

5 YEARS OF TRUST

PROVEN RESULTS
MOVING FORWARD



รายงานประจำปี 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ข้อมูลสำคัญปี 2568



รายได้รวม
877.27 (ล้านบาท)
+ 46.36% YoY



ค่าใช้จ่ายรวม
383.97 (ล้านบาท)
+ 46.04% YoY



กำไรจากการลงทุนสุทธิ
493.30 (ล้านบาท)
+ 46.60% YoY



สินทรัพย์รวม
10,053.95 (ล้านบาท)
+ 87.60% YoY



หนี้สินรวม
4,525.37 (ล้านบาท)
+ 137.00% YoY



สินทรัพย์สุทธิ
5,528.57 (ล้านบาท)
+ 60.26% YoY



สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย
8.5847 (บาท/หน่วย)

จ่ายประโยชน์ตอบแทน
(ปีผล)
ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

0.8280
บาท/หน่วย*

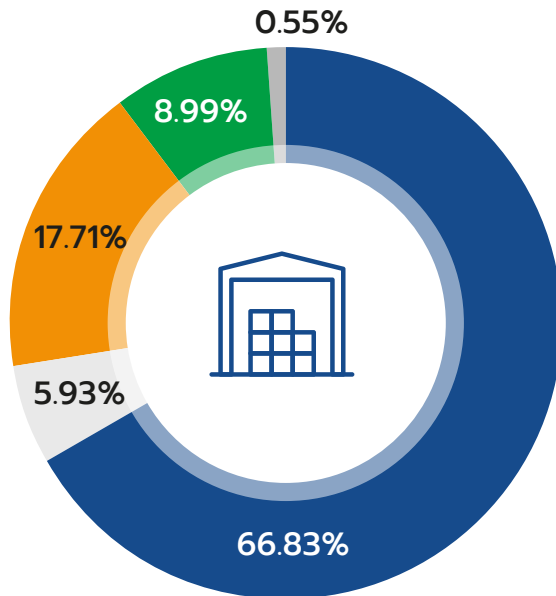
(ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

* อัตราผลตอบแทน (Yield) 11.92%
ณ ราคาตลาด ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2568
6.95 บาท/หน่วย



ทรัพย์สินที่ลงทุน

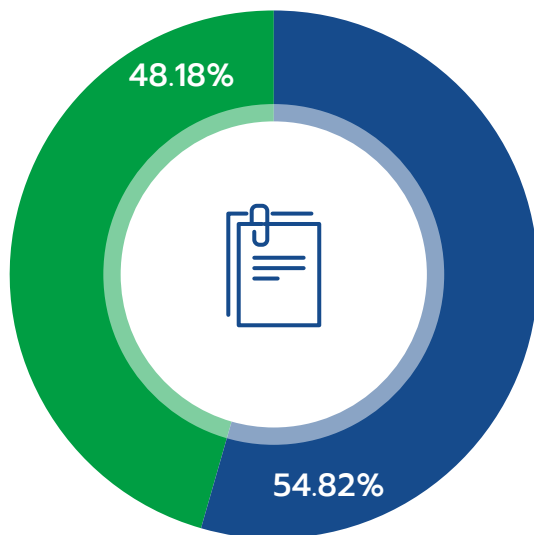
พื้นที่อาคารให้เช่า 5 โครงการ



โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (BFTZ 1)	377,431 ตร.ม
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (BFTZ 2)	33,477 ตร.ม
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (BFTZ 3)	100,015 ตร.ม
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 (BFTZ 6)	50,748 ตร.ม
โครงการ X44 BANGNA KM.18	3,087 ตร.ม
รวม	564,758 ตร.ม.

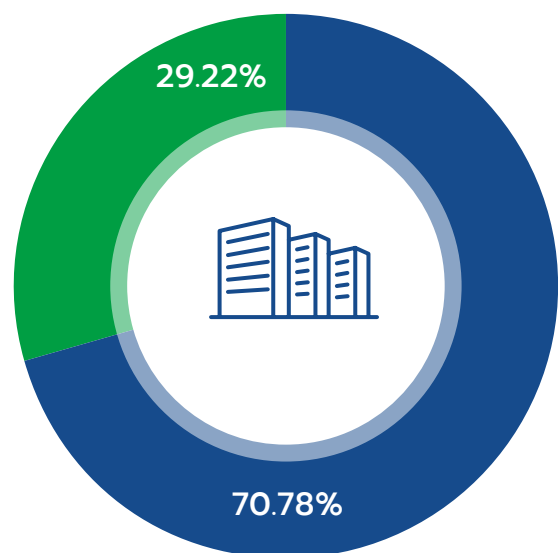
อัตราการเช่า **99.43%**
ณ 31 ธันวาคม 2568

