทศมหาอำนาจ ได้แก่ จีน - สหรัฐฯ ซึ่งมีปัญหาความขัดแย้งมาตั้งแต่ปี 2561 เป็นหนึ่งในปัจจัยกระตุ้นที่สำคัญที่ทำให้บริษัทต่างชาติในจีนได้รับผลกระทบจากมาตรการภาษีและมาตรการสั่งห้ามต่างๆ ของสหรัฐฯ ส่งผลให้ผู้ประกอบการในภาคธุรกิจต่างๆ มองหาแหล่งผลิตแหล่งลงทุนใหม่มาในกลุ่มประเทศโซนเอเชียตะวันออกเฉียงใต้มากขึ้น เพื่อกระจายความเสี่ยง

อ้างอิงจากสำนักงานคณะกรรมการการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ในช่วงเดือนมกราคม - กันยายนปี 2566 มีโครงการต่างชาติที่ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนอยู่ที่ประมาณ 398,527 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 43.3 จากช่วงเดียวกันปีก่อนหน้า (ร้อยละ YoY) โดยมูลค่าเงินลงทุนที่สูงสุดนั้นมาจากประเทศจีน คิดเป็นกว่า 97,464 ล้านบาท หรือ ประมาณร้อยละ 25 ของเงินลงทุนจากชาวต่างชาติ สอดคล้องกับปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ผู้ประกอบการชาวจีน ได้ย้ายโรงงานการผลิตเพื่อส่งออกต่างๆ มาในโซนเอเชียตะวันออกเฉียงใต้มากขึ้น เพื่อหลีกเลี่ยงมาตรการทางภาษีที่เข้มข้นและกระจายความเสี่ยงในการลงทุน โดยกลุ่มอุตสาหกรรมหลักที่ผู้ประกอบการต่างชาติเข้ามาขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้แก่ กลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ กลุ่มเครื่องจักรและยานยนต์ และกลุ่มบริการมูลค่าสูง รวมมูลค่ากว่า 297,174 ล้านบาท คิดเป็นกว่าร้อยละ 74.5 ของการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากโครงการต่างชาติทั้งหมด โดยภาพรวมดังกล่าวสะท้อนความน่าดึงดูดในด้านจุดยืนของไทย ท่ามกลางปัญหาความขัดแย้ง และความน่าสนใจในการลงทุนด้านการผลิตในประเทศไทย ในส่วนของอุปทานในภาพคลั่งสินค้า อ้างอิงจากศูนย์วิจัยกรุงศรี แนวโน้มในการขายพื้นที่คลังสินค้าของผู้ประกอบการมีอัตราเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 5.3 ต่อปี ซึ่งเป็นการเติบโตที่ช้ากว่าอุปสงค์ ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ในปี 2567 และ ปี 2568 อัตราการเช่าจะอยู่ที่ระดับประมาณร้อยละ 86.0 - 87.0 ของพื้นที่คลังสินค้าทั้งหมด

PROSPECT REIT ได้ติดตามประเมินสถานการณ์การเช่าในตลาดอย่างต่อเนื่อง ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ที่เช่าลงทุนใหม่และลงทุนอยู่ปัจจุบัน อยู่ในยุทธศาสตร์ที่ดี เป็นศูนย์กลางการขนส่ง ใกล้การขนส่งทั้งทางเรือและทางอากาศ มีประเภททรัพย์สินที่หลากหลายทั้งอาคารโรงงานและคลังสินค้าขนาดเล็ก ขนาดใหญ่ มีเขตฟรีโซนที่ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่ผู้เช่า ทำให้ทาง PROSPECT REIT จะสามารถรองรับความต้องการการขยายการลงทุนของผู้เช่าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าได้

สุดท้ายนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ เฝ้าติดตามสถานการณ์ภาวะเศรษฐกิจโลกและไทยอย่างใกล้ชิดต่อเนื่อง ภายหลังจากการการแนวโน้มการย้ายถิ่นฐาน การประกอบธุรกิจของนักลงทุนชาวต่างชาติ PROSPECT REIT คาดว่าอัตราการเช่าและรายได้ของกองทรัสต์น่าจะปรับตัวดีขึ้น อีกทั้งผู้บริหารยังคงพัฒนาการบริการและดูแลบริการและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าปัจจุบันให้ได้รับบริการที่ดีที่สุด และต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง และคำนึงถึงความเสี่ยงในหลายด้านเพื่อเผชิญกับสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคต



## ปัจจัยความเสี่ยง

### 1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับ PROSPECT REIT หรือการดำเนินงานของ PROSPECT REIT

ด้วย PROSPECT REIT มีการนำทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนออกหาประโยชน์โดยการให้พื้นที่คลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งต้องมีการดำเนินการที่อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายปัจจัย ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับ PROSPECT REIT หรือการดำเนินงานของ PROSPECT REIT สรุปได้ดังนี้

1. ความเสี่ยงของผลประกอบการของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน
2. ความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
3. ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย
4. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
5. รายได้ของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่ารายย่อย และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง
6. ความเสี่ยงจากการที่ PROSPECT REIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT
7. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่ PROSPECT REIT กู้ยืมเงิน
8. PROSPECT REIT ต้องพึ่งพาชั้นนันท-บางพลีและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคและถนนในโครงการบางประการ
9. ความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการรับชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ
10. ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการกับเจ้าของทรัพย์สิน

### 2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก เป็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบในระดับทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของ PROSPECT REIT โดยรวมได้ เช่น

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่ารายย่อย อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่า
2. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใหญ่
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุน อาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
4. ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่ PROSPECT REIT ลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
5. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่
6. ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าช่วงและการถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ



7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร และใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากร
8. ความเสี่ยงจากผู้เช่ารายย่อยซึ่งประกอบกิจการในเขตปลอดอากร

### 3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีหลายด้านที่อาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของผลประกอบการของ PROSPECT REIT และส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนในการลงทุนใน PROSPECT REIT เช่น

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน นโยบายภาครัฐ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบต่างๆ รวมถึงภาษีหรืออากร เป็นต้น
2. PROSPECT REIT อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน
3. ความเสี่ยงทางการเมือง
4. การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
6. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนถูกเวนคืน
7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
9. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
10. การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยแรงด้านสาธารณสุขอื่นๆ





## 4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ อาจกระทบกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ลงทุนไว้ อาทิ

1. ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกและการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
2. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT
3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
4. ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลง หากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
5. การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เฮฟเอ็นเอส และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เฮฟเอ็นเอส อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
6. เงินคืนทุนจากการเลิกกองอาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก และ/หรือจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดปัจจัยความเสี่ยงได้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง หรือหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ในเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT <https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus>

## ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ในรอบปีบัญชี 2566 และตลอดระยะเวลาตั้งแต่ก่อตั้งมา PROSPECT REIT ไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT

## ข้อมูลสำคัญอื่น

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังนี้ 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ 2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 รวมถึงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่อง ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการดังกล่าว จึงทำให้มีการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT1) โดยรายละเอียดระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 รายละเอียดทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี ข้อ 2.8 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และส่วนที่ 4 ข้อ 14.ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์ บนเว็บไซต์ PROSPECT REIT <https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/annual-reports>





# 03

## การจัดการ และการกำกับดูแล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
พรอสเพค โฉวที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ (PROSPECT REIT)



## ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 1.1 หน่วยทรัสต์

1.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์	
เงินทุนชำระแล้ว	3,551.14 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	9.4697 บาท/หน่วยทรัสต์
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน	375,000,000 หน่วย

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาประวัติการลงทุนชำระแล้วได้ในหัวข้อ 1.5 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินเฉลี่ยคืนทุน

1.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์	
ราคาปิด ณ วันที่ 28 ธ.ค. 2566	8.50 บาท/หน่วยทรัสต์
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566	3,485.84 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 1 ม.ค. 2566	9.6861 บาท/หน่วยทรัสต์ <sup>1</sup>
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566	9.2955 บาท/หน่วยทรัสต์ <sup>2</sup>
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) ณ วันที่ 28 ธ.ค. 2566	3,187.50 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี 2566 (Trade Volume)	515.65 ล้านบาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2566	9.85 บาท/หน่วยทรัสต์ (15 ก.พ. 2566)

<sup>1</sup> 245,000,000 หน่วยทรัสต์

<sup>2</sup> 375,000,000 หน่วยทรัสต์

#### 1.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี -





## 1.3 โครงสร้างผู้ถือหุ้นทรัสต์

### 1.3.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 PROSPECT REIT มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	83,212,061	22.19
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	32,279,090	8.61
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,293,200	5.41
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,755,000	3.93
5	บริษัท หลักทรัพย์ กิสโก้ จำกัด	14,735,717	3.93
6	บริษัท ชัมซุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	13,492,000	3.60
7	นาย บุรณะ ชวลิตธำรง	9,500,000	2.53
8	นาง สุนัน โภคาชัยพัฒน์	6,486,000	1.73
9	นาย ชวิน ตั้งคารวคุณ	5,000,000	1.33
10	นาย คณศ ตั้งคารวคุณ	5,000,000	1.33
	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	170,246,932	45.40
<b>รวม</b>		<b>375,000,000</b>	<b>100.00</b>

### 1.3.2 ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ (กลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)*	83,212,061	22.19
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)*	32,279,090	8.61
<b>รวม</b>		<b>115,491,151</b>	<b>30.80</b>

## 1.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

### 1.4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ครั้งต่อรอบปีบัญชี (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรก หากมีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสิ่งของหรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า



(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

(ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

และ/หรือตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ ใดกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

2. ในกรณีที่ PROSPECT REIT มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปี ตามข้อ 1) ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ พิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
4. ในกรณีที่ PROSPECT REIT ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
5. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

#### ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ 15.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น





ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
  - ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) หรือ
  - ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
  - ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของ PROSPECT REIT หรือ
  - ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- (5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ PROSPECT REIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT

#### 1.4.2 รายการเงินสำรอง สำหรับปรับปรุงกำไรสุทธิก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทนของรอบปีบัญชี 2567

ในปี 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ประมาณการรายการเงินสำรองตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. ไว้ ดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสิ่งหาริมทรัพย์/ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ประมาณการเงินสำรองจำนวนไม่เกิน 16 ล้านบาท และ
- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืม ประมาณการเงินสำรองจำนวนไม่เกิน 30 ล้านบาท โดยสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2 นโยบายภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ หัวข้อย่อยการกู้ยืมเงิน (ในรายงานประจำปีฉบับนี้)



## 1.5 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินเฉลี่ยคืนทุน

วันที่กรรมการมีมติ	วันปิดสมุดทะเบียน	วันที่จ่าย	ประเภท	บาท/หน่วย	รอบการดำเนินงาน
5 พ.ย. 63	19 พ.ย. 63	30 พ.ย. 63	ประโยชน์ตอบแทน	0.1227	14 ส.ค. 63 - 30 ก.ย. 63
17 ก.พ. 64	1 มี.ค. 64	15 มี.ค. 64	ประโยชน์ตอบแทน	0.2805	1 ต.ค. 63 - 31 ส.ค. 63
12 พ.ค. 64	27 พ.ค. 64	10 มิ.ย. 64	เงินเฉลี่ยคืนทุน*	0.2808	-
11 ส.ค. 64	25 ส.ค. 64	08 ก.ย. 64	ประโยชน์ตอบแทน เงินเฉลี่ยคืนทุน*	0.2350 0.0520	1 เม.ย. 64 - 30 มิ.ย. 64
11 พ.ย. 64	29 พ.ย. 64	9 ธ.ค. 64	ประโยชน์ตอบแทน	0.2880	1 ก.ค. 64 - 30 ก.ย. 64
14 ก.พ. 65	4 มี.ค. 65	15 มี.ค. 65	ประโยชน์ตอบแทน	0.2600	1 ต.ค. 64 - 31 ส.ค. 64
12 พ.ค. 65	30 พ.ค. 65	15 มิ.ย. 65	ประโยชน์ตอบแทน เงินเฉลี่ยคืนทุน*	0.0300 0.1975	1 ม.ค. 65 - 31 มี.ค. 65
11 ส.ค. 65	30 ส.ค. 65	9 ก.ย. 65	ประโยชน์ตอบแทน	0.2285	1 เม.ย. 65 - 30 มิ.ย. 65
8 พ.ย. 65	25 พ.ย. 65	7 ธ.ค. 65	ประโยชน์ตอบแทน	0.2265	1 ก.ค. 65 - 30 ก.ย. 65
13 ก.พ. 66	23 มี.ค. 66	31 มี.ค. 66	ประโยชน์ตอบแทน	0.2200	1 ต.ค. 65 - 31 ส.ค. 65
11 พ.ค. 66	31 พ.ค. 66	9 มิ.ย. 66	ประโยชน์ตอบแทน	0.1320	1 ม.ค. 66 - 31 มี.ค. 66
11 ส.ค. 66	31 ส.ค. 66	11 ก.ย. 66	ประโยชน์ตอบแทน	0.2200	1 เม.ย. 66 - 30 มิ.ย. 66
14 พ.ย. 66	8 ธ.ค. 66	21 ธ.ค. 66	ประโยชน์ตอบแทน	0.2200	1 ก.ค. 66 - 30 ก.ย. 66
12 ก.พ. 67	29 ก.พ. 67	15 มี.ค. 67	ประโยชน์ตอบแทน	0.2175	1 ต.ค. 66 - 31 ส.ค. 66

หมายเหตุ : \* เหตุในการลดทุนเป็นการจ่ายเงินคืนทุนจากการที่ PROSPECT REIT มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าทรัพย์สินของเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง ซึ่งเป็นไปตามเหตุในการลดทุนชำระแล้วของสัญญาก่อตั้งทรัสต์



## โครงสร้างการจัดการ

### 1. ผู้จัดการกองทรัสต์

#### 1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของ PROSPECT REIT จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2562 โดยข้อมูลทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์ สรุปได้ดังนี้

## PROSPECT REIT MANAGEMENT

#### ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

#### เลขทะเบียนบริษัท

0105562200821

#### ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 5  
ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก  
กรุงเทพมหานคร 10500

#### โทรศัพท์

0-2697-3788

#### โทรสาร

0-2697-3794

#### WEBSITE

WWW.PROSPECTRM.COM

#### EMAIL

INFO@PROSPECTRM.COM



ทุนจดทะเบียน

**16,000,000**  
บาท



ทุนชำระแล้ว

**16,000,000**  
บาท



จำนวนหุ้นที่ออกและ  
เรียกชำระแล้ว

**160,000** หุ้น



มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ

**100** บาท



ลักษณะและขอบเขตการดำเนินการธุรกิจ

ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน  
อสังหาริมทรัพย์ (REIT MANAGER)



รายชื่อกรรมการ

- นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์
- นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล
- นางสาวพกาวิไล เจียรสวัสดิ์วัฒนา  
(กรรมการอิสระ)



กรรมการผู้มีอำนาจ  
ลงนาม

- นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์ และ  
นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล  
ลงลายมือชื่อร่วมกันและ  
ประทับตราสำคัญของบริษัท



รอบระยะเวลาบัญชี

- 1 มกราคม - 31 ธันวาคม

ผลการดำเนินงาน  
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบธุรกิจ

การจัดการและ  
การกำกับดูแล

งบการเงิน

## 1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้



โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) และ บริษัท มั่นคง เเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“มั่นคงเคหะการ”) มีดังนี้

### 1. ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 18 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	159,997	99.9981
2. นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์	1	0.0006
3. นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล	2	0.0013
<b>รวม</b>	<b>160,000</b>	<b>100</b>

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2548 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน

ชื่อบริษัท	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0105548125655
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์	0-2697-3866
โทรสาร	0-2697-3769
Email	info@prospectd.com
ทุนจดทะเบียน	2,260,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,260,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	226,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 10 บาท
รายชื่อกรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์</li> <li>นางสิริพรรณ สีวานันท์</li> <li>นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล</li> </ul>
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม





## 2. ผู้ถือหุ้นของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

ผู้ถือหุ้นของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 20 พ.ย. 2566 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	225,999,998	0.99999912
2. นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์	1	0.00000044
3. นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล	1	0.00000044
<b>รวม</b>	<b>226,000,000</b>	<b>100</b>

มั่นคงเคหะการ ซึ่งถือหุ้นของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2536 เป็นนิติบุคคลและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีข้อมูลทั่วไปสรุปได้ดังนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 6-8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า
เลขทะเบียนบริษัท	0107536001567
โทรศัพท์	0-2234-8888
โทรสาร	0-2234-8880
Email	irc@mk.co.th
ทุนจดทะเบียน	1,117,211,195 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,091,205,066 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,091,205,066 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 1 บาท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

มั่นคงเคหะการ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบ่งธุรกิจออกเป็น 2 ประเภท (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประกอบด้วยโครงการประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ภายใต้ชื่อ “ชวนชื่น” และ “สิรินแฮส” (2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ เช่น ธุรกิจอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปและโรงงานให้เช่า ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ธุรกิจพาร์ทเมนต์ให้เช่า ธุรกิจบริการด้านสุขภาพ ภายใต้ชื่อโครงการ “รักษ์” โครงการ “Rxv Wellness Village” และธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับมั่นคงเคหะการได้จากเว็บไซต์ของมั่นคงเคหะการ ที่ [www.mk.co.th](http://www.mk.co.th) และ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ที่ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)



### 3. ผู้ถือหุ้นของมั่นคงเคหะการ

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกของมั่นคงเคหะการ ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

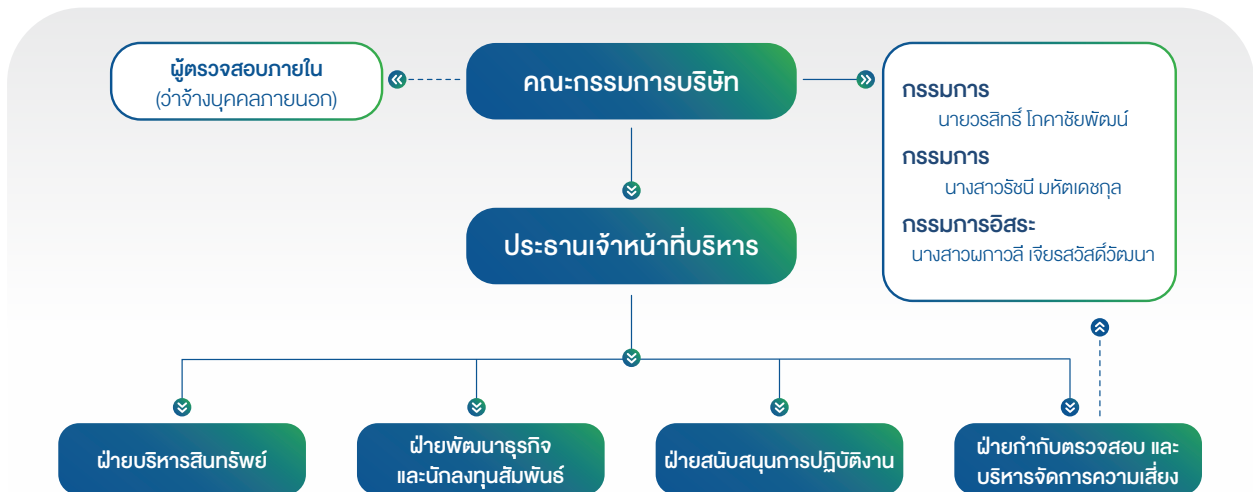
รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	540,145,362	49.5
2. บริษัท ซีพีดี โฮลดิ้ง จำกัด	60,492,171	5.54
3. WISDOM LEADER VENTURES LIMITED	52,171,368	4.78
4. น.ส. รวิพรรณ จารุกวี	44,950,960	4.12
5. นาย เอื้อชาติ กาญจนพิทักษ์	29,664,140	2.72
6. บริษัท บีซีเอส โฮลดิ้ง จำกัด	26,829,270	2.46
7. น.ส. ปิยะศรี ตันติวัฒน์	24,381,820	2.23
8. น.ส. ชุติมา ตั้งมิตรสม	17,331,015	1.59
9. นาง อัญชัน ตั้งมิตรสม	15,960,446	1.46
10. MR. YUE KWOK-LEUNG	14,249,510	1.00

ที่มา: SETSMART ข้อมูล ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2566 (XM)

### 1.3 โครงสร้างการจัดการ

#### โครงสร้างการบริหาร

โครงสร้างการบริหารของ พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ประกอบด้วย คณะกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายงานต่างๆ ดังนี้



#### คณะกรรมการ

พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ประกอบด้วย ประธานกรรมการ 1 ท่าน กรรมการ 2 ท่าน โดยที่กรรมการ 1 ท่าน ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ ซึ่งกรรมการอิสระ มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาต และการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการ ต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์ อื่นๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้แก่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารจัดการความเสี่ยง

ทั้งนี้ รายชื่อกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหาร พร้อมด้วยวุฒิการศึกษาและประสบการณ์ มีดังนี้

### รายชื่อคณะกรรมการ

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นายอรรถสิทธิ์ ไคคชัยวัฒน์	ประธานกรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท คอมพิวเตอร์และการบริหารระบบ ข้อมูล Bentley College</li> <li>ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์และการบริหารธุรกิจ Carnegie-Mellon University, USA</li> <li>Director Certification Program (DCP) ปี 2545</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ / บริษัท บีโอพีเทรด บางปะกง จำกัด</li> <li>กรรมการ / บริษัท พรอสเพค ริก แบนจแมน จำกัด</li> <li>กรรมการ / บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีโอพีเทรด จำกัด</li> <li>กรรมการ / บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด</li> <li>กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)</li> <li>กรรมการบริหาร / บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</li> <li>กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ / บริษัท เอฟเอ็มเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)</li> </ul>
นางสาวรัชฎี มหิตเดชกุล	กรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Santa Clara University California</li> <li>ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขากัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ</li> <li>Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548</li> <li>Director Certification Program (DCP) ปี 2561</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ / บริษัท บีโอพีเทรด บางปะกง จำกัด</li> <li>กรรมการ / บริษัท พรอสเพค ริก แบนจแมน จำกัด</li> <li>กรรมการผู้จัดการ / บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</li> <li>กรรมการ / บริษัท เอฟบี ฟู๊ดส์เซอร์วิส (2017) จำกัด</li> <li>กรรมการ / บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีโอพีเทรด จำกัด</li> <li>กรรมการ / บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)</li> <li>ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการลงทุน / บริษัท เอฟเอ็มเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)</li> <li>กรรมการบริหาร / บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</li> </ul>



ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นางสาวภาวสี เกียรติยศติวัฒน์นา	กรรมการอิสระ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์</li> <li>ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> </ul>	กรรมการอิสระ / บริษัท พอสเพลค รัก แมนเจเมนต์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ / บริษัท วี แอดไวเซอร์ จำกัด กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ / บริษัท ซิลแมนซ์ จำกัด ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ / บริษัท บีจีซี เอฟวี อินดัสทรี จำกัด (มหาชน) ที่ปรึกษา ฝ่ายวาณิชธนกิจ / บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด กรรมการผู้จัดการ / บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด รองกรรมการผู้จัดการ / บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ / บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

## รายชื่อผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นางสาวอรอนงค์ ชัยรง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท การจัดการมหาบัณฑิต สาขาการจัดการและกลยุทธ์ มหาวิทยาลัยมหิดล</li> <li>ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยพายัพ</li> </ul>	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / บริษัท พอสเพลค รัก แมนเจเมนต์ จำกัด รักษาการหัวหน้าฝ่ายพัฒนารุทกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และ รักษาการหัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท พอสเพลค รัก แมนเจเมนต์ จำกัด หัวหน้าฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน / บริษัท พอสเพลค รัก แมนเจเมนต์ จำกัด  ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / บริษัท เอเชีย ออัสพิเทลส์ รัก เอ็ดไวเซอร์ส จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์ / บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ และโครงสร้างพื้นฐาน / บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
นายพนธ์พันธุ์ กรรณสุต	หัวหน้าฝ่ายบริหาร สินทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต สาขาการเงิน</li> <li>ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาเคมี สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง</li> </ul>	หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ / บริษัท พอสเพลค รัก แมนเจเมนต์ จำกัด ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม / บริษัท ซีพีเอฟ จำกัด รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการฝ่ายกำกับควบคุมและ บริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท จีแอลด์ รัก แมนเจเมนต์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับควบคุมและบริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท จีแอลด์ รัก แมนเจเมนต์ จำกัด ผู้จัดการ ฝ่ายการลงทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ / บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด





ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นางสาวสุวิสา สำเภา	หัวหน้าฝ่ายสนับสนุน การปฏิบัติงาน	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง • ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยเซนต์จอห์น	1 ก.ย. 2566 - ปัจจุบัน 2563 - 31 ส.ค. 2566 2562 - 2563 2559 - 2562 2555 - 2559
			หัวหน้าฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน / บริษัท พรอสเพคท์ จำกัด หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท พรอสเพคท์ จำกัด หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท เอเชีย ออัสพีแกลลิตี้ จำกัด หัวหน้าฝ่ายงานปฏิบัติการ (กองทุนส่วนบุคคล) / บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กิธร จำกัด ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายปฏิบัติการด้านการลงทุน / บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)



## 1.4 หน้าทีและควมรบัผดชอบของ พรอสเพค ริก แบนเจเนบ์ก ในฐนษะผู้จ้ดการกองทรส้ด

พรอสเพค ริก แบนเจเนบ์ก ในฐนษะผู้จ้ดการกองทรส้ด มีหน้าทีและควมรบัผดชอบในการดูแลจ้ดการ PROSPECT REIT และควมคุมการปฏิบัติหน้าทีของผู้บริหารอสังหาริมทรพ์ย (Property Manager) และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทร สัญญาอ่ดตั้งทรส้ด สัญญาอ่ดตั้งผู้จ้ดการกองทรส้ด แบนแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 1. หน้าทีโดยท่วไป มีดังนี้

1. ปฏิบัติหน้าทีโดยใช้ควมรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพด้วยควมรบัผดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรส้ดอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่สุคของผู้ถือหน่วยทรส้ดโดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาอ่ดตั้งทรส้ด สัญญาอ่ดตั้งผู้จ้ดการกองทรส้ด แบนแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจ้ดตั้งทรส้ด มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรส้ด ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ทรส้ด พ.ร.บ. หลักทรพ์ย และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของทรส้ด ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรพ์ย หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรพ์ยที่สำนักงาน ก.ล.ด. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ควมร่วมมือแก่บุคคลใด ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
3. จ้ดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและควมรบัผดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าทีในฐนษะผู้จ้ดการกองทรส้ดได้อย่างต่อเนื่อง
4. จ้ดให้มีการประกนภัยควมรบัผดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทร ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทร
5. บริหารจัดการทรพ์ยสินให้เป็นไปตามสัญญาอ่ดตั้งทรส้ด สัญญาอ่ดตั้งผู้จ้ดการกองทรส้ด แบนแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทร มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรส้ด รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าทีของผู้จ้ดการกองทรส้ดไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดควมเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของ PROSPECT REIT
7. ปฏิบัติงานด้วยควมระมัดระวังไม่ให้เกิดควมขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
8. จ้ดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรส้ดตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาอ่ดตั้งทรส้ด ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
9. ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาอ่ดตั้งทรส้ด ระเบียบและกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

### 2. หน้าทีในการจ้ดการรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

1. จ้ดทำงบการเงินของบริษัทร ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
2. เปิดเผย ให้ควมเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
3. จ้ดทำและเปิดเผยข้อมูลของ PROSPECT REIT ตาม พ.ร.บ. หลักทรพ์ย และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาอ่ดตั้งทรส้ด แบนแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบ่งค้บของตลาดหลักทรพ์ย รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องเช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าสินทรพ์ยของ PROSPECT REIT และมูลค่าหน่วยทรส้ด เป็นต้น
4. ให้ควมร่วมมือในการปฏิบัติหน้าทีของทรส้ด หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งรวมถึงการจ้ดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรส้ด หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ร้องขอ
5. ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรส้ดได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาอ่ดตั้งทรส้ด แบนแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. จ้ดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่างๆ ให้แก่ ทรส้ด และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ด. ภายในระยะเวลาที่กำหนด



### 3. หน้าเกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของ PROSPECT REIT

1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัท และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
3. จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
4. จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
5. ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
6. จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่ PROSPECT REIT ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
7. จัดทำแผนการลงทุน การบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ PROSPECT REIT และทรัพย์สินของ PROSPECT REIT แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปี

### 4. หน้าเกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT

1. ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
2. บริหารจัดการงบประมาณ และเงินสดหมุนเวียนของ PROSPECT REIT
3. จัดทำงบการเงินของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
4. เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของ PROSPECT REIT เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
5. จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
7. จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ PROSPECT REIT

### 5. หน้าในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการ PROSPECT REIT ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน และดำเนินการต่างๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



## 6. หน้าอื่นๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

1. ให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียกับธุรกรรม เพื่อประกอบการพิจารณา
2. หากที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่ให้เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้นๆ

## 7. หน้ากึ่งและความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. พิจารณานโยบายที่สำคัญในการจัดการ PROSPECT REIT ได้แก่ นโยบายในการจัดการ การจัดโครงสร้างเงินทุน การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
2. พิจารณานโยบายการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของ PROSPECT REIT รวมถึงการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของ PROSPECT REIT เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. พิจารณานโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการ PROSPECT REIT เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
5. พิจารณานโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่างๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของ PROSPECT REIT หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
6. พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ PROSPECT REIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
7. พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
8. พิจารณาคัดเลือกประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท เพื่อบริหารจัดการ PROSPECT REIT
9. พิจารณานโยบายการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
10. พิจารณานโยบายระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
11. พิจารณานโยบายการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ PROSPECT REIT
12. ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
13. พิจารณานโยบายงบประมาณประจำปี
14. พิจารณานโยบายรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
15. กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
16. พิจารณานโยบายผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
17. พิจารณานโยบายการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการ PROSPECT REIT หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น





18. พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของ PROSPECT REIT จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ขอบบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
19. คณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นกรณีที่มีการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงมีผลทำให้ (1) กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสีย หรือ (2) บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดอันขัดแย้งกับผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT สามารถอนุมัติรายการดังกล่าว
20. พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

## 8. หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทกำหนดให้กรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อ PROSPECT REIT และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทอาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อ PROSPECT REIT และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัท และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

1. พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของ PROSPECT REIT หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
2. ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัท นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
3. ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
4. พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัท ในการจัดทำงบการเงินของบริษัท และ PROSPECT REIT ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
5. เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
6. แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
7. พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในทุกปี ไม่น้อยกว่าปีละหนึ่งครั้งหรือตามระยะเวลาอื่นใดที่กรรมการอิสระเห็นสมควร

## 9. หน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารจัดการ

บริษัท แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีบุคลากรในแต่ละฝ่ายงาน ดังนี้

ฝ่ายงาน	จำนวนบุคลากร
1. ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	1
2. ฝ่ายพัฒนารุทกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	3
3. ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	2
4. ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง	1
<b>รวม</b>	<b>7</b>

โดยขอบเขตงานและหน้าที่ของแต่ละฝ่ายได้ถูกกำหนดไว้อย่างชัดเจนเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการ PROSPECT REIT โดยฝ่ายงานต่างๆ มีหน้าที่และความรับผิดชอบการปฏิบัติงานหลัก ดังนี้



## 1. ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

1. จัดให้มีการสรรหา คัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งควบคุมตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามเป้าหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
2. ควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลัก ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
3. ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง
4. สนับสนุนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT
5. ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่างๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่สภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา
6. ดูแลการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัท เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
7. จัดให้มีการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำปี
8. ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้เช่า เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