พื้นที่แบ่งตาม สิทธิประโยชน์ทางภาษี



- เขตปลอดอากร (Free Zone) 309,623 ตร.ม
- เขตประกอบการทั่วไป (General Zone) 255,135 ตร.ม

พื้นที่แบ่งตาม สิทธิการถือครองอสังหาริมทรัพย์



- สิทธิการเช่า (Leasehold)
- กรรมสิทธิ์ (Freehold)

PROSPECT REIT ONE OF THE BEST INDUSTRIAL REITS TO STRENGTHEN YOUR PORTFOLIO

หนึ่งในกองทรัสต์อุตสาหกรรมชั้นนำ
เสริมความแข็งแกร่ง นักลงทุนต้องมีติดพอร์ต



สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ	4
คณะกรรมการ บริษัท พรอสเพด รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์	6
เส้นทางการเติบโตและนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินใหม่	7
ภาพรวมทรัพย์สินและจุดเด่นของทรัพย์สิน	9
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	11



ผลการดำเนินงาน และข้อมูลทางการเงิน

27

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

28

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

29

ของกองทรัสต์ และการวิเคราะห์
และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์



การประกอบ ธุรกิจ

36

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และ
การจัดหาผลประโยชน์

37

ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ
ที่กองทรัสต์ลงทุน

72

ปัจจัยความเสี่ยง ข้อพิพาททางกฎหมาย
ข้อมูลอื่น ๆ

74



การจัดการ และการกำกับดูแล

77

ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

78

โครงสร้างการจัดการ

83

การกำกับดูแลกองทรัสต์

107

ความรับผิดชอบต่อสังคม

133

การควบคุมภายในและการบริหาร
จัดการความเสี่ยง

136

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

137

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

155



งบการเงิน Financial Statement

156

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

157

งบการเงิน

162

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

173



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบ
ธุรกิจ



การทำกับ
คู่เสถียรภาพ



งบการเงิน



สารจาก ประธานกรรมการ





เรียน ผู้ถือหุ้นยกรัสต์ทุกท่าน

ในปี 2568 ที่ผ่านมานับเป็นปีที่เศรษฐกิจโลกและประเทศไทยต้องเผชิญกับบททดสอบสำคัญจากความผันผวนทางภูมิรัฐศาสตร์และสถานะเศรษฐกิจที่มีความไม่แน่นอนสูง แม้ภาพรวมเศรษฐกิจโลกจะชะลอตัวลงจากนโยบายกีดกันทางการค้าและปัญหาห่วงโซ่อุปทาน แต่ภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ของไทยยังคงแสดงให้เห็นถึงความแข็งแกร่งและยืดหยุ่น โดยได้รับอานิสงส์จากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการขยายฐานการผลิตของกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ เข้าสู่ประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงติดตามความเสี่ยงเชิงมหภาคอย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์และความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่อาจยืดเยื้อซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความผันผวนของราคาระหว่างประเทศ การชะงักงันของห่วงโซ่อุปทานโลก รวมถึงนโยบายกีดกันทางการค้าระหว่างประเทศ

ท่ามกลางความท้าทายดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการเชิงรุก ภายใต้หัวใจสำคัญคือ “ความเชื่อมั่นและความต่อเนื่อง” โดย PROSPECT REIT สามารถรักษาความแข็งแกร่งของพอร์ตโฟลิโอไว้ได้อย่างดีเยี่ยม ทั้งในโครงการเดิมและโครงการที่ลงทุนเพิ่มเติมในปี 2568 ปัจจุบันกองทรัสต์มีทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการรวมทั้งสิ้น 5 โครงการ ได้แก่ BFTZ 1, BFTZ 2, BFTZ 3, BFTZ 6 และโครงการ X44 คิดเป็นพื้นที่ให้เข้าร่วมกว่า 564,758 ตารางเมตร โดยสามารถรักษาอัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ไว้ได้ในระดับสูงถึง 99.43% ควบคู่กับ อัตราการต่อสัญญา (Renewal Rate) ที่สูงถึง 98.24% ตามระยะเวลาสัญญามาตรฐาน 3 ปี ปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนให้กระแสรายได้มีความต่อเนื่อง มาจากการที่ผู้เช่าส่วนใหญ่ใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจการโรงงาน ซึ่งช่วยสร้างความมั่นคงของฐานผู้เช่าและส่งผลให้อัตราการต่อสัญญาสูงมาโดยตลอด ตัวเลขเหล่านี้สะท้อนให้เห็นถึงศักยภาพอันโดดเด่นของทำเลอุตสาหกรรมบนถนนบางนา-ตราด ตลอดจนความไว้วางใจที่ผู้เช่ามีต่อมาตรฐานโครงการบริหารจัดการ และการให้บริการแบบครบวงจร ส่งผลให้ผลประกอบการในปี 2568 เติบโตอย่างก้าวกระโดด โดย PROSPECT REIT มีรายได้รวม 877.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 277.86 ล้านบาท หรือ 46.36% และมีกำไรจากการดำเนินงาน 493.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 156.81 ล้านบาท หรือ 46.60% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ด้วยผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง กองทรัสต์จึงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ตามแผนงานที่วางไว้ ในอัตรา 0.8280 บาทต่อหน่วย คิดเป็นมูลค่ารวม 451.19 ล้านบาท ซึ่งเป็นการต่อยอดสถานะของ Industrial REIT ในฐานะ “Safe Zone” หรือสินทรัพย์ปลอดภัยที่ตอบโจทย์นักลงทุนที่ต้องการบริหารความเสี่ยงและรับผลตอบแทนที่สม่ำเสมอท่ามกลางสถานะเศรษฐกิจที่ผันผวน

“ในด้านกลยุทธ์ ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นสร้างการเติบโตอย่างมีเสถียรภาพ โดยเดินหน้าคัดเลือกทรัพย์สินคุณภาพสูงเข้าสู่กองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง ภายใต้การพิจารณารอบด้านในมิติสำคัญ ทั้งคุณภาพของอาคาร ศักยภาพของทำเล ความมั่นคงของผู้เช่า และความเป็นเลิศด้านการบริหารจัดการ เพื่อยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขัน ควบคู่ไปกับการบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด”



ในด้านกลยุทธ์ ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งมั่นสร้างการเติบโตอย่างมีเสถียรภาพ โดยเดินหน้าคัดเลือกทรัพย์สินคุณภาพสูงเข้าสู่กองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง ภายใต้การพิจารณารอบด้านในมิติสำคัญ ทั้งคุณภาพของอาคาร ศักยภาพของทำเล ความมั่นคงของผู้เช่า และความเป็นเลิศด้านการบริหารจัดการ เพื่อยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขัน ควบคู่ไปกับการบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด



นอกจากนี้ เรายังดำเนินธุรกิจโดยยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล พร้อมบูรณาการแนวคิด ESG (Environmental, Social, and Governance) ร่วมกับผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นรูปธรรม เพื่อขับเคลื่อนการบริหารจัดการพื้นที่ให้ได้มาตรฐาน และส่งมอบคุณค่าที่ยั่งยืนให้แก่สังคมและสิ่งแวดล้อมในระยะยาว

“สำหรับทิศทางในปี 2569 หลังจากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2569 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในโครงการ BFTZ 4 อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา นับเป็นก้าวสำคัญตามแผนยุทธศาสตร์ที่มุ่งขยายโอกาสการลงทุนเข้าสู่ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งเป็นทำเลโลจิสติกส์และอุตสาหกรรมที่มีความต้องการสูง การลงทุนครั้งนี้จะช่วยกระจายความเสี่ยงด้านทำเลที่ตั้ง และตอกย้ำความมุ่งมั่นของผู้จัดการกองทรัสต์ที่จะผลักดันให้ PROSPECT REIT เป็นทางเลือกการลงทุนที่มั่นคง ยั่งยืน และสามารถส่งมอบผลตอบแทนที่ดีเยี่ยมให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระยะยาว ท่ามกลางทุกความเปลี่ยนแปลงของโลก”