## 2. ฝ่ายพัฒนารูทกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

1. จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัท เพื่อให้ PROSPECT REIT มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้น
2. ดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT จะลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนการลงทุน โดยจะทบทวนทึ่กและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่ PROSPECT REIT ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะกรรมการบริษัท
3. จัดทำแผน นำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของ PROSPECT REIT เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา
4. พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัท
5. พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก
6. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป รวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ตามระยะเวลาที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
7. ควบคุมและประสานงานการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
8. ตรวจสอบผลประโยชน์ของการของ PROSPECT REIT เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
9. ควบคุมและประสานงานการจัดทำกรณียินคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท พิจารณานอุมัติ
10. ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข



### 3. ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

1. คำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าสินทรัพย์ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV/Unit) ของ PROSPECT REIT รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และดำเนินการจัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
2. จัดทำงบการเงินของ PROSPECT REIT ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป สำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของ PROSPECT REIT ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
3. จัดทำงบประมาณ (Budget) ของ PROSPECT REIT
4. จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณการลงทุนประจำปีของ PROSPECT REIT
5. วางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่าย รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ให้มีประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของ PROSPECT REIT

### 4. ฝ่ายกำกับการตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง

1. ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่างๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจ และสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
2. ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ PROSPECT REIT ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
3. จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
4. ตรวจสอบการมีส่วนร่วมได้เสียของบุคลากรของบริษัท และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
5. จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้อำนาจจากข้อมูลภายใน ทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการรั่วไหลข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
6. จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
7. ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
8. ดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่างๆ ภายในบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
9. ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการจัดการ PROSPECT REIT และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
10. ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของ PROSPECT REIT ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายงานต่างๆ เห็นสมควร อาจพิจารณาเสนอวาระต่างๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระ ให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของฝ่ายงานนั้นได้



## 1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

### 1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้
  - เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการ PROSPECT REIT ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อ PROSPECT REIT และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
  - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
  - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน
3. ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง
4. สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
5. ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

### 2. การลาออกและหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

#### 1. การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ที่ราบล่งหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่ส่งผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### 2. หน้าที่ภายหลังการลาออก

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

### 3. วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม





## 2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท พรอสเปค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์	0-2697-3866
โทรสาร	0-2697-3769
เว็บไซต์	www.prospectd.com

### 2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 20 พ.ย. 2566 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ
1. บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	225,999,998	0.999999991
2. นาย วรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์	1	0.000000004
3. นางสาว รัชนิ มหิตเดชกุล	1	0.000000004
<b>รวม</b>	<b>226,000,000</b>	<b>100</b>

### 2.2 หน้าทีในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือหน้าที่ใดๆ ที่สัญญาได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน
- นอกเหนือจากหน้าที่ที่ได้รับไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใดๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่ได้ตกลงกันต่อไป
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน และดูแล จัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้ดังกล่าว ต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดส่งโครงสร้างทีมจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนการเปลี่ยนแปลง
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการดำเนินงานประจำปีล่วงหน้า 5 ปี เฉพาะที่เกี่ยวกับการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน (Major Renovation)



### 3. กริสตี

#### 3.1 ข้อมูลทั่วไปของกริสตี

ชื่อ	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	0-2949-1500
เว็บไซต์	www.scbam.com

#### 3.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของกริสตี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ณ วันที่ 2 มกราคม 2567 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ
1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	99.999990
2. นางสาว อัจฉรา ศิสรศาสตร์	1	0.000005
3. นาย ดรณัฐ บันเปี่ยมรักษ์	1	0.000005
<b>รวม</b>	<b>20,000,000</b>	<b>100.000000</b>

#### 3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นกริสตี

กริสตีทำหน้าที่จัดการ PROSPECT REIT ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง PROSPECT REIT มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งคณะกรรมการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ PROSPECT REIT ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการ PROSPECT REIT ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ สร.27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจน พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

##### 1. หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

1. ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการ PROSPECT REIT ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก
2. การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - 2.1 ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
    - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
    - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว



2.2 ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีชื่อผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

## 2. หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การแยก PROSPECT REIT ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของ REIT อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
2. การตรวจสอบการจัดการ PROSPECT REIT เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
3. การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินใน PROSPECT REIT รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของ PROSPECT REIT ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับ PROSPECT REIT
4. การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของ PROSPECT REIT
5. การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการ PROSPECT REIT ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการ PROSPECT REIT
6. จัดทำบัญชีทรัพย์สินของ PROSPECT REIT แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการ REIT หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของ REIT แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยก PROSPECT REIT ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่

## 3. หน้าที่ในการบริหารจัดการ PROSPECT REIT

1. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามต่อไปนี้
  - ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ยกขมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
  - ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ยกขมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ใน PROSPECT REIT หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของ PROSPECT REIT

2. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่าง PROSPECT REIT กับบุคคลอื่น
3. ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการ PROSPECT REIT ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
4. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
5. ในการจัดการ PROSPECT REIT ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการ PROSPECT REIT มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้
6. ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์หน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เรื่อง การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารสิทธิ และเรื่องการโอนหน่วยทรัสต์ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์



7. ทริสต์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทริสต์ หรือใบหน่วยทริสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทริสต์
8. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทริสต์ ขอให้ทริสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทริสต์ใหม่หรือใบหน่วยทริสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทริสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทริสต์ หรือใบหน่วยทริสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทริสต์ภายในเวลาอันควร
9. ทริสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทริสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทริสต์ในรายงานประจำปีของ PROSPECT REIT ซึ่งผู้จัดการกองทริสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทริสต์ โดยทริสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทริสต์ในการบริหารจัดการ PROSPECT REIT เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทริสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทริสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทริสต์ หรือกฎหมายหรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทริสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
10. ทริสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ PROSPECT REIT และมูลค่าหน่วยทริสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทริสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ทริสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทริสต์คำนวณมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ต่อหน่วย เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทริสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิและมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของ PROSPECT REIT ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทริสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้จัดการกองทริสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทริสต์ด้วย

11. ทริสต์อาจก่อนหน้า และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ พ.ร.บ. ทริสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
12. ทริสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทริสต์ และทริสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทริสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทริสต์เข้าทำสัญญาก่อตั้งทริสต์ มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของ PROSPECT REIT หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด
13. เมื่อ PROSPECT REIT สิ้นสุดลง ให้ทริสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อ PROSPECT REIT สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดใน พ.ร.บ. ทริสต์
14. ให้ทริสต์แยกงบการเงินของ PROSPECT REIT ออกจากงบการเงินของ REIT อื่น หรือของทริสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมกร พนักงน หรือลูกจ้างของทริสต์
15. ให้ทริสต์ตั้งเงินการันตีสิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก PROSPECT REIT สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

#### 4. หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทริสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

ทริสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทริสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตามดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

1. ดูแลให้การบริหารจัดการ PROSPECT REIT กระทำโดยผู้จัดการกองทริสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่ PROSPECT REIT ตั้งอยู่
2. ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
3. ควบคุมดูแลให้การลงทุนของ PROSPECT REIT เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของ PROSPECT REIT อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง





5. แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำการธุรกรรมเพื่อ PROSPECT REIT ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของ PROSPECT REIT ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
6. ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นภาระการให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
7. ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ PROSPECT REIT หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
  - รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันหรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
  - ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ PROSPECT REIT ตามที่เห็นสมควร

ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการ PROSPECT REIT ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ใน “ประกาศ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการ กองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์” ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการ PROSPECT REIT แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อ PROSPECT REIT และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใดๆ ที่มีผลกระทบ แก่ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่ง อันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว





## 4. ข้อมูลบุคคลที่เกี่ยวข้อง

### 4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท เคพีเอ็มจี ญูมิโซย สอบบัญชี จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ถนนสาทรใต้ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	0-2677-2000

### 4.2 นายทะเบียนหน่วยกฤษฎี

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	0-2009-9999

### 4.3 ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
ผู้ประเมิน	นาย รัตนพรชัย กิจไพบูลทวี เลขที่ วัฒน.281
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 731 อาคารพีเอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 4 ถนนอโศกดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	0-2248-0120

บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอฟโฟรซัล จำกัด
ผู้ประเมิน	นายภาณุรัช โพธิ์ทอง เลขที่ วัฒน.353
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 114 ซอย 19 รัตนอุทิศ ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110
โทรศัพท์	0-2129-3690

บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
ผู้ประเมิน	นายวัฒนา จำปาวลัย เลขที่ วัฒน.011
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์ เลขที่121 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-641-3800



## การกำกับดูแลองค์กร

### 1. นโยบายเกี่ยวกับการการกำกับดูแลองค์กร

ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ตระหนักและเชื่อมั่นถึงความสำคัญและประโยชน์ของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ให้มีประสิทธิภาพ เป็นมืออาชีพ และมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่ พนักงาน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) ซึ่งเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการสำหรับบริษัทจดทะเบียนของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์เป็นหลักให้คณะกรรมการบริษัทนำไปใช้ในการกำกับดูแลกิจการ และเพื่อให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยมีหลักปฏิบัติ 8 ข้อหลัก คือ

#### หลักปฏิบัติ 1

ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้เฝ้าระวังที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

#### หลักปฏิบัติ 5

การส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ

#### หลักปฏิบัติ 2

กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

#### หลักปฏิบัติ 6

ดูแลให้ระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

#### หลักปฏิบัติ 3

เสริมสร้างคณะกรรมการบริษัทที่มีประสิทธิภาพ

#### หลักปฏิบัติ 7

รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

#### หลักปฏิบัติ 4

สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

#### หลักปฏิบัติ 8

สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ บริษัทมีการจัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน เพื่อกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และแนวทางในการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งกรรมการ ผู้บริหารและบุคลากรของบริษัทให้เป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส อีกทั้งฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงทำหน้าที่กำกับดูแลบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ PROSPECT REIT เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้มั่นใจว่า PROSPECT REIT และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ที่ทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติตามโดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบต่อ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นอย่าง เป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ PROSPECT REIT มีความมุ่งมั่นตลอดมาที่จะประกอบธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี ซึ่งรวมถึงการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย และความเป็นส่วนตัวของข้อมูล ซึ่ง PROSPECT REIT ต้องการที่จะควบคุมให้มีการดำเนินการอย่างโปร่งใสในการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน

ในกรณีที่ท่านเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน ตลอดจนการใช้สิทธิ และวิธีการใช้สิทธิของท่านเพิ่มเติมได้ที่ หนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ที่ <https://www.prospectreit.com/th/privacy-policy>



## 2. คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

## 3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

### 3.1 ข้อกำหนดในการประชุม

กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการประชุมเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาร่วมประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะต้องเข้าร่วมพิจารณาและไม่มีสิทธิออกเสียง การประชุมสามัญประจำปีต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของ PROSPECT REIT รวมถึงจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

### 3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของ PROSPECT REIT ในรอบบัญชีที่ผ่านมา

วันที่	รายละเอียด	เหตุผลในการพิจารณา
6 กุมภาพันธ์ 2566	<ul style="list-style-type: none"> <li>อนุมัติวันกำหนดรายชื้อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ทั้งหมด (Record Date) วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566 และมีการขึ้นเครื่องหมาย XR วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2566</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
13 กุมภาพันธ์ 2566	<ul style="list-style-type: none"> <li>อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565</li> <li>อนุมัติกำหนดการจัดประชุมและวาระการประชุมสามัญประจำปี 2566</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
11 พฤษภาคม 2566	<ul style="list-style-type: none"> <li>อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2566</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
11 สิงหาคม 2566	<ul style="list-style-type: none"> <li>อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2566</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
14 พฤศจิกายน 2566	<ul style="list-style-type: none"> <li>อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2566</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>





## 4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะกำหนดแนวทางการป้องกันการล่องรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัท ฝ่ายงานภายในบริษัท รวมไปถึงบุคลากรที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีข้อมูลที่สามารถรับรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่อันเป็นข้อมูลภายใน โดยสามารถแบ่งได้ดังต่อไปนี้

### 4.1 การแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัท ฝ่ายงานภายในบริษัท และบุคลากรเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน (Chinese wall)

1. จัดให้มีพื้นที่หรืออาณาบริเวณในการปฏิบัติงาน โดยมีระบบการควบคุมและตรวจสอบการเข้าออกพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของบริษัท ที่มีระบบบันทึกข้อมูลการเข้าออกพื้นที่ รวมถึงพื้นที่ที่ใช้ปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงาน โดยแยกเป็นอิสระจากกัน และจัดให้มีระเบียบการห้ามการเปิดเผยและการยืมใช้รหัสผ่านระหว่างผู้ปฏิบัติงานด้วย เช่น การใช้บัตรผ่านเข้า-ออก (Keycard) เป็นต้น
2. แบ่งแยกฝ่ายงาน และบุคลากรในฝ่ายงานที่มีโอกาสได้รับข้อมูลจากการปฏิบัติงาน (ข้อมูลภายใน) ออกจากกัน โดยเฉพาะฝ่ายงานที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ซึ่งได้แก่ ฝ่ายงานที่รับผิดชอบด้านการลงทุน เช่น ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นต้น โดยแบ่งแยกออกจากฝ่ายงานอื่นอย่างชัดเจน

### 4.2 การบริหารจัดการและการจำกัดการใช้ข้อมูลภายใน

1. กำหนดระเบียบปฏิบัติสำหรับฝ่ายงานที่อาจได้รับข้อมูลภายใน เพื่อจำกัดขอบเขตการใช้ข้อมูลภายในเฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การปฏิบัติงาน (หลัก Need To Know Basis) โดยกำหนดให้ข้อมูลที่ล่องรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุนเพื่อ PROSPECT REIT เป็นข้อมูลที่เป็นความลับ ซึ่งบุคลากรและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องต้องเก็บรักษาข้อมูลนั้นไว้ให้ปลอดภัยและไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นใดที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง หรือนำข้อมูลไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือบุคคลอื่น
2. กำหนดบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในในแต่ละด้าน (Access Person) ควบคุมและตรวจสอบการติดต่อสื่อสารการใช้ข้อมูลภายในของบุคคลดังกล่าวโดยใกล้ชิดมากกว่าบุคคลอื่น โดยกำหนดให้กลุ่มบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องของบริษัท โดยเคร่งครัด

ทั้งนี้ การเข้าถึงข้อมูลในแต่ละด้านดังกล่าว จะแบ่งแยกเป็นส่วนตามประเภทของข้อมูล ให้เข้าถึงได้เฉพาะส่วนที่ฝ่ายงานหรือบุคคลนั้นๆ มีความเกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ข้อมูลเพื่อดำเนินการเท่านั้น

### 4.3 การเก็บรักษาข้อมูลภายใน รวมถึงข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์

บริษัทจะใช้ระบบที่มีประสิทธิภาพในการเก็บรักษาข้อมูล เพื่อป้องกันมิให้ฝ่ายงาน และ/หรือ บุคลากรอื่นที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง รู้หรือเข้าถึงข้อมูลที่อยู่ในความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานได้ โดยจะจัดให้มีมาตรการ ดังนี้

1. กรณีข้อมูลที่อยู่ในรูปเอกสาร บริษัท จะจัดให้มีการจัดเก็บในสถานที่ปลอดภัย เช่น มีการจัดเก็บในตู้เอกสารหรือห้องที่ล็อกกุญแจ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสาร และจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยต้องมีผู้ควบคุมและมีบัญชีคุมเอกสารบันทึกการเบิกใช้เอกสารนั้นอย่างเข้มงวด โดยมีการจัดเก็บเอกสารอย่างน้อยในเรื่องดังนี้
  - การจัดตั้ง PROSPECT REIT หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
  - การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - การเพิ่มทุนของ PROSPECT REIT (ถ้ามี)
  - การลดทุนของ PROSPECT REIT (ถ้ามี)
  - การดำเนินการใดๆ ที่อาจส่งผลต่อ PROSPECT REIT อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ข้อพิพาท หรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลภายนอก



- กรณีข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์ จะจัดให้มีรหัสผ่านเครื่องคอมพิวเตอร์เพื่อป้องกันบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปใช้งานได้ มีระบบบันทึกการเข้าใช้งาน (Log File) การเรียกดูการแก้ไข โดยจัดเก็บการบันทึกการเข้าใช้งาน (Log File) ไว้เป็นระยะเวลา ไม่น้อยกว่า 30 วัน

นอกจากนี้ บริษัทจะจัดให้มีมาตรการในการควบคุมการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ในกรณีที่มีการทำสำเนาเอกสาร หรือเรียกพิมพ์ข้อมูลซึ่งเป็นข้อมูลภายในจากระบบคอมพิวเตอร์ เช่น กำหนดให้ผู้ใช้ข้อมูลทำลายสำเนาเอกสารข้อมูลภายในที่ไม่ใช้งานแล้ว เป็นต้น

#### 4.4 แนวทางการดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และแนวทางในการดำเนินการกรณีที่มีการฝ่าฝืน

บริษัทโดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงได้กำหนดแนวทางการดำเนินการสำหรับกรณีข้างต้น ดังนี้

- รวบรวมและประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ต้องควบคุมดูแลการซื้อขายของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ซึ่งได้แก่หลักทรัพย์ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท หน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT รวมทั้งตราสารที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายหลังจากที่หลักทรัพย์นั้นได้จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว
- ประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านของบริษัททราบถึงกำหนดระยะเวลาที่ห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งได้แก่ ช่วงที่บริษัทได้รับหรือมีโอกาสที่จะได้รับข้อมูลภายในเกี่ยวกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว หรือ กรณีที่บริษัทอยู่ระหว่างเตรียมกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ
- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่าน จะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามข้อ 1) ข้างต้นของตนเอง รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง ตามแบบแจ้งข้อมูลการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท เมื่อเริ่มเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัท และรายงานให้ทราบทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ดังกล่าว
- ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง อาจมีการประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ห้ามการซื้อขายเพิ่มเติมได้ หากเป็นหลักทรัพย์ที่บริษัทมีโอกาสได้รับข้อมูลภายในของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น จากการศึกษาเพื่อเข้าทำรายการกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้น โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง จะนำเสนอรายชื่อหลักทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติก่อนการประกาศรายชื่อหลักทรัพย์นั้นต่อไป
- การติดตามตรวจสอบการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน
- ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะมีมาตรการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัท รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่พนักงานอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์
- หากตรวจสอบแล้วพบว่ามีการไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ บริษัทจะพิจารณาให้พ้นสภาพการเป็นพนักงานของบริษัททันที และหากการฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นเหตุให้บริษัทได้รับความเสียหาย บริษัทจะพิจารณาดำเนินคดีทั้งทางแพ่งและทางอาญา (ถ้ามี) กับผู้ฝ่าฝืนจนถึงที่สุด

### 5. การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการ PROSPECT REIT

#### 5.1 ปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการ PROSPECT REIT

การลงทุนของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป โดยนโยบายการลงทุนมีดังต่อไปนี้

##### 1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

PROSPECT REIT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้



1. PROSPECT REIT จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
  - เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
2. อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนและได้มา ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
3. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้ PROSPECT REIT ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้ PROSPECT REIT มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เข้าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
4. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.0 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ PROSPECT REIT อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ PROSPECT REIT (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของ PROSPECT REIT ด้วย
5. อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายและ
  - ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.
6. อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
7. ในกรณีที่ PROSPECT REIT จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับ PROSPECT REIT อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างงเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่ PROSPECT REIT จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิ PROSPECT REIT สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
8. ในกรณีที่ PROSPECT REIT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก



## 2. วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

### 1. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

#### 1.1 ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้
  - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
  - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
  - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น
  - ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของ PROSPECT REIT ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนด
- ในกรณีที่ PROSPECT REIT จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

#### 1.2 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
  - เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ PROSPECT REIT
  - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก PROSPECT REIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
  - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ PROSPECT REIT ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
  - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ PROSPECT REIT ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย





- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
    - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
    - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์
- การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- 2.1 ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อกำหนด
- 2.2 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนด มีระบบการอนุมัติและมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
  - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
    - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่ PROSPECT REIT ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
    - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม
3. การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT
- การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
- 3.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ของ PROSPECT REIT โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้ PROSPECT REIT เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น
- 3.2 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่ PROSPECT REIT ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่ยอ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่ยอ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
- 3.3 ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้ PROSPECT REIT สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- 3.4 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่ PROSPECT REIT ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ PROSPECT REIT จะพิจารณาให้มีการปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ PROSPECT REIT อาจใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือ เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการดำเนินงานของ PROSPECT REIT การบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ การปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ดังกล่าว แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และ PROSPECT REIT ต้องมีระบบการบริหารจัดการเงินประกันการเช่าให้มีพร้อมเมื่อผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิเรียกคืนเงินประกันการเช่าดังกล่าว



- ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้ PROSPECT REIT สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่ PROSPECT REIT ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (full replacement cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- 3.5 ในกรณีที่ PROSPECT REIT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอกไว้
- 3.6 ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของ PROSPECT REIT และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาภายใต้สัญญาจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ให้ทรัสต์ (ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์) มีอำนาจพิจารณา เจรจา และ/หรือผ่อนปรน การปฏิบัติตามสัญญาที่กระทบจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการยกเว้นค่าเช่า การเลื่อนชำระค่าเช่า และ/หรือการผ่อนปรนหน้าที่ต่างๆ ภายใต้สัญญากับบรรดาผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่ารายได้

## 6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

1. มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม ระบบงานที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ PROSPECT REIT รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
2. มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงานเพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่ PROSPECT REIT เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
3. จัดให้มีกลไกที่ทำให้ PROSPECT REIT สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
4. จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ PROSPECT REIT ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม



## 7. การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของ PROSPECT REIT เพื่อให้ผลตอบแทนของ PROSPECT REIT เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีขั้นตอนการควบคุม กำกับ และตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนการดำเนินงานประจำปีพร้อมงบประมาณประจำปีที่มีมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดทำรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของ PROSPECT REIT เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณที่ได้วางไว้ข้างต้น
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่ PROSPECT REIT รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการ PROSPECT REIT ของผู้จัดการกองทรัสต์
4. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจเช่าให้ได้มากที่สุด
5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจาก PROSPECT REIT โดยคำนึงถึงประโยชน์ของ PROSPECT REIT เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับการผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดส่วนประกอบธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เข้าในขณะนั้น
8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูงเกินไปและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อ PROSPECT REIT โดยแท้จริง
9. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า PROSPECT REIT ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจาก PROSPECT REIT มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
10. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับ PROSPECT REIT ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป
11. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
12. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ การปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ



นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. จัดเก็บรายได้และนำส่งให้ PROSPECT REIT โดยครบถ้วนถูกต้อง
  2. ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจาก PROSPECT REIT มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
  3. จัดเก็บ ควบคุม และดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของ PROSPECT REIT อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
  4. แบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการเงินบัญชีและสารสนเทศที่เกิดขึ้น ออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
  5. จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้น หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของ PROSPECT REIT
  6. ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ PROSPECT REIT
13. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหรือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของ PROSPECT REIT

## 8. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT เพื่อรักษาประโยชน์สูงสุดของ PROSPECT REIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยจะจัดให้มีแนวทางดังนี้

1. ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT
2. บริหารจัดการงบประมาณและเงินสดหมุนเวียนของ PROSPECT REIT
3. จัดทำงบการเงินของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
4. เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของ PROSPECT REIT เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันหรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
5. จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
7. จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ PROSPECT REIT

## 9. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ PROSPECT REIT ตกลงชำระค่าธรรมเนียม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราร้อยละ 0.3 ต่อปี ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่น ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ให้คำนวณจากราคาทุนของทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT หักออกด้วยราคาทุนของทรัพย์สินที่จำหน่ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ดังกล่าว โดยมีค่าธรรมเนียมพื้นฐานขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาทต่อปี และทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน



2. ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน
  - 2.1 ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT (Acquisition fee) ในอัตราร้อยละ 1.0 ของราคาทุนของทรัพย์สินที่ได้มา
  - 2.2 ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT (Disposal fee) ในอัตราร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่จำหน่ายไป
3. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีการเรียกเก็บจริง สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 16.03 ล้านบาท

## 10. การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งในรูปของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่างๆ ได้แก่ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของ PROSPECT REIT เอกสารส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้ง การรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายพัฒนารูปร่างและนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลที่มีการจัดทำ และสอบทานตามขั้นตอนของบริษัท แล้วต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1. ข้อมูลของ PROSPECT REIT ต้องรายงานเป็นประจำ

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
งบการเงินรายไตรมาส* (สอบทาน)	นำส่งพร้อมกันภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน เปิดเผยโครงการซื้อหุ้นคืน
รายงานสถานการณ์ลงทุนของ PROSPECT REIT	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสผ่านระบบ OFAR
รายงานมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของ PROSPECT REIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ และรายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)	ส่งให้ทรัสต์เพื่อตรวจสอบภายใน 30 วันนับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส และส่งรายงานที่ได้รับการรับรองจากทรัสต์ให้สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส
งบการเงินรายปี (งบปี) (ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็น) พร้อมแบบนำส่งงบการเงิน	ภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีไม่ส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 หรือภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4
รายงานสรุปผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
รายงานชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20.0 จากงวดเดียวกันของปีก่อน	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
การส่งงบการเงินผ่านระบบ FSCOMP	ภายใน 1 วันทำการนับจากวันที่นำส่งงบการเงิน
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี	ภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
รายงานประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Report)	พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ภายใน 14 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Unitholder Meeting)

หมายเหตุ: \*การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ





## 2. ข้อมูลของ PROSPECT REIT ที่ต้องรายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ภายใน 14 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหรือวันให้สิทธิใดๆ
กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหุ้นหรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหุ้น	ทันทีโดยไม่ชักช้า และไม่น้อยกว่า 14 วัน (และไม่น้อยกว่า 7 วัน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง) ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหุ้นหรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหุ้น
หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น	ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น รายงานข้อมูลต่อ ต.ล.ก. ไม่น้อยกว่า 7 หรือ 14 วันก่อนวันประชุม ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม
รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นฉบับย่อเพื่อนำข้อมูลขึ้นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น	ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบภายใน 9 วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นหรือวันให้สิทธิในครั้ง รายงานข้อมูลต่อ ต.ล.ก. ภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นหรือวันให้สิทธิในครั้ง
รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT	รายงานต่อ ต.ล.ก. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น
รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้าง กรณีที่ PROSPECT REIT มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ (ถ้ามี)	ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปหาผลประโยชน์ ให้จัดทำและส่งรายงานภายใน 30 วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์
รายงานความคืบหน้ากรณีที่มีการขายทรัพย์สินหลักและทำให้มีมูลค่าสินทรัพย์หลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนน้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 75 ของสินทรัพย์รวม	รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) เมื่อมีการขายทรัพย์สินหลักในลักษณะดังกล่าว และนำเสนอรายงานความคืบหน้าต่อตลาดหลักทรัพย์ พร้อมกับการนำเสนองบการเงินทุกครั้ง
รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้วของ PROSPECT REIT	ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีการลดทุนชำระแล้วเสร็จ



ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
<p>รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>การกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส</li> <li>การจ่ายหรือไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน</li> <li>PROSPECT REIT มีมติให้เพิ่มทุน จัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือลดทุนชำระแล้ว</li> <li>การออกหน่วยทรัสต์ชนิดใหม่ (Tranche)</li> <li>การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเกินกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche)</li> <li>การได้มาหรือเสียไปซึ่งสัญญาทางการค้าที่สำคัญ (เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัสต์)</li> <li>การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก</li> <li>การกู้ยืมเงินหรือก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT อย่างมีนัยสำคัญ หรือมีการออกตราสารหนี้เป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน PROSPECT REIT มีการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สำคัญ</li> <li>การเลิก PROSPECT REIT หรือกิจการของทรัพย์สินหลักและมีการชำระบัญชี</li> <li>การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในโครงการจ่ายลงทุน</li> </ul>	<p>โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)</p>
การผิดนัดชำระหนี้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามนิติกรรมเกี่ยวกับการรับความช่วยเหลือทางการเงินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 5 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมในงบการเงินหรืองบการเงินรวมล่าสุด	<p>ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)</p> <p>และรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้ของ PROSPECT REIT (ถ้ามี) ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาสหรือเมื่อมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้ แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน</p>
การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท	<p>ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)</p>
ข้อพิพาทที่สำคัญที่มีผลกระทบเกี่ยวกับการดำเนินงานของ PROSPECT REIT เช่น ข้อพิพาทเกี่ยวกับแรงงาน ผู้รับเหมาช่วง หรือผู้ขายสินค้าให้กองทรัสต์	<p>ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของ PROSPECT REIT</p>
ข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ	<p>ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของ PROSPECT REIT</p>



ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
ข้อมูลอื่นใดที่มี หรือจะมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์หรือการตัดสินใจของผู้ลงทุนหรือต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ และข้อมูลอื่นๆ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ต.ล.ก. แล้ว
รายงานเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์</li> <li>การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีของ PROSPECT REIT</li> <li>การเปลี่ยนแปลงนายทะเบียนหลักทรัพย์ หรือมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่ตั้งของนายทะเบียนหลักทรัพย์ของ PROSPECT REIT</li> </ul>	ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ต.ล.ก. แล้ว
การเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์	รายงานต่อ ต.ล.ก. ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเติมรูปแบบ	ทันทีโดยไม่ชักช้า
รายงานสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ซึ่งต้องกระทำทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเติมรูปแบบครั้งล่าสุด)	ทันทีโดยไม่ชักช้า

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการจัดเตรียมเอกสารหลักฐาน รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และรายงานตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยการส่งรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์ และส่งรายงานดังกล่าวในรูปสำเนาเอกสารสิ่งพิมพ์ และ/หรือ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ตามที่ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

## 11. การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของ PROSPECT REIT
2. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่ไม่ใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
  - 2.1 เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.0 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้จำหน่ายแล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - 2.2 ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว



- 2.3 ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

## 11.1 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุด้านที่ วัน เวลาวิธีการประชุม ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่เสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1. จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
  - 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
  - 7 วัน ในกรณีอื่น
2. ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย
3. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้ โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

## 11.2 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

### 1. องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาผ่านไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

### 2. ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)



อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้อำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
2. กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
3. เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปรายหรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้
4. ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

### 11.3 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

1. การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุม
2. เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จแล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
3. ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่ประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุมด้วย

### 11.4 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

### 11.5 มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
  - 2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.0 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ PROSPECT REIT
  - 2.2 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของ PROSPECT REIT ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - 2.3 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของ PROSPECT REIT
  - 2.4 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ PROSPECT REIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า





- 2.5 การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 2.6 การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.7 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- 2.8 การเลิกกอง PROSPECT REIT

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้ PROSPECT REIT หรือการจัดการ PROSPECT REIT มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

## 11.6 การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของ PROSPECT REIT

## 11.7 การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 1. วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่อยกเว้นมติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์ กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น

### 2. เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.0 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ PROSPECT REIT
- การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่ PROSPECT REIT ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้
- การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของ PROSPECT REIT ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้า
- การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของ PROSPECT REIT
- การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3.0 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ PROSPECT REIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- การเลิก PROSPECT REIT
- กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นการจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้

## 11.8 ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สข. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว
2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ



## 11.9 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ปี 2566

สำหรับในรอบปีบัญชี 2566 PROSPECT REIT ได้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้น 1 ครั้ง รายละเอียดวัน เวลา สถานที่ และมติที่ประชุมดังนี้

### 1. ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ของ PROSPECT REIT

จัดขึ้นในวันที่ 27 เมษายน 2566 เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุมราชพฤกษ์ ชั้น M โรงแรมแกรนด์ เซ็นเตอร์พอยท์ ราชดำริ เลขที่ 153/2 ซ.มหาดเล็กหลวง 1 ถ.ราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุม ณ เวลาเปิดประชุม ทั้งหมด 96 ราย แบ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 16 ราย และรับมอบฉันทะทั้งหมด 80 ราย นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 101,631,784 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 41.4824 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยมีมติแต่ละวาระการประชุมมีรายละเอียด ดังนี้

**วาระที่ 1** พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565

มติที่ประชุม : รับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565

**วาระที่ 2** พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รอบระยะเวลาบัญชี

วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565

มติที่ประชุม : รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565

**วาระที่ 3** พิจารณารับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

มติที่ประชุม : รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

**วาระที่ 4** พิจารณารับทราบการจ่ายเงินออกให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

สำหรับรอบระยะเวลา บัญชี วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565

มติที่ประชุม : รับทราบการจ่ายเงินออกให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565

**วาระที่ 5** พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2566

มติที่ประชุม : รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2566 ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาคุณสมบัติ และความสามารถของผู้สอบบัญชี จากหลักเกณฑ์คุณวุฒิ คุณภาพของผู้สอบบัญชี ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีที่ไม่มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือมีผลประโยชน์ขัดกันในการทำหน้าที่สอบบัญชีของกองทรัสต์โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชี ดังนี้

- |                                    |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| 1) นางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์ | ผู้สอบบัญชีเลขที่ 7789 หรือ |
| 2) นางสาวชนาธิ์ จันทรหาว           | ผู้สอบบัญชีเลขที่ 9052 หรือ |
| 3) นางสาวชรินทร์ นพรมภา            | ผู้สอบบัญชีเลขที่ 10448     |

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตคนใดคนหนึ่งข้างต้นเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ได้ หรือผู้สอบบัญชีท่านอื่นที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบบัญชี และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทนในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ และรับทราบการกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับปี 2566 (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าถ่ายเอกสาร ค่าเดินทางและอื่นๆ) โดยกำหนดค่าตอบแทนวงเงินไม่เกิน 1,400,000 บาท เพิ่มขึ้นจาก ปี 2565 150,000 บาท

**วาระที่ 6** พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ไม่มีการพิจารณาเรื่องอื่นๆ

ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดมติที่ประชุมได้จากรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ได้ที่เว็บไซต์ <https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/unitholder-meetings>



## 12. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

### 12.1 การคัดเลือกการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการคัดเลือกและตรวจสอบด้วยว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

1. เป็นผู้ที่มิประสบการณการทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน
2. เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปี ก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท
3. ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน รวมทั้ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัท รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 12.2 การคัดเลือกคณะกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
9. ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12 (4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานและที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่นใด ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต



10. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
11. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

### 13. คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์กองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของ PROSPECT REIT สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2566 จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีคำตอบแทนจากการสอบบัญชี เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1.40 ล้านบาท







## ความรับผิดชอบต่อสังคม

### 1. นโยบายของ PROSPECT REIT ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญในการสร้างคุณประโยชน์ต่อผู้เช่า ผู้ที่เกี่ยวข้อง ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ให้ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์และเป้าหมายของ PROSPECT REIT ในระยะยาว และเพื่อผลประโยชน์ที่ดีที่สุดร่วมกันของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน นำไปสู่ความยั่งยืนทางเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม ภายใต้หลักบรรษัทภิบาล (Environment Social & Corporate Governance: ESG)

ผู้จัดการกองทรัสต์ยังตระหนักและเคารพในสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นพนักงานหรือผู้บริหาร ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ ภาครัฐ และหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัทปฏิบัติตามต่อผู้มีส่วนได้เสียตามสิทธิกฎหมาย เงื่อนไข หรือ กฎระเบียบต่างๆ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้มีส่วนได้เสียได้รับการคุ้มครองและการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และเท่าเทียมกัน

### 2. การดำเนินการของ PROSPECT REIT ด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม SU1

ผู้จัดการกองทรัสต์คำนึงถึงผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่ พนักงาน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจัดให้มีการดำเนินการเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการสำหรับบริษัทจดทะเบียนของสำนักงาน ก.ล.ต. (อ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน หัวข้อที่ 9 “การกำกับดูแลกองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยการดำเนินงานหลายมิติ สามารถสรุปได้ดังนี้

1. การกำกับดูแลกิจการที่ดี
2. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม
3. การต่อต้านการทุจริต
4. การเคารพสิทธิมนุษยชน
5. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม
6. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค
7. การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม
8. การจัดการสิ่งแวดล้อม

ทั้งนี้ ในรอบปีบัญชี 2566 ที่ผ่านมา ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ดำเนินกิจกรรมร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม อาทิ

#### กิจกรรม 1: กิจกรรมวันเด็กแห่งชาติ

PROSPECT REIT และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของเด็ก ที่จะเป็นกำลังสำคัญในอนาคต สำหรับปี 2566 นี้โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ได้มีจัดกิจกรรมวันเด็กแห่งชาติร่วมกับเทศบาลตำบลบางเสาธงขึ้นในวันที่ 14 มกราคม 2566 โดยการนำขนมคบเคี้ยวของขวัญไปแจกเด็กภายในชุมชนโดยรอบโครงการ 20 ชุมชน และยังมีการมอบของรางวัลกิจกรรมวันเด็กแห่งชาติ

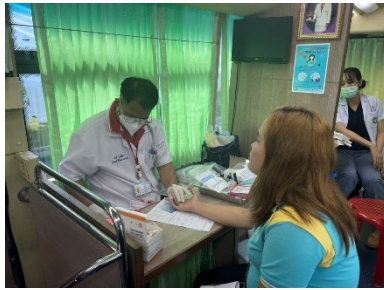






## กิจกรรม 2: กิจกรรมเปิดหน่วยรับบริจาคโลหิตเคลื่อนที่ร่วมกับศูนย์บริจาคโลหิตแห่งชาติ สภากาชาดไทย

ในปี 2566 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ได้จัดกิจกรรมบริจาคโลหิตทั้งหมด 4 ครั้ง แบ่งเป็นไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยใช้พื้นที่บริเวณหน้าทางเข้าโครงการเปิดเป็นหน่วยรับบริจาคโลหิตเคลื่อนที่ขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกประชาชนที่ประสงค์จะบริจาคโลหิต ซึ่งทางโครงการบางกอกฟรียเทโซน 1 จัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่องทุกๆ ไตรมาส ตั้งแต่ปี 2562 และสำหรับปี 2566 จัดขึ้นเมื่อวันที่ 27 มีนาคม, 19 มิถุนายน, 18 กันยายน และ 16 ธันวาคม 2566 ตามลำดับ โดยมีผู้มาลงทะเบียนบริจาคโลหิตในปี 2566 รวม 2,042 คน ได้รับโลหิตในปี 2566 จำนวน 1,701 ยูนิต







### กิจกรรม 3: กิจกรรม “สืบสานวัฒนธรรมแห่เทียนพรรษาถวาย ณ วัดมงคลนิมิตร” แห่เทียนพรรษา ร่วมทำบุญ และนำถวายวัดมงคลนิมิตร

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ได้จัดกิจกรรม “สืบสานวัฒนธรรมแห่เทียนพรรษาถวาย ณ วัดมงคลนิมิตร” โดยได้รวบรวมเงินบริจาคจากผู้ประกอบการภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 บางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 บางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 และผู้มีจิตศรัทธาร่วมทำบุญ และนำถวายวัดมงคลนิมิตร ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการจัดขึ้นเมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566



### กิจกรรม 4: กิจกรรมบริจาคอาหารและอุปกรณ์ให้สุนัขจรจัด

PROSPECT REIT และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เล็งเห็นถึงความปลอดภัยภายในโครงการ จึงได้มีการจัดการควบคุมสุนัขจรจัดภายในโครงการ โดยในปี 2566 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ได้ดำเนินการเกี่ยวกับการควบคุมและนำสุนัขจรจัดไปส่งยังสถานที่รับเลี้ยงในจังหวัดนครปฐม รวมถึงจัดกิจกรรมบริจาคอาหารและอุปกรณ์ให้แก่สถานรับเลี้ยงสุนัขจรจัด เป็นปีที่ 2 ซึ่งกิจกรรมจัดขึ้นเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2566 ที่บ้านแสงตะวัน จังหวัดนครปฐม เพื่อเป็นการช่วยสนับสนุนการเลี้ยงดูอุปการะสุนัขจรจัดจากโครงการ







## กิจกรรม 5: กิจกรรม “BFTZ ร้อยใจ ปลุกต้นไม้ร้อยต้น” โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 1

PROSPECT REIT และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตระหนักถึงคุณค่าและประโยชน์ของต้นไม้ ที่เป็นตัวช่วยสำคัญในการดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO2) จึงมุ่งสานต่อโครงการ “BFTZ ร้อยใจ ปลุกต้นไม้ร้อยต้น” ร่วมกับผู้เช่าในโครงการจำนวน 6 บริษัท

โดยโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 1 ได้จัดทำแผนปลุกต้นไม้ในโครงการให้ครบ 3,000 ต้น ในปี 2030 เพื่อช่วยดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO2) 30 ตัน/ปี




**ESG BFTZ**  
โครงการบางกอกฟรียเทรดโซนขอเชิญร่วมกิจกรรม  
" BFTZ ร้อยใจ ปลุกต้นไม้ร้อยต้น "

**วันพฤหัสบดีที่ 10 สิงหาคม 2566**  
**บริเวณรอบบ่อน้ำ 4 (สุดซอย GZ 1)**

เป้าหมายปลุกต้นไม้ในโครงการครบ 3,000 ต้น  
ในปี ค.ศ. 2030 ช่วยดูดซับก๊าซ CO<sub>2</sub> 30 ตัน/ปี

ปี 2023 ปลุก 100 ต้น (ดูดซับก๊าซ CO<sub>2</sub> 1 ตัน/ปี)  
รวมกับต้นไม้ที่มีอยู่แล้วเป็น 362 ต้น (ดูดซับก๊าซ CO<sub>2</sub> 3.5 ตัน/ปี)  
จัดเป็นกิจกรรม CSR ของบริษัทได้ โครงการจะจัดเตรียมพันธุ์ไม้  
หลุมปลูก และอุปกรณ์ต่างๆไว้ให้ โดยไม่มีค่าใช้จ่าย

**พิเศษ!**  
สามารถสั่งทำป้ายชื่อบริษัทเพื่อติดหน้าต้นไม้ที่ปลูก  
เลือกจำนวนต้นไม้และบริเวณที่ต้องการปลูกได้  
(จำนวนจำกัด)

สนใจเข้าร่วม กรุณาแจ้งลงทะเบียนมาที่คุณอังฉะยา (อี๊ด)  
โทร. 02-182-5222 ต่อ 102 หรือ 084-645-9142

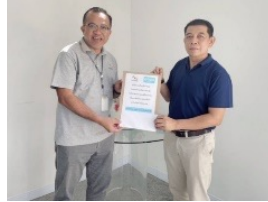






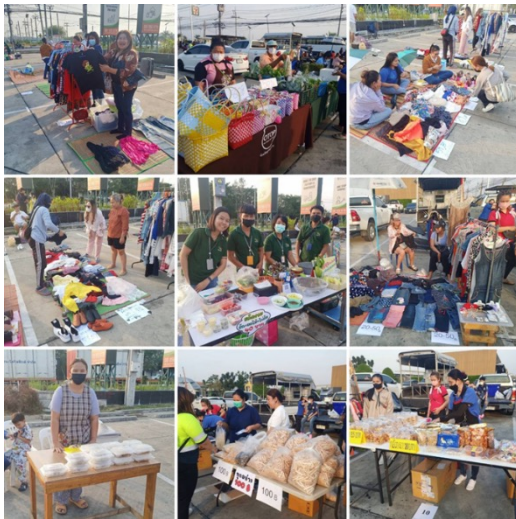
## กิจกรรม 6: กิจกรรมซ่อมแซมทำนุบำรุงสถานศึกษา

PROSPECT REIT และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับผู้เข้าโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ดำเนินการซ่อมแซมฝ้าเพดานห้องเรียนโรงเรียนวัดลาดหวาย ที่ชำรุดเสียหาย จำนวน 4 ห้อง



## กิจกรรม 7: กิจกรรม “BFTZ-ตลาดนัด/ตลาดนัดออนไลน์”

PROSPECT REIT และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เปิดพื้นที่ลานจอดรถด้านหน้าโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (ช่วงเย็นหลังเลิกงาน) ให้เป็นพื้นที่ค้าขายสำหรับผู้เข้าโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 และพ่อค้าแม่ค้าในชุมชนใกล้เคียง โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ และจัด ตลาดนัดรูปแบบออนไลน์ในช่วงฤดูฝน



## กิจกรรม 8: กิจกรรม “BFTZ : PRE-RE-UP SKILL”

PROSPECT REIT และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับสถาบันพัฒนาฝีมือแรงงาน 1 สมุทรปราการ จัดการอบรมหลักสูตรภาษาอังกฤษสำหรับพนักงานบริการ (English for Service Workers) สำหรับผู้เช่าและบุคคลทั่วไปในชุมชนใกล้เคียงกับโครงการ โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายในการเข้าร่วมการอบรม







## กิจกรรม 9: กิจกรรม “PROSPECT REIT Knowledge Sharing”

ผู้จัดการกองทรัสต์ PROSPECT REIT ได้เห็นถึงความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารการเงินและการบริหารความเสี่ยง ที่ปัจจุบันหลายคนละเลย ไม่มีการวางแผน รวมถึงยังขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทต่างๆ ที่มีอยู่หลากหลายประเภท จึงได้จัดกิจกรรม Knowledge Sharing ให้ความรู้ในเรื่องดังกล่าวแก่สถาบันการศึกษาและบุคคลทั่วไปในหน่วยงานต่างๆ เพื่อให้สามารถนำความรู้ไปใช้ได้อย่างเหมาะสมกับตนเอง







## การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัท กำหนดนโยบายและกํากับดูแลบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ PROSPECT REIT และการลงทุนของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง PROSPECT REIT และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กร และแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของ PROSPECT REIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

นอกจากนี้ ทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ PROSPECT REIT เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ และบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ PROSPECT REIT ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่จะต้องมีจำนวนครบถ้วน และมีประสิทธิภาพทำงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการเตรียมความพร้อมและการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่า จะไม่มีกรณีที่ PROSPECT REIT ขาดบุคลากรเข้าปฏิบัติหน้าที่เกิดขึ้น

ทั้งนี้ ฝ่ายกํากับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง ยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามระบบการทำงาน ทั้ง 10 ระบบ และระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่า PROSPECT REIT และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ที่รับและปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบที่มีอยู่หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง





## การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในการดูแลและการจัดการ ซึ่งรวมถึงการบริหารการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ PROSPECT REIT รวมทั้งการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สิน แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีความตั้งใจที่จะหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่ PROSPECT REIT อาจจะมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT

### 1. อุดหนุนระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์

#### 1.1 นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	ความสัมพันธ์
1. บัณฑิตการ	<ul style="list-style-type: none"><li>เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9</li><li>เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์</li></ul>
2. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	<ul style="list-style-type: none"><li>เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟร็ทเทรดโซน 1 ก่อนที่ PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน</li><li>เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารในโครงการบางกอกฟร็ทเทรดโซน 2 ก่อนที่ PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน</li><li>เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ในโครงการบางกอกฟร็ทเทรดโซน 3 ก่อนที่ PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน</li><li>เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9</li><li>เป็นผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัพย์สินของ PROSPECT REIT</li></ul>
3. พรอสเพค ริก แมเนจเม้นท์	<ul style="list-style-type: none"><li>เป็นบริษัทย่อยของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของพรอสเพค ริก แมเนจเม้นท์</li><li>เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</li></ul>
เอฟเอ็นไอเอส โฮลดิ้งส์*	<ul style="list-style-type: none"><li>เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟร็ทเทรดโซน 1 ก่อนที่ PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน</li><li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบัณฑิตการ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50</li><li>เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์</li></ul>





## 1.2 รายการระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

### 1. ผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<b>พรอเพคท์ รีท แมนเนจเม้นท์</b>	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ PROSPECT REIT ได้แต่งตั้ง พรอเพคท์ รีท แมนเนจเม้นท์ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ PROSPECT REIT	กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์และโรงงานเป็นอย่างดี รวมถึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของ PROSPECT REIT เทียบเคียงกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

### 2. การเข้าลงทุนในทรัสต์

- โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<b>พรอเพคท์ ดีเวลอปเม้นท์</b>	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ในการเข้าลงทุนในทรัสต์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรก โดยพรอเพคท์ ดีเวลอปเม้นท์เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ก่อน PROSPECT REIT เข้าลงทุน  ทั้งนี้ PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาเช่าช่วงโดยตรงจากชัยนันท์ บางพลี โดยที่พรอเพคท์ ดีเวลอปเม้นท์ได้ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงเดิมในวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน	ในการที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัสต์ดังกล่าวนั้น ถือเป็นการลงทุนในทรัสต์ที่มีคุณภาพและมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยทรัสต์ดังกล่าวเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ตั้งอยู่ในบริเวณถนนบางนาตราด กม. 23 ซึ่งเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ มีการคมนาคมที่สะดวก อยู่ใกล้จากศูนย์กลางโลจิสติกส์ที่สำคัญ ทั้งการขนส่งทางอากาศและการขนส่งทางน้ำ อีกทั้งยังอยู่ในห่างจากนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง จึงมีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง  นอกจากนี้ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ยังให้บริการพื้นที่ให้เช่าทั้งเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) มีอาคารคลังสินค้าและโรงงานหลายประเภท เหมาะกับลักษณะธุรกิจที่แตกต่างกันออกไป มีบริการให้คำปรึกษาแนะนำและประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับการขอใบอนุญาตต่างๆ มีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน ดังนั้น โครงการจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้เช่าที่แตกต่างกันในธุรกิจแต่ละประเภทได้เป็นอย่างดี รุจธรรมดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ	PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัสต์ดังกล่าวจากพรอเพคท์ ดีเวลอปเม้นท์ในราคา 2,014.80 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้ เนื่องจากทรัสต์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรกนั้นมีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าที่สูง โดยทรัสต์ดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ รวมถึงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราผลตอบแทนที่คุ้มค่า เหมาะสมสามารถเทียบเคียงได้กับค่าเฉลี่ยรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอุตสาหกรรมเดียวกัน  ดังนั้น ราคาของทรัสต์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผลตามสัญญา



บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<b>เอฟเอ็มเอส โฮลดิ้งส์</b>  กรัสดิซึ่งกระทำในนามของ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียอนด์โซน 1 ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรก โดยเอฟเอ็มเอส โฮลดิ้งส์ เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียอนด์โซน 1 ก่อน PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน  ทั้งนี้ PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาเช่าช่วงโดยตรงจากชยนิรันดร์ บางพลี โดยที่เอฟเอ็มเอส โฮลดิ้งส์ ได้ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงเดิม ในวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน	ในการที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นของกรัสดิ โดยกรัสดิซึ่งกระทำดังกล่าวเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ตั้งอยู่ในบริเวณถนนบางนาตราด กม. 23 ซึ่งเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ มีการคมนาคมที่สะดวกและไม่ไกลจากศูนย์กลางโลจิสติกส์ที่สำคัญ ทั้งการขนส่งทางอากาศและการขนส่งทางน้ำ อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง จึงมีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง  นอกจากนี้ โครงการบางกอกฟรียอนด์โซน 1 ยังให้บริการพื้นที่ให้เช่าทั้งเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) มีอาคารคลังสินค้าและโรงงานหลายประเภท เหมาะกับลักษณะธุรกิจที่แตกต่างกันออกไป มีบริการให้คำปรึกษาแนะนำและประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับการขอใบอนุญาตต่างๆ มีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน ดังนั้น โครงการจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้เช่าที่แตกต่างกันในธุรกิจแต่ละประเภทได้เป็นอย่างดี ธุรกิจดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ	PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ตั้งกล่าวจากเอฟเอ็มเอส โฮลดิ้งส์ ในราคา 1,377.30 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรกนั้น มีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าที่สูง โดยทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ รวมถึงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของกรัสดิในอัตราผลตอบแทนที่มีความเหมาะสมสามารถเทียบได้กับค่าเฉลี่ยรวมของกรัสดิเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน  ดังนั้น ราคาของทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผลตามสัญญา	

- โครงการบางกอกฟรียอนด์โซน 2 และ โครงการบางกอกฟรียอนด์โซน 3

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<b>พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์</b>  กรัสดิซึ่งกระทำในนามของ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียอนด์โซน 2 และ กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียอนด์โซน 3 โดย พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์เป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวก่อนที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน  ทั้งนี้ สัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการบางกอกฟรียอนด์โซน 2 กับพรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ มีระยะเวลาไปเกิน 28 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593	กรัสดิซึ่งกระทำในนามของ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ตั้งอยู่ในทำเลซึ่งเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์มีการคมนาคมที่สะดวก อยู่ห่างจากศูนย์กลางโลจิสติกส์สำคัญ ทั้งการขนส่งทางอากาศและการขนส่งทางน้ำ อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง จึงมีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง  ทั้งนี้ สัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการบางกอกฟรียอนด์โซน 2 กับพรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ มีระยะเวลาไปเกิน 28 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593	PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจากพรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ในราคา 1,832.00 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย (ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรียอนด์โซน 2 (ทั้งนี้ ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่ PROSPECT REIT มีหน้าที่ต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 106.00 ล้านบาท) และ	PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจากพรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ในราคา 1,832.00 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย (ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรียอนด์โซน 2 (ทั้งนี้ ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่ PROSPECT REIT มีหน้าที่ต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 106.00 ล้านบาท) และ



บุคคล/บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ	ความเห็นด้านราคา
		<p>โครงการบางกอกฟรียอนด์โซน 2 ให้บริการพื้นที่ให้เช่าในเขตประกอบ การทั่วไป (General Zone) มีอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคาร โรงงานสำเร็จรูป และอาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และโครงการ บางกอกฟรียอนด์โซน 3 ให้บริการพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าใน เขตปลอดอากร (Free Zone) ซึ่งความหลากหลายในลักษณะอาคาร เหมาะกับลักษณะธุรกิจที่แตกต่างกันออกไป นอกจากนี้ ยังมีบริการ ให้คำปรึกษาแนะนำและประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง สำหรับการขอใบอนุญาตต่างๆ มีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบ สาธารณูปโภคที่ครบครัน ดังนั้น โครงการดังกล่าวจึงสามารถ รองรับความต้องการของผู้เช่าที่แตกต่างกันในธุรกิจแต่ละประเภทได้ เป็นอย่างดี โครงการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและมีความสมเหตุ สมผลในการเข้าทำการ</p>	<p>(ว) ค่าซื้อกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารบางส่วน พร้อมกันส่วนควบของที่ดินและอาคารสำหรับ โครงการบางกอกฟรียอนด์โซน 3 และ</p> <p>(ค) ค่าซื้อสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารที่เกี่ยวข้อง ใช้ ในการดำเนินการโครงการในโครงการบางกอกฟรียอนด์ โซน 2 และ โครงการบางกอกฟรียอนด์ โซน 3 และ</p> <p>(ง) ค่าเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการบางกอก ฟรียอนด์โซน 2 (ไม่รวมค่าเช่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และ ค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่ PROSPECT REIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)</p> <p>ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้ เนื่องจาก ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นั้นมีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าที่สูง โดยทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็น จุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและ โลจิสติกส์ รวมถึงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน ให้แก่ผู้ถือหุ้นของทรัสต์ในอัตราผลตอบแทนที่มี ความเหมาะสมสามารถเทียบได้กับค่าเฉลี่ย รวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรม เดียวกัน</p> <p>ดังนั้น ราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุน ดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความเหมาะสมผลตาม สัญญา</p>



### 3. การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกับ	ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<p><b>พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์</b></p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างพรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการบางกอกฟรินทรีโซน 1 โครงการ X44 โครงการบางกอกฟรินทรีโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรินทรีโซน 3</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างพรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการบางกอกฟรินทรีโซน 1 โครงการ X44 โครงการบางกอกฟรินทรีโซน 2 และโครงการบางกอกฟรินทรีโซน 3 ตั้งแต่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในแต่ละทรัพย์สิน โดยพรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จะมีหน้าที่หลักในการบริหารโครงการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ธุรกรรมดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและมีความเหมาะสมผลในการเข้าทำรายการ</p>	<p>แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีความสามารถในการบริหารจัดการและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารพาณิชย์และโรงงานให้เข้า แต่ด้วยข้อจำกัดทางด้านจำนวนบุคลากรผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาว่าจ้าง พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ ในโครงการบางกอกฟรินทรีโซน 1 โครงการ X44 โครงการบางกอกฟรินทรีโซน 2 และโครงการบางกอกฟรินทรีโซน 3 ตั้งแต่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในแต่ละทรัพย์สิน โดยพรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จะมีหน้าที่หลักในการบริหารโครงการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ธุรกรรมดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและมีความเหมาะสมผลในการเข้าทำรายการ</p>	<p>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างและอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามธุรกิจปกติ โดยสามารถเทียบเคียงได้กับโครงสร้างและอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน อีกทั้ง อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าธรรมเนียมเดิม ซึ่งได้ทำสัญญากับผู้ว่าจ้างรายอื่นที่จ้างพรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังอยู่ในระดับที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ในขณะเดียวกัน ก็สามารถสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเกิดขึ้นได้อย่างเหมาะสมและเพียงพอ</p> <p>ระยะเวลาการบริหารของโครงการบางกอกฟรินทรีโซน 1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีระยะเวลา 10 ปี โดยมีเมื่อครบระยะเวลาดำเนินการจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กระทำผิดสัญญา สัญญาจะถูกต้องอายุออกไปอีกคราวละ 10 ปี ส่วนนี้ยังเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับ PROSPECT REIT เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถวางแผนการจัดการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง</p> <p>ระยะเวลาการจ้างบริหารของโครงการ X44 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีระยะเวลา 9 ปี โดยมีเมื่อครบระยะเวลาดำเนินการจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กระทำผิดสัญญา สัญญาจะถูกต้องอายุออกไปอีกคราวละ 9 ปี ส่วนนี้ยังเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับ PROSPECT REIT เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถวางแผนการจัดการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง</p> <p>ระยะเวลาการจ้างบริหารของโครงการบางกอกฟรินทรีโซน 2 และโครงการบางกอกฟรินทรีโซน 3 มีระยะเวลา 10 ปี โดยมีเมื่อครบระยะเวลาดำเนินการจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กระทำผิดสัญญา สัญญาจะถูกต้องอายุออกไปอีกคราวละ 10 ปี ส่วนนี้ยังเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับ PROSPECT REIT เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถวางแผนการจัดการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง</p>

#### 4. การเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<b>พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์</b>  บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ  บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ  บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับพรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ ซึ่งมีข้อตกลงที่สำคัญดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>การปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร</li> <li>การจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์</li> <li>การลงทุนของ PROSPECT REIT ในโครงการในอนาคต โดย PROSPECT REIT จะได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)</li> <li>การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในพรอสเพค รัก แชนแนล</li> <li>สิทธิในการใช้ผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณะประโยชน์</li> </ul>	ข้อตกลงกระทำการต่างๆ ดังกล่าวเป็นข้อตกลงเพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพิ่มความเชื่อมั่นของนักลงทุนใน PROSPECT REIT รวมทั้งเพื่อให้ PROSPECT REIT สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างราบรื่นมากขึ้น ธุรกิจดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและมีความสมเหตุผลในการเข้าทำรายการ	ข้อตกลงกระทำการดังกล่าว เป็นข้อตกลงปกติเมื่อกระทำการลงทุนในสิทธิการเช่า มีการเข้าลงทุน โดยสัญญาตกลงกระทำการนี้ไม่มีมูลค่าด้านราคา
<b>เอฟเอ็มเอส มัณฑะการ และ พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์</b>  บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ  บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	รับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน	ในวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับผู้เช่าและอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า ดังนั้น เพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการได้รับค่าเช่าตั้งแต่วันที่เข้าลงทุน พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการเพื่อรับประกันค่าเช่าสำหรับผู้เช่าสำหรับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันสำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ PROSPECT REIT ในกรณีที่จัดหาผู้เช่าได้ต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน ธุรกิจดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและมีความสมเหตุผลในการเข้าทำรายการ	ค่าเช่ารับประกันคำนวณจากพื้นที่กว้างทั้งหมดในแต่ละโครงการ ณ วันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน คูณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่ 160.0 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน และ 170.0 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับโครงการบางกอกฟรังก์ชัน 2 และโครงการบางกอกฟรังก์ชัน 3 ตามลำดับ  อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงอัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน  โดยข้อตกลงตามการดำเนินการดังกล่าวเป็นการสร้างผลประโยชน์ที่ดีที่สุดให้แก่ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการได้รับค่าเช่าตั้งแต่วันที่เข้าลงทุน และการชดเชยรายได้ในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT
<b>เอฟเอ็มเอส มัณฑะการ และ พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์</b>  บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ  บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ เอฟเอ็มเอส มัณฑะการ และ พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ ซึ่งมีข้อตกลงที่สำคัญ คือการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ใน PROSPECT REIT	ข้อตกลงกระทำการดังกล่าวเป็นข้อตกลงเพื่อเพิ่มความเชื่อมั่นของนักลงทุนใน PROSPECT REIT และเป็นข้อตกลงเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ ธุรกิจดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและมีความสมเหตุผลในการเข้าทำรายการ	ข้อตกลงกระทำการดังกล่าว เป็นข้อตกลงปกติเมื่อกระทำการลงทุนในสิทธิการเช่า มีการเข้าลงทุน และมีความสมเหตุผลเนื่องจากการจัดการที่เข้าเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ สัญญาตกลงกระทำการนี้ไม่มีมูลค่าด้านราคา



ผลการดำเนินงาน  
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ  
การกำกับดูแล



งบการเงิน

## 5. การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินบนส่วนกลางเซ็นรอง โครงการบางกอกฟรังก์ทไรโซน 1

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<b>พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์</b>	PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินบนส่วนกลางเซ็นรอง กับ ชัยนิทัศน์-บางพลี และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อใช้เป็นถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทาง ผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟรังก์ทไรโซน 1	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนส่วนกลางเซ็นรอง รวมทั้งเป็นผู้พัฒนาและบริหารที่ดินและบำรุงรักษา เพื่อให้การให้บริการถนนส่วนกลางเซ็นรองที่ใช้ประโยชน์ในโครงการบางกอก ฟรังก์ทไรโซน PROSPECT REIT จึงจำเป็นต้องเข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ในพื้นที่ถนนส่วนกลางเซ็นรองร่วมกับ ชัยนิทัศน์-บางพลี และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และธุรกรรมดังกล่าวมีความสมดุลผลประโยชน์การเข้าทำรายการ	ค่าเช่าช่วงที่ดินบนถนนส่วนกลางเซ็นรองประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินตลอดระยะเวลาเช่า จำนวน 100,000.00 บาท และค่าบริการรายเดือนในอัตรา 1.32 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน ซึ่งจะปรับขึ้นตามภาระในสัญญา  ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวนี้ไม่ทำให้ PROSPECT REIT เสียประโยชน์ เนื่องจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ PROSPECT REIT ต้องเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างและดูแลบำรุงรักษาถนนส่วนกลางเซ็นรองดังกล่าวเอง