ในนามของประธานกรรมการ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นยกรัสต์ทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจ เชื่อมั่น และสนับสนุนการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์มีความมุ่งมั่นอย่างสูงที่จะบริหารจัดการอย่างมืออาชีพ มุ่งหน้าสู่การเป็นผู้นำในธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมอย่างยั่งยืน สร้างผลตอบแทนที่ดีและสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหุ้นยกรัสต์ บนพื้นฐานของการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความซื่อสัตย์ทางธุรกิจเป็นเป้าหมายสำคัญอย่างที่ได้ปฏิบัติเสมอมา

นายวรสิทธิ์ โกหาชัยวัฒน์
ประธานกรรมการ



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบ
ธุรกิจ

การกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน



คณะกรรมการ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนต์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์



01

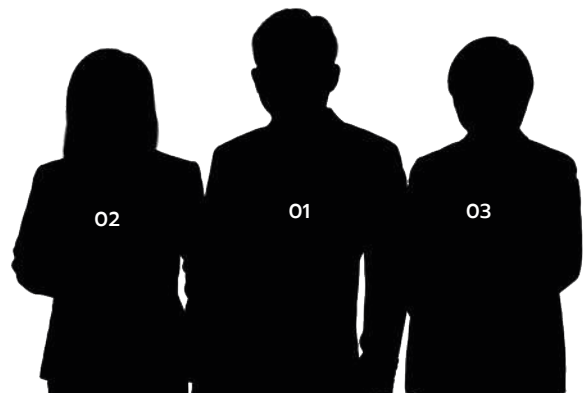
นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์
ประธานกรรมการ

02

นางสาวรัชณี มหัตตเดชกุล
กรรมการ

03

นางนภญา ทัศนีย์
กรรมการอิสระ





การเติบโตและนโยบาย การลงทุนในทรัพย์สินใหม่



กันยายน

- ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กร “BBB-” (Investment Grade) จาก Tris Rating (ปี 2568 Tris Rating คงอันดับเครดิตที่ระดับ “BBB-” โดยมีแนวโน้มอันดับเครดิต “คงที่”)

มีนาคม

- ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โครงการ X44 Bangna KM.18 มูลค่า 80 ล้านบาท



มิถุนายน

- ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในพื้นที่ส่วนที่เหลือในโครงการ BFTZ 1, BFTZ 2, และ BFTZ 3 มูลค่า 3,350 ล้านบาท

ตุลาคม

- ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในโครงการ BFTZ 6 มูลค่า 970 ล้านบาท



มีนาคม

- ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในพื้นที่บางส่วนโครงการ BFTZ 2 และ โครงการ BFTZ 3 มูลค่า 1,800 ล้านบาท



สิงหาคม

- จัดตั้ง PROSPECT REIT เข้าจดทะเบียนและเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์
- ลงทุนในพื้นที่บางส่วนในโครงการ BFTZ 1 มูลค่า 3,450 ล้านบาท



การเติบโตและนโยบาย การลงทุนในทรัพย์สินใหม่



PROSPECT REIT มีนโยบายการลงทุนที่มุ่งเน้นทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่มีคุณภาพสูง ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นจุดยุทธศาสตร์ภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ มีผู้เช่าและมีรายได้ที่เหมาะสม รวมถึงทรัพย์สินนั้นมีการบริหารจัดการมาเป็นอย่างดี เพื่อส่งต่อผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่เฉพาะเจาะจงทรัพย์สินที่เป็นของผู้สนับสนุนหลัก (Sponsor) ซึ่งปัจจุบันผู้สนับสนุนหลัก มีการพัฒนาโครงการใหม่ไปยังพื้นที่ที่มีศักยภาพอย่างต่อเนื่อง ซึ่งทาง PROSPECT REIT ได้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of first refusal) ในการเสนอซื้อเพื่อการลงทุน



PROSPECT REIT ยังสามารถสรรหาทรัพย์สินที่มีศักยภาพจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเจ้าของทรัพย์สินรายอื่นเข้ามาเพิ่มเติมได้อีกด้วย PROSPECT REIT จึงมีโอกาสดำเนินการเติบโตอย่างชัดเจนและต่อเนื่อง

PROSPECT REIT มีการบริหารจัดการอย่างมืออาชีพจาก บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบัน รวมถึงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต และยังมีบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้สนับสนุนหลัก ที่ทำหน้าที่บริหารจัดการดูแลทรัพย์สิน รวมถึงการให้บริการระดับพรีเมียมแบบครบวงจร เพิ่มความสะดวกในการดำเนินธุรกิจ (One Stop Service) แก่ผู้เช่า ทั้งหมดนี้เพื่อส่งต่อผลตอบแทนที่ดีและสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหน่วย



ภาพรวมทรัพย์สิน และจุดเด่นของทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สิน

1) โครงการบางกอกพรีเทรดโซน 1

ลักษณะการลงทุน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกพรีเทรดโซน 1 ตั้งอยู่บนถนนบางนาตราด 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

พื้นที่อาคารให้เช่า
(Leasable Area)



377,431 ตร.ม.

3) โครงการบางกอกพรีเทรดโซน 2

ลักษณะการลงทุน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารในโครงการบางกอกพรีเทรดโซน 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

พื้นที่อาคารให้เช่า
(Leasable Area)



33,477 ตร.ม.

2) โครงการ X44 Bangna KM.18

ลักษณะการลงทุน : กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงานโครงการ X44 Bangna KM.18 ตั้งอยู่บนถนนบางนาตราด กม.18

ลักษณะทรัพย์สิน : อาคารโรงงานและสำนักงานแบบ built-to-suit 1 หลัง

พื้นที่อาคารให้เช่า
(Leasable Area)



3,087.0 ตร.ม.

4) โครงการบางกอกพรีเทรดโซน 3

ลักษณะการลงทุน : กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกพรีเทรดโซน 3 ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด กม.19

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

พื้นที่อาคารให้เช่า
(Leasable Area)



100,015 ตร.ม.

5. โครงการบางกอกพรีเทรดโซน 6

ลักษณะการลงทุน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนและกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการบางกอกพรีเทรดโซน 6

ลักษณะทรัพย์สิน : อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า จำนวน 2 หลัง 10 ยูนิต โดยทั้งหมดเป็นพื้นที่ในเขตประกอบการทั่วไป (General Zone)

พื้นที่อาคารให้เช่า
(Leasable Area)



50,748 ตร.ม.



ลักษณะจุดเด่นของทรัพย์สิน

1 ท่าเรือตั้งโครงการมีศักยภาพ ท่าอากาศยานภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์

ทรัพย์สินตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด ตั้งแต่ช่วง กม.18 ถึง กม.23 โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางด่วน สายบางนา-ชลบุรีและมอเตอร์เวย์) ทางอากาศ (สนามบินสุวรรณภูมิและสนามบินดอนเมือง) และทางทะเล (ท่าเรือกรุงเทพ และท่าเรือแหลมฉบัง) อยู่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางพลี และนิคมอุตสาหกรรมบางปู และมีระยะทางไม่ห่างจากตัวเมืองกรุงเทพฯ สามารถติดต่อธุรกิจรวมถึงขนส่งสินค้าได้สะดวก มีทั้งเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone)