## 6. การเข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินบนในโครงการ สำหรับโครงการบางกอกฟรังก์ทไรโซน 3 และโครงการบางกอกฟรังก์ทไรโซน 2

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<b>พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์</b>	PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการบางกอกฟรังก์ทไรโซน 2 และโครงการบางกอกฟรังก์ทไรโซน 3 เพื่อใช้ประโยชน์ในโครงการบางกอกฟรังก์ทไรโซน 2 และโครงการบางกอกฟรังก์ทไรโซน 3	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ให้บริการเช่าในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนในโครงการบางกอกฟรังก์ทไรโซน 2 และโครงการบางกอกฟรังก์ทไรโซน 3 เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนในโครงการบางกอกฟรังก์ทไรโซน 3 รวมทั้งเป็นผู้พัฒนาและบริหารที่ดินและบำรุงรักษา เพื่อให้การให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ PROSPECT REIT จึงจำเป็นต้องมีความสมดุลผลประโยชน์การเข้าทำสัญญาบริการดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ในระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและพื้นที่ถนนในโครงการ	ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการในอัตรา 3.0 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน โดยคำนวณตามพื้นที่อาคารที่รับบริการ ซึ่งจะปรับขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี  ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวนี้ไม่ทำให้ PROSPECT REIT เสียประโยชน์ เนื่องจากค่าบริการดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ PROSPECT REIT ต้องเป็นผู้ดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและพื้นที่ถนนในโครงการเอง ดังนั้น ค่าเช่าและค่าบริการที่ PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความเหมาะสมผล



### 1.3 นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

#### 1. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะดังนี้

- เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ PROSPECT REIT
- สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก PROSPECT REIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

#### 2. ด้านระบบในการอนุมัติ

การทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

## 2. ธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

### 2.1 นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์	ความสัมพันธ์
1. บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	เป็นทรัสต์ของ PROSPECT REIT
2. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทใหญ่ของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด





## 2.2 รายการระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในการที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

บุคคล/นิติบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<b>บลจ. ไทยพาณิชย์</b>	PROSPECT REIT แต่งตั้ง บลจ. ไทยพาณิชย์เป็นทรัสต์	บลจ. ไทยพาณิชย์มีประสบการณ์ในการ ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของ PROSPECT REIT โดยมีสิทธิ หน้าที่ และความ รับผิดชอบในการจัดการ PROSPECT REIT ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมาย หลักทรัพย์	บลจ. ไทยพาณิชย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษา ทรัพย์สิน เป็นไปตามธุรกิจปกติ ซึ่ง เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภท เดียวกันของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อยู่ใน อุตสาหกรรมเดียวกัน
<b>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</b>	เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด	ดอกเบี้ยรับเงินฝาก	อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเป็นไปตามที่ ประกาศธนาคารกำหนด

## 2.3 นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ PROSPECT REIT ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือ  
ประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

1. เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
2. เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการ PROSPECT  
REIT ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์  
ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์  
ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

## 2.4 กระบวนการในการกำรธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ในอนาคต

ในการทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต ทรัสต์จะต้องเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์  
หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ PROSPECT REIT ดังนี้

1. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์  
สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ใน  
กรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น
4. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวน  
หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ PROSPECT  
REIT ไม่ได้



## ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

SCB  
บลจ. ไทยพาณิชย์



### รายงานความเห็นของทรัสต์

20 กุมภาพันธ์ 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โลจิสติกส์  
และอินดัสเทรียล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์  
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล  
 (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท พรอสเพก รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์  
ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566  
ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจน  
เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์  
และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชยพฤกษ์)

ในฐานะทรัสต์



# 04

## งบการเงิน

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
พรอสเพกต์ โฉฉาสดีเคสและอินคัสเทรียล (PROSPECT REIT)



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

### รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค  
โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

#### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค  
โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปี  
สิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน  
การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนว  
ปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน  
และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน  
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์





### เกณฑ์ในการแสดงความคิดเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐาน การสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการ ตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแตกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม และมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณ โดยวิธีรายได้โดยการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมิน ราคาอิสระจากภายนอกมาประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการ ใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าว จึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์</li> <li>□ การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติน และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์</li> <li>□ การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจี ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและ ข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์</li> <li>□ การประเมินถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีต ตลอดจนกลุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดคิดลด</li> <li>□ การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>



## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

## ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้



### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาณได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง



- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(ชรินรัตน์ นพรมภา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 10448

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

12 กุมภาพันธ์ 2567





## งบแสดงฐานะการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสทรีเรียล

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2566	2565
		(บาท)	
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	200,464,248	130,070,632
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	5,119,630,000	3,348,721,597
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7, 11	43,129,729	21,653,132
ดอกเบี้ยค้างรับ	11	2,267	686
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	4	38,959,968	27,654,858
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	11	14,471,525	8,532,351
สินทรัพย์อื่น		2,399,574	1,743,057
รวมสินทรัพย์		5,419,057,311	3,538,376,313
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้อื่น		6,146,904	1,694,415
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11	21,485,345	14,322,790
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		4,443,411	1,100,871
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		191,508,448	166,679,570
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		5,863,751	3,727,036
เงินกู้ยืม	8	1,646,205,592	972,687,998
หนี้สินตามสัญญาเช่า	11	54,168,125	-
หนี้สินอื่น		3,399,047	5,049,475
รวมหนี้สิน		1,933,220,623	1,165,262,155
สินทรัพย์สุทธิ		3,485,836,688	2,373,114,158

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉกสติกส์และอินดิสเทรียล

หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
	2566	2565
	(บาท)	
<b>สินทรัพย์สุทธิ :</b>		
ทุนจดทะเบียน	12	
หน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.4697 บาท		
และ หน่วยทรัสต์จำนวน 130,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9 บาท		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และหน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พันหน่วย		
มูลค่าหน่วยละ 9.4697 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,490,076,500	2,320,076,500
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	12	
หน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.2441 บาท		
และ หน่วยทรัสต์จำนวน 130,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 8.7635 บาท		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และหน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พันหน่วย		
มูลค่าหน่วยละ 9.2441 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,404,062,539	2,264,808,426
กำไรสะสม	9	
	81,774,149	108,305,732
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,485,836,688</b>	<b>2,373,114,158</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>9.2955</b>	<b>9.6861</b>
<b>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)</b>	<b>375,000,000</b>	<b>245,000,000</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมอาคาร ไลซेंสติกส์และอินเตอร์รัล  
การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	จำนวน/พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 ธันวาคม 2566				31 ธันวาคม 2565			
			ราคาทุน	มูลค่าสุทธิธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิธรรม (บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม อาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงาน โครงการบางกอกฟรียูโรไดโซน ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	141-0-83.6	2,288,843,684			2,288,843,684				
			25,177,738			25,177,738				
			2,314,021,422	2,154,702,089	40.50	2,314,021,422	2,190,575,347			
										62.97
สิทธิการเช่าพื้นที่ดินและอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงาน	(บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496) คำใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า	73-1-5.2	1,103,256,316			1,103,256,316				
			12,136,091			12,136,091				
			1,115,392,407	1,058,737,911	19.90	1,115,392,407	1,076,364,653			30.94
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน สำนักงาน โครงการ X44 บางนา กม. 18 ที่ตั้ง ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน สำนักงาน (โฉนดที่ดินเลขที่ 55763) คำใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์	2-3-0	80,000,000			80,000,000				
			1,781,597			1,781,597				
			81,781,597	92,500,000	1.74	81,781,597	81,781,597			2.35

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ผลการดำเนินงาน  
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ  
การกำกับดูแล



งบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉมพิเศษและอินคัสเทรียล

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉมพิเศษและอินคัสเทรียล (PROSPECT REIT)



ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	จำนวนพื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน โครงการบางกอกฟรียูริเทรดโซน 2		24-7-95.25	457,292,629	-	-	-	-	-
ที่ดิน ด้านอบบางสาธัง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคาร (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427, 23428)			7,795,522	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์			465,088,151	416,850,000	7.83	-	-	-
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารค้ำดินกันบางส่วน โครงการบางกอกฟรียูริเทรดโซน 3								
ที่ดิน ด้านอบบางไผ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารค้ำดินกัน		19-0-67.7	471,621,702	-	-	-	-	-
(โฉนดที่ดินเลขที่ 191632)			6,951,930	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์			478,573,632	479,212,241	9.01	-	-	-
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารค้ำดินกันบางส่วน โครงการบางกอกฟรียูริเทรดโซน 3								
ที่ดิน ด้านอบบางไผ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารค้ำดินกัน		19-3-93.3	528,699,791	-	-	-	-	-
(โฉนดที่ดินเลขที่ 191634)			7,701,633	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์			536,401,424	537,208,976	10.10	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบประกอบเงินลงทุน (ต่อ)

กรณีสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมอาคาร ไลซีสตัสและอินเตอร์ยอล

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	จำนวน/พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตั้งขึ้นบางส่วน			374,393,094	-	-	-	-	-
โครงการบางกอกฟริเทรตโซน 3			5,169,199	-	-	-	-	-
ที่ดิน ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ			379,562,293	380,418,783	7.15	-	-	-
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตั้งขึ้นแล้ว			5,370,820,926	5,119,630,000	96.23	3,511,195,426	3,348,721,597	96.26
(โฉนดที่ดินเลขที่ 191635)		14-3-30.2						
ค่าเช่าในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์								
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์								
เงินลงทุนในหลักทรัพย์		5						
หน่วยลงทุน								
กองทุนเปิดกรุงศรีเอเซียที่ฟิรตสาหกรรม			65,979,256	67,026,273	1.26	70,000,000	70,007,720	2.01
กองทุนเปิด แอล เอช พันธบัตรรัฐบาลระยะสั้น ชนิดสะสมมูลค่า			-	-	-	10,000,000	10,031,500	0.29
กองทุนเปิด ไทย เคส แมเนจเม้นท์ ชนิดเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป			82,472,654	83,049,475	1.56	50,000,000	50,031,411	1.44
กองทุนเปิดกรุงศรีพันธบัตร ไทย			50,000,000	50,388,500	0.95	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			198,451,910	200,464,248	3.77	130,000,000	130,070,631	3.74
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น			5,569,272,836	5,320,094,248	100.00	3,641,195,426	3,478,792,228	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ผลการดำเนินงาน  
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบธุรกิจ

การจัดการและ  
การกำกับดูแล

งบการเงิน



## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดิสเทรียล

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2566	2565
		(บาท)	
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		508,661,147	432,551,320
รายได้ดอกเบี้ย	11	280,887	69,844
รายได้เช่าเซตามสัญญาตกลงกระทำการ	11	26,511,353	-
รายได้อื่น		32,132,722	12,589,574
<b>รวมรายได้</b>		<b>567,586,109</b>	<b>445,210,738</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	10, 11	55,183,390	44,332,596
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	10, 11	16,029,262	11,343,167
ค่าธรรมเนียมทรีดี	10, 11	9,752,301	7,582,345
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10	1,055,624	1,097,622
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	10, 11	63,198,841	48,444,401
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์		4,748,420	1,791,304
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		3,138,423	2,770,977
ต้นทุนทางการเงิน		86,699,268	43,013,567
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>239,805,529</b>	<b>160,375,979</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>327,780,580</b>	<b>284,834,759</b>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5	862,709	1,004,100
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	1,941,707	(604,269)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	6	(88,717,098)	(76,660,000)
<b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>(85,912,682)</b>	<b>(76,260,169)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>241,867,898</b>	<b>208,574,590</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

กำไรสุทธิเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โฉฉิตตส์และอินดิคทรีล

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	327,780,580	284,834,759
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(85,912,682)	(76,260,169)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	<b>241,867,898</b>	<b>208,574,590</b>
หน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายระหว่างปี	<b>1,139,254,113</b>	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	<b>(268,399,481)</b>	<b>(182,524,407)</b>
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	<b>(48,387,500)</b>
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	<b>1,112,722,530</b>	<b>(22,337,317)</b>
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	2,373,114,158	2,395,451,475
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<b>3,485,836,688</b>	<b>2,373,114,158</b>
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)	245,000,000	245,000,000
หน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี (หน่วย)	130,000,000	-
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)	<b>375,000,000</b>	<b>245,000,000</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบกระแสเงินสด

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565
	(บาท)	
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	241,867,898	208,574,590
<b>ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5	(862,709)
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	(1,941,707)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		
ในอสังหาริมทรัพย์	6	88,717,098
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	8	1,526,262
ต้นทุนทางการเงิน		85,173,006
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6	(1,803,781,171)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5	(245,700,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5	178,110,800
รายได้ดอกเบี้ย		(280,887)
ดอกเบี้ยรับ		279,306
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น		(11,305,110)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		(5,939,174)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น		(656,517)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		4,452,489
หนี้สินอื่นลดลง		(1,650,428)
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		2,136,715
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		7,162,555
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		3,342,540
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น		24,828,878
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(1,434,520,156)</b>	<b>327,744,765</b>





## งบกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โฉฉิตตส์และอินดิสทรีล

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2566	2565
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายดอกเบี้ย		(83,480,000)	(41,701,448)
เงินสดรับจากการกู้ยืม	8	691,991,732	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	8	(20,000,400)	(56,437,500)
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	12	1,139,254,113	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	(268,399,481)	(182,524,407)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	-	(48,387,500)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(3,369,211)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		1,455,996,753	(329,050,855)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		21,476,597	(1,306,090)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		21,653,132	22,959,222
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7	43,129,729	21,653,132
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
ทรัพย์สินที่เพิ่มมาจากการทำสัญญาเช่า		55,844,329	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจดิสคัสและอินดิสกรีลช  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

### หมายเหตุ

### สารบัญ

- 1 ข้อมูลทั่วไป
- 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
- 3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
- 4 ความเสี่ยงทางการเงิน
- 5 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
- 6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
- 7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- 8 เงินกู้ยืม
- 9 กำไรสะสม
- 10 ค่าใช้จ่าย
- 11 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 12 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 13 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 14 การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 15 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
- 16 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
- 17 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
- 18 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
- 19 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินดิสเทรียล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2567

### 1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินดิสเทรียล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ระหว่าง บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 โดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือ หน่วยทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจาก สถาบันการเงินไปลงทุนในสินทรัพย์หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2563 เป็นต้นไป โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน เริ่มแรก 2,450 ล้านบาท (แบ่งเป็น 245 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)

ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ บริษัทเอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 22.19) และบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 8.61) ซึ่งบริษัททั้งสองแห่งเป็นนิติบุคคล ที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กองทรัสต์มีบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์ดี”) ทำหน้าที่ทรัสต์ดี และบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดิสทรีล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

กองทรัสต์ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับอนุมัติไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

และ/ หรือตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/ หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายในการ แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศได้กำหนด สั่งการเห็นชอบ และ/ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 1 ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป





## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพคต์ ไลจิสติกส์และอินดัสทรีออล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

### 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันที เป็นต้นไป

### 3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

#### (ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนวัดมูลค่ายุติธรรมและแสดงในงบแสดงฐานะทางการเงินด้วยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชี โดยอ้างอิงจากบริษัทจัดการหลักทรัพย์แต่ละแห่ง

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์ดัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือโอนในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสทรีออล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่  
ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงิน  
สุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

### (ข) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลัง  
ด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็น “รายการกำไร  
(ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมิน  
โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับ  
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่  
วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อ  
มีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้ง  
ล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ใน  
กำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

### (ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคาร

### (ง) ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้ง  
สำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความ  
เสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต  
การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้เหล่านั้นๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจใน  
ปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โฉฉสติกส์และอินดิสทรีล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