2 อาคารคลังสินค้าและโรงงาน มีความหลากหลายและมีคุณภาพสูง

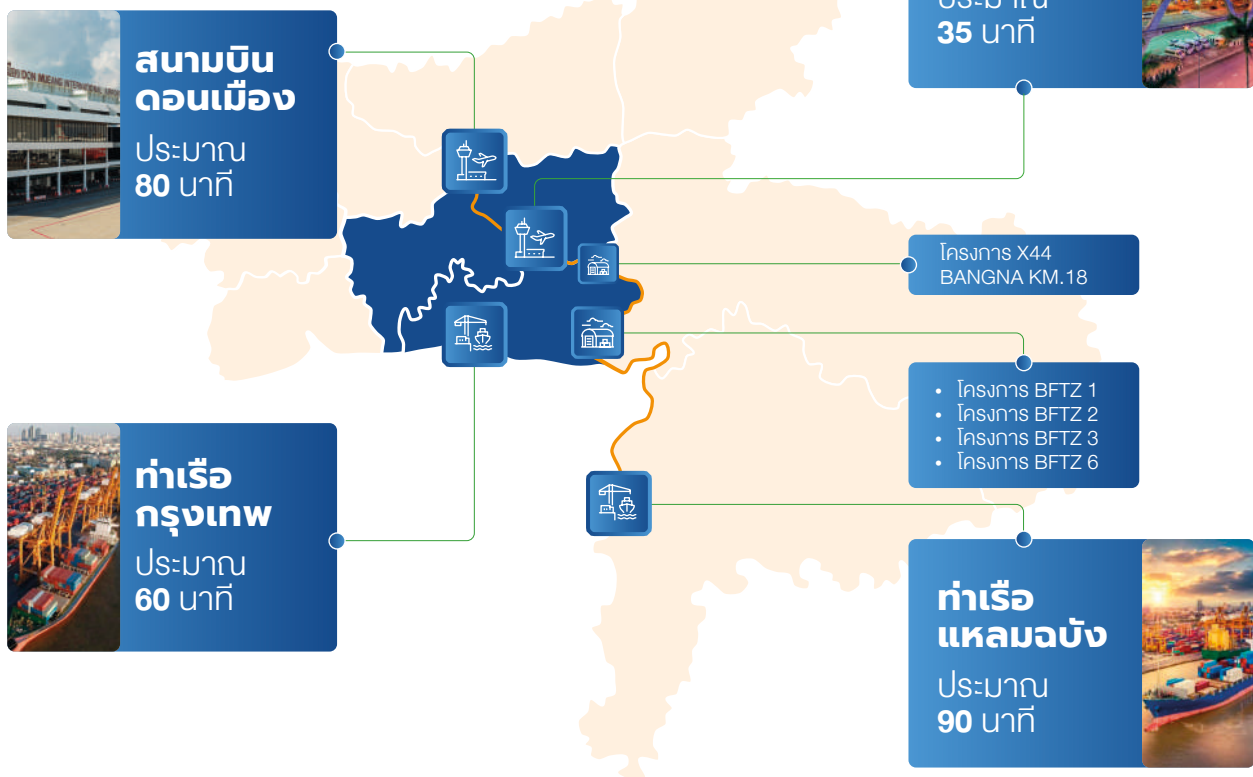
อาคารคลังสินค้าและโรงงานถูกพัฒนาและดูแลบริหารจัดการตามมาตรฐานที่สูง มีความยืดหยุ่นทั้งขนาดที่หลากหลายตั้งแต่ 500 ตร.ม. ถึง 10,000 ตร.ม. รวมถึงสร้างตามความต้องการของผู้เช่า และยืดหยุ่นด้านการใช้งาน อาคารสามารถประกอบกิจการได้ทั้งคลังสินค้าและโรงงาน รองรับขนาดธุรกิจของผู้ประกอบการที่แตกต่างกันไป

3 เขตปลอดอากร (Free Zone) ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี

ทรัพย์สินบางส่วนตั้งอยู่ในเขตปลอดอากร (Free Zone) Free Zone คือ พื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม ตามพื้นที่ที่ศุลกากรกำหนด โดยธุรกิจที่ประกอบกิจการในเขต Free Zone จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการนำเข้าและส่งออก ทั้งวัตถุดิบและสินค้าต่างๆ เป็นอีกหนึ่งจุดเด่นที่ผู้เช่าพิจารณาเข้าพื้นที่ สิทธิประโยชน์ดังกล่าวจะทำให้ผู้ประกอบการมีความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ และมีขีดความสามารถในการแข่งขันได้มากขึ้น

ท่าเรือที่ตั้ง

ถนน บางนา-ตราด กม.18 - กม.23
จ.สมุทรปราการ จุดยุทธศาสตร์
ศูนย์กลางภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์





สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

คำเตือน: PROSPECT REIT ที่มีทรัพย์สินหลักที่มีอายุจำกัดและไม่จำกัดผสมกัน (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักเฉพาะส่วนที่มีอายุจำกัดจะทยอยลดมูลค่าลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา โดยทรัพย์สินหลักที่มีอายุจำกัดยาวที่สุด จะสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Prospect Logistics and Industrial Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	PROSPECT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	14 สิงหาคม 2563
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่ลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงานบางส่วนใน โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (BFTZ 1) ระยะเวลาสิทธิการเช่า ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582 (คงเหลือประมาณ 13.98 ปี) พื้นที่ให้เช่า 219,116 ตร.ม. (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)¹ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน โครงการ X44 บางนา กม.18 พื้นที่ให้เช่า 3,087 ตร.ม. (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนใน โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (BFTZ 2) ระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 (คงเหลือประมาณ 24.39 ปี) พื้นที่ให้เช่า 20,996 ตร.ม. (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (BFTZ 3) พื้นที่ให้เช่า 49,133 ตร.ม. (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานบางส่วนใน โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (BFTZ 1) ระยะเวลาสิทธิการเช่า ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2581 (คงเหลือประมาณ 13.01 ปี) พื้นที่ให้เช่า 158,315 ตร.ม. (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)¹ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนใน โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (BFTZ 2) ระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 (คงเหลือประมาณ 24.39 ปี) พื้นที่ให้เช่า 12,481 ตร.ม. (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (BFTZ 3) พื้นที่ให้เช่า 50,882 ตร.ม. (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 (BFTZ 6) <ol style="list-style-type: none"> พื้นที่ให้เช่า 40,932 ตร.ม. ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2595 คงเหลือประมาณ 27.02 ปี พื้นที่ให้เช่า 9,816 ตร.ม. ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 คงเหลือประมาณ 28.18 ปี (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4)

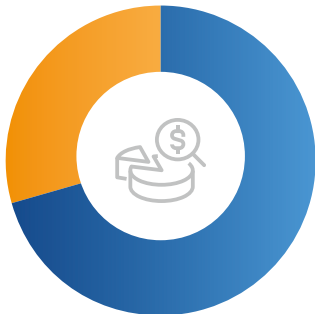
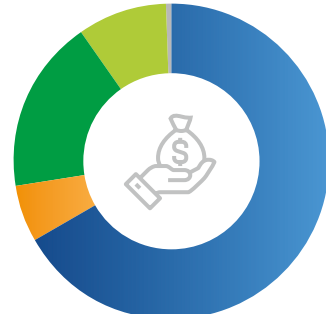
หมายเหตุ ¹ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (BFTZ 1) บางส่วนที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรกในวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ครบกำหนดอายุสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงในวันที่ 22 ธันวาคม 2582 (อายุคงเหลือประมาณ 13.98 ปี) ในขณะที่โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (BFTZ 1) บางส่วนที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรกในวันที่ 4 มิถุนายน 2568 ครบกำหนดอายุสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงในวันที่ 31 ธันวาคม 2581 (อายุคงเหลือประมาณ 13.01 ปี)

ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงินการประกอบ
ธุรกิจการกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน

Market Cap (ล้านบาท)	4,475.80	ราคาปิด ณ วันทำการ สุดท้ายของปี (บาท/หน่วย)	6.95
จำนวนหน่วย	644,000,000	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ล้านบาท)	6,038.47
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) (ล้านบาท)	5,528.57	Par (บาท/หน่วย)	9.3765
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV/บาท/หน่วย)	8.5847	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้ง และจัดการทรัสต์	14 สิงหาคม 2563
Price/NAV (เท่า)	0.81	อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ย ถ่วงน้ำหนัก (ปี)	15.86 ปี

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์			
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	10,053.95	กำไรสะสม (ล้านบาท)	267.24
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	4,525.37	สัดส่วนการกู้ยืม (%) ของสินทรัพย์รวม	38.28
ส่วนทุน (ล้านบาท)	5,261.34	การจัดอันดับเครดิตองค์กร (Credit rating)	Investment Grade (BBB-) ข้อมูลการจัดอันดับเครดิต องค์กร ณ วันที่ 29 กันยายน 2568

สัดส่วนการลงทุน
(ตามมูลค่าประเมิน)29.22%
กรรมสิทธิ์70.78%
สิทธิการเช่าประเภททรัพย์สิน
(ตามมูลค่าประเมิน)100.00%
โรงงานและคลังสินค้าโครงสร้างรายได้
(ตามขนาดให้เช่า)66.83%
BFTZ 15.93%
BFTZ 217.71%
BFTZ 38.99%
BFTZ 60.55%
โครงการ X44

ข้อมูลมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน				
รอบการลงทุน	ทรัพย์สิน	ประเภทการลงทุน	ราคาประเมินตาม วิธี พิจารณารายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	โครงการบางกอก ฟรีเทรดโซน 1	สิทธิการเช่า	2,989.14	บริษัท กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1	โครงการ X44 บางนา กม.18	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	96.23	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด



ข้อมูลมูลค่าประเมินของทรัยพ์สิน				
รอบการลงทุน	ทรัยพ์สิน	ประเภทการลงทุน	ราคาประเมินตาม วิธี พิจารณารายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
ทรัยพ์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2	โครงการบางกอก ฟรีเทรดโซน 2	สิทธิการเช่า	411.90	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
	โครงการบางกอก ฟรีเทรดโซน 3	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	1,422.00	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ทรัยพ์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3	โครงการบางกอก ฟรีเทรดโซน 1	สิทธิการเช่า	2,137.87	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
	โครงการบางกอก ฟรีเทรดโซน 2	สิทธิการเช่า	116.48	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
	โครงการบางกอก ฟรีเทรดโซน 3	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	1,280.20	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
ทรัยพ์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 4	โครงการบางกอก ฟรีเทรดโซน 6	สิทธิการเช่า	967.88	บริษัท กรุงสยามประเมินค่า ทรัยพ์สิน จำกัด
			963.00	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