### (จ) ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกองทรัสต์  
ที่เกิดขึ้น ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและรายจ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการออกส่วนได้เสีย

กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียเป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคลทั้งหมด

### (ฉ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้  
สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงระยะเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

#### ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของ  
สัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยก  
ส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่ง  
สินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวไว้  
ในหมายเหตุข้อ 3 (ข) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตาม  
สัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์  
ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ ในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กองทรัสต์กำหนดอัตราดอกเบี้ย  
เงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วน  
เพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสทรีออล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัตถุดิบด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูก  
วัตถุดิบใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญา  
เช่า เมื่อมีการวัตถุดิบหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้  
ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ฉ)

### (ข) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัตถุดิบด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

### (ข) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพ  
ปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัตถุดิบในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่  
กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถ  
ปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้  
มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น  
นอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โฉฉสติกส์และอินดัสทรีล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

### (ณ) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงิน ไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ 'รายได้ค่าเช่า' ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าข้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ





## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉกษติคส์และอินดิสทรีล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

กองทรัสต์รับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของ  
ค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญา  
เช่าเงินทุนจะถูกปันส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกองทรัสต์  
ที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า โดยกองทรัสต์สอบทานมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันที่ประมาณ  
การไว้ ซึ่งใช้ในการคำนวณเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการ  
ตัดรายการและการด้อยค่าลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนตามที่กำหนดในหมายเหตุข้อ 3(ก) และข้อ 3(ง) ตามลำดับ

### (ญ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะ  
จะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

### (ฉ) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและ  
ดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่า  
ด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

### (ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

### (ง) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคล  
บันทึกไว้ในงบการเงิน

### (จ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โลจิสติกส์และอินดัสทรีลช  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

### 4 ความเสี่ยงทางการเงิน

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า กองทรัสต์จะทบทวนอันดับความน่าเชื่อถือภายนอก (ถ้ามี) งบการเงิน ข้อมูลของสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ข้อมูลอุตสาหกรรมและหนังสือรับรองฐานะทางการเงินของธนาคารสำหรับบางกรณี

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้าหนึ่งด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกค้าการค้างอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการค้ำประกันค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละรายและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกค้า

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจรตักส์และอินดัสทรีลย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2566	2565
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	10,612	8,511
เกินกำหนดชำระ		
1 - 30 วัน	8,830	7,533
31 - 60 วัน	5,810	4,335
61 - 90 วัน	4,812	2,593
มากกว่า 90 วัน	8,896	4,683
<b>รวม</b>	<b>38,960</b>	<b>27,655</b>
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-
<b>สุทธิ</b>	<b>38,960</b>	<b>27,655</b>

### ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

### ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพคต์ โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2566

2565

(พันบาท)

เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

เงินฝากธนาคาร

43,128

21,651

เงินกู้ยืม

(1,646,206)

(972,688)

ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ

(1,603,078)

(951,037)

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน โดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจาย  
ประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

### 5 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

2566

2565

(พันบาท)

ณ วันที่ 1 มกราคม

130,070

232,392

เพิ่มขึ้น

245,700

292,900

จำหน่าย

(178,110)

(395,622)

กำไรสุทธิจากเงินลงทุน

863

1,004

กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

1,941

(604)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

200,464

130,070

### 6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

2566

2565

(พันบาท)

ณ วันที่ 1 มกราคม

3,348,722

3,343,600

ซื้อ

1,859,625

81,782

ขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม

(88,717)

(76,660)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

5,119,630

3,348,722



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสทรีออล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2566

2565

(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่า

235,905

176,700

ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา

- อสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ค่าเช่า

20,112

13,542

ในเดือนมีนาคม 2566 กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในโครงการหลายแห่ง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงานและคลังสินค้าสำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 โดยมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 27.15 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 เป็นจำนวนเงินรวม 465 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอนค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง)

- ลงทุนในที่ดินและคลังสินค้าสำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 49,133 ตารางเมตร เป็นจำนวนเงินรวม 1,395 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอนและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง)

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยพิจารณาจากรายได้ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2566 , 1 มีนาคม 2566 และ 31 มกราคม 2566 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

- ☐ อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (2.5%-3%)
- ☐ อัตราการครอบครอง (โรงงานและคลังสินค้า 92%-95% และโรงงานพร้อมสำนักงาน 100%)
- ☐ อัตราผลตอบแทนที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (9%-9.5%)

ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม

- มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก
- ☐ อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)
- ☐ อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง)
- ☐ อัตราผลตอบแทนที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)





## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินดิสทรีลล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

### สัญญาเช่า

#### ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495 และ 4496) รวมถึงสัญญาเช่าของที่ดินส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟรียเทรคโซน รวมจำนวน 183 ยูนิต จากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กำหนดระยะเวลาประมาณ 19 ปี โดยมีสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญา นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582 เป็นจำนวนเงินรวม 3,429 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอน ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนรวม 37 ล้านบาท)

#### สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หากผู้ให้เช่าช่วงสามารถขอต่ออายุสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าช่วงกับผู้ให้เช่าหลักได้และหากกองทรัสต์ประสงค์จะขอต่อกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ต่อไป ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้กองทรัสต์เช่าต่อไปเป็นรายแรก โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าออกไปจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาเช่าใหม่ที่ผู้ให้เช่าช่วงกับผู้ให้เช่าหลักต่อออกไป โดยให้ข้อกำหนด เงื่อนไข และอัตราค่าตอบแทนการเช่าเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะไดตกลงกันต่อไป

นอกจากนี้กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428) รวมถึงสัญญาเช่าช่วงของที่ดินถนนโครงการบางกอกฟรียเทรคโซน 2 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425 และ 23428) รวมจำนวน 12 ยูนิต จากบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) โดยมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 27 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 เป็นจำนวนเงินรวม 465 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอน ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง) และกองทรัสต์ได้รับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นจำนวน 55 ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2566

2565

(พันบาท)

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

1,693

-

ในปี 2566 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 3.37 ล้านบาท



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสทรีออล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

### ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคาร โรงงานและสำนักงานที่ให้เช่า แก่บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้โดยส่วนใหญ่เป็นเวลา 3 ปี โดยผู้เช่ามีสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2566	2565
	(พันบาท)	
ปีที่ 1	503,658	375,868
ปีที่ 2	379,081	227,918
ปีที่ 3	191,307	120,636
ปีที่ 4	29,477	42,632
ปีที่ 5	18,293	44,318
หลังจากปีที่ 5	64,084	144,011
รวม	<b>1,185,900</b>	<b>955,383</b>

### 7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	2566	2565
	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(พันบาท)
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
เงินสด	2	2
เงินฝากออมทรัพย์	43,128	21,651
รวม	<b>43,130</b>	<b>21,653</b>



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรรณการลงทบทในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสทรีลล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

### 8 เงินกู้ยืม

ในวันที่ 17 สิงหาคม 2563 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีวงเงินการกู้รวม  
ทั้งสิ้น 1,050 ล้านบาท กองทรัสต์เบิกเงินกู้จำนวน 1,050 ล้านบาทในวันที่ 18 สิงหาคม 2563 เพื่อลงทุนในทรัพย์สิน  
ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เงินกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.25 ต่อปี ชำระ  
ดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และชำระคืนเงินต้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญา

ในวันที่ 21 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีวงเงินการกู้รวม  
ทั้งสิ้น 700 ล้านบาท กองทรัสต์เบิกเงินกู้จำนวน 700 ล้านบาทในวันที่ 22 มีนาคม 2566 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่  
กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของโครงการบางกอกฟรืเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรืเทรดโซน 3  
เงินกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.31 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และ  
ชำระคืนเงินต้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญา

สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวมีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อ EBITDA  
และเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืม มีรายละเอียดดังนี้

	2566	2565
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	972,688	1,027,813
บวก เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาว	700,000	-
หัก ชำระคืน	(20,000)	(56,437)
บวก ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	1,526	1,312
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอดัดบัญชี	(8,008)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<b>1,646,206</b>	<b>972,688</b>

เงินกู้ยืมแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระได้ดังนี้

	2566	2565
	(พันบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	28,356	66,998
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	387,091	334,380
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	1,230,759	571,310
รวม	<b>1,646,206</b>	<b>972,688</b>



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค ไลจิสติกส์และอินดัสทรีออล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

### 9 กำไรสะสม

	2566	2565
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	108,306	82,255
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	327,780	284,835
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	863	1,004
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,941	(604)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	(88,717)	(76,660)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(268,399)	(182,524)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<b>81,774</b>	<b>108,306</b>

### 10 ค่าใช้จ่าย

#### (ก) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำงานระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้านบาท ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับส่วนที่มากกว่า 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 750 ล้านบาท ร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับส่วนที่มากกว่า 750 ล้านบาท
2. ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 6.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท ร้อยละ 4.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 600 ล้านบาท
3. ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา 1.0 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายใหม่



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินดิสทรีล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

### (ข) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 0.30 ของราคาทุนของ  
ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสินทรัพย์อื่นๆ โดยขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10 ล้าน  
บาทต่อปี

### (ค) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมทรัสต์ ในอัตราร้อยละ 0.22 ของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หลักที่ได้  
จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์อื่นของกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 3,000 ล้านบาท  
ร้อยละ 0.15 ของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์  
อื่นของกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 3,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท ร้อยละ 0.12 ของมูลค่ายุติธรรม  
ของสินทรัพย์หลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์อื่นของกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่  
มากกว่า 5,000 ล้านบาท ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 5 ล้านบาทต่อปี สำหรับการเข้าลงทุนครั้งแรก

### (ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

### (จ) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ได้ทำสัญญาบริการกับบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด และบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์  
จำกัด ในการให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง โดยมีอัตราค่าบริการตามพื้นที่  
อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าสรุปได้ดังนี้

1. ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในอัตรา 7.00 - 16.19 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือนจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลา  
ของสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร
2. ค่าบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง ในอัตรา 1.32 - 2.25 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือนจนถึงวันสิ้นสุด  
ระยะเวลาของสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร
3. ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในอัตรา 3.00 - 6.66 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือนจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลา  
ของสัญญาเช่าช่วงที่ดิน
4. ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง เรียกเก็บในอัตรา 3.00 - 6.66 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือนจนถึง 31 ธันวาคม  
2593 และอัตราค่าบริการในปีถัดไปจะเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าบริการของปีก่อนหน้า 3% ต่อปี

ภาระผูกพันตามสัญญาบริการดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งของภาระผูกพันที่เปิดเผยในหมายเหตุ 18





## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสทรีออล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

### 11 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือ หน่วยทรัสต์ร้อยละ 22.19 ของ หน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท มั่นคง เคหะการ จำกัด (มหาชน)	
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	- ค่าบริการที่ดินถนน ส่วนกลางเส้นรอง - ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ - รายได้เช่าเช่าตามสัญญา ตกลงกระทำการ
บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมร่วมกันกับบริษัท พรอส เพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	- ค่าธรรมเนียมการ จัดการ
บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	- ค่าธรรมเนียมทรัสต์



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินดิสทรีล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ดอกเบี้ยรับเงินฝาก
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นรายย่อย ซึ่งถือ หน่วยทรัสต์ร้อยละ 8.61 ของ หน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว - เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	
<b>รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>			
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>		2566	2565
			(พันบาท)
<b>รายได้</b>			
รายได้ซึ่งเคยตามสัญญาตกลงกระทำการ			
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		26,511	-
<b>รายได้ดอกเบี้ย</b>			
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		228	64
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์			
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		55,183	44,333
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์			
บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด		16,029	11,343
ค่าธรรมเนียมทรัสต์			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		9,752	7,582
<b>ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</b>			



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดิสทรีออล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

### รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2566

2565

(พันบาท)

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

6,728

4,633

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31

2566

2565

ธันวาคม

(พันบาท)

### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

28,798

18,367

### ดอกเบี้ยค้างรับ

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

2

1

### ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

13,312

8,037

### หนี้สินตามสัญญาเช่า

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

54,168

-

### ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

10,398

7,971

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

3,023

1,958

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

1,804

1,980

รวม

15,225

11,909

### สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในเดือนมีนาคม 2566 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อขายรายได้ค่าเช่ากับบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 โดยกองทรัสต์จะได้รับเงินชดเชยจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่ไม่มีผู้เช่า (รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำ) เป็นระยะเวลา 2 ปี โดยกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ 160 และ 170 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โลจิสติกส์และอินดัสทรีออล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

### 12 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในเดือนมีนาคม 2566 กองทรัสต์ได้เพิ่มทุนจำนวน 130 ล้านบาท หน่วยละ 9 บาท เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,170 ล้านบาท โดยการเพิ่มทุนดังกล่าวได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแล้วในเดือนกรกฎาคม 2565 ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียจำนวน 30.75 ล้านบาท ซึ่งได้นำมาหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

### 13 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในระหว่างปี 2566 และ 2565 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังนี้

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	2566 (ล้านบาท)	2565
14 พฤศจิกายน 2566	1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566	0.2200	82	-
11 สิงหาคม 2566	1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566	0.2200	83	-
11 พฤษภาคม 2566	1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566	0.1320	49	-
13 กุมภาพันธ์ 2566	1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	0.2200	54	-
8 พฤศจิกายน 2565	1 กรกฎาคม 2565 - 30 กันยายน 2565	0.2265	-	56
11 สิงหาคม 2565	1 เมษายน 2565 - 30 มิถุนายน 2565	0.2285	-	56
12 พฤษภาคม 2565	1 มกราคม 2565 - 31 มีนาคม 2565	0.0300	-	7
14 กุมภาพันธ์ 2565	1 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	0.2600	-	64
			<b>268</b>	<b>183</b>



## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสทรีออล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

### 14 การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการ  
กองทรัสต์ มีมติเอกฉันท์อนุมัติการจ่ายเงินลงทุนให้กับผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ในอัตราหน่วยละ 0.1975 บาท คิดเป็น  
จำนวนเงินทั้งสิ้น 48,387,500 บาท

### 15 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็น  
จำนวนเงิน 2,283 ล้านบาทโดยคิดเป็นร้อยละ 46.02 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2565: จำนวน 769  
ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 21.91 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

### 16 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในส่วนงาน  
ดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย

กองทรัสต์มีรายได้ประเภทเดียว คือรายได้ค่าเช่าและบริการที่รับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

### 17 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า		ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
	หมายเหตุ		(พันบาท)	
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	-	5,119,630	5,119,630
กองทุนรวม	5	200,464	-	200,464
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	-	3,348,722	3,348,722
กองทุนรวม	5	130,070	-	130,070





## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดิสทรีลล  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการ  
อ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุน  
จากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก

### 18 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาจ้างและบริการ โดยมีค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องชำระในอนาคตภายใต้สัญญาจ้าง  
และบริการดังนี้

	2566	2565
	(พันบาท)	
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น		
ภายใน 1 ปี	21,167	19,786
1 - 5 ปี	92,620	89,439
หลังจาก 5 ปี	366,625	390,973
รวม	<u>480,412</u>	<u>500,198</u>

### 19 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการ  
กองทรัสต์ มีมติเอกฉันท์อนุมัติจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสะสมและกำไรสุทธิ สำหรับผลการดำเนินงาน  
ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 อัตราหน่วยละ 0.2175 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น  
81,562,500 บาท โดยมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวในวันที่ 15 มีนาคม 2567



**บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด**  
**ผู้จัดการกองทรัสต์**

เลขที่ 345 อาคาร 345 สุขุมวิท ชั้น 5 ถนนสุขุมวิท แขวงสุริยวงศ์  
เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

โทรศัพท์: 02-697-3788 โทรสาร: 02-697-3794

อีเมล: [info@prospectrm.com](mailto:info@prospectrm.com)

Website: <https://www.prospectrm.com>, <https://www.prospectreit.com>



Line Official :  
[@ProspectRM](#)



Facebook :  
[Prospect REIT Management](#)