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

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ วันที่ 30/12/2568)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	%
1	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	97,879,151	15.20
2	นางสาวมิ่งพรรณ ศรีเที่ยง	61,986,095	9.63
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	33,784,119	5.25
4	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)	23,800,000	3.70
5	บริษัท หลักทรัยพ์ ทิสโก้ จำกัด	23,069,000	3.58



ข้อจำกัดการถือของ

ต่างชาติ ร้อยละ 49

สัดส่วนการถือของชาวต่างชาติปัจจุบัน
ร้อยละ 3.24

(ณ วันที่ 30/12/2568)



นโยบายการจ่ายปันผล

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

และ ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน
ให้แก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ของกำไรสุทธิ
ที่ปรับปรุงแล้วของ รอบปีบัญชี

สรุปการจ่ายเงินออกให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ปันผลและลดทุน) ตั้งแต่จัดตั้งปี 2563 - 2568							
รายการ	2568	2567	2566	2565	2564	2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาท/หน่วย)	0.8280	0.7628	0.7895	0.7050	0.7830	0.4032	4.2715
เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	-	0.0202	-	0.1975	0.3328	-	0.6235



ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2569¹

กรณีที่กองทรัสต์ออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 2 จำนวน 282.0 ล้านหน่วย	ประมาณการการจ่ายประโยชน์ ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย ภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 (บาทต่อหน่วย)	อัตราการจ่ายประโยชน์ ตอบแทน และเงินลดทุน ต่อหน่วยภายหลัง การเพิ่มทุนครั้งที่ 2 (%)
ประโยชน์ตอบแทน	0.87	10.5
เงินลดทุน	-	-
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.87	10.5

หมายเหตุ:

¹ อ้างอิงสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยมีสมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายเพิ่มเติมเท่ากับประมาณ 282.0 ล้านหน่วย คำนวณจากสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 8.3 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมที่ประมาณ 1,200.0 ล้านบาท อย่างไรก็ดี จำนวนเงินกู้ยืม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายและราคาเสนอขายสุดท้ายอาจแตกต่างจากประมาณการนี้ได้

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์¹

อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ของผู้ลงทุนภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 9.82 ทั้งนี้ ราคาเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนแต่ละรายอาจแตกต่างกัน ซึ่งทำให้อัตราผลตอบแทนภายในของผู้ลงทุนแตกต่างกัน

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ²		ประมาณการอัตราผลตอบแทน ระยะยาว (Expected IRR) ภายหลัง การลงทุนเพิ่มเติม ²
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา ³	ไม่เกิน 4.6 % ของรายได้รวม	% 9.8
สัดส่วนการกู้ยืม	ประมาณ 32.8 % ของสินทรัพย์รวม	
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ไม่เกิน MLR - 1.5 %	

หมายเหตุ:

¹ ประมาณการอัตราผลตอบแทนจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานในอนาคตหลายประการ ซึ่งอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขัน จึงอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ลงทุนจะได้รับอัตราผลตอบแทนตามประมาณการอัตราผลตอบแทนดังกล่าว

² อ้างอิงสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยมีสมมติฐานจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายเพิ่มเติมเท่ากับประมาณ 282.0 ล้านหน่วย คำนวณจากสมมติฐานการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ราคา 8.3 บาทต่อหน่วย และเงินกู้ยืมที่ประมาณ 1,200.0 ล้านบาท อย่างไรก็ดี จำนวนเงินกู้ยืม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขายและราคาเสนอขายสุดท้ายอาจแตกต่างจากประมาณการนี้ได้

³ อ้างอิงประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เฉพาะส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายหลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์ได้แก่ ค่าธรรมเนียมรายปีของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

หมายเหตุ: ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้น และประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงการแสดงประมาณการตามสมมติฐานหลายประการซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงและไม่อาจรับรองผลได้

อนึ่ง ประมาณการผลตอบแทนระยะยาว (IRR) เป็นเพียงตัวเลขประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้ตลอดอายุการลงทุน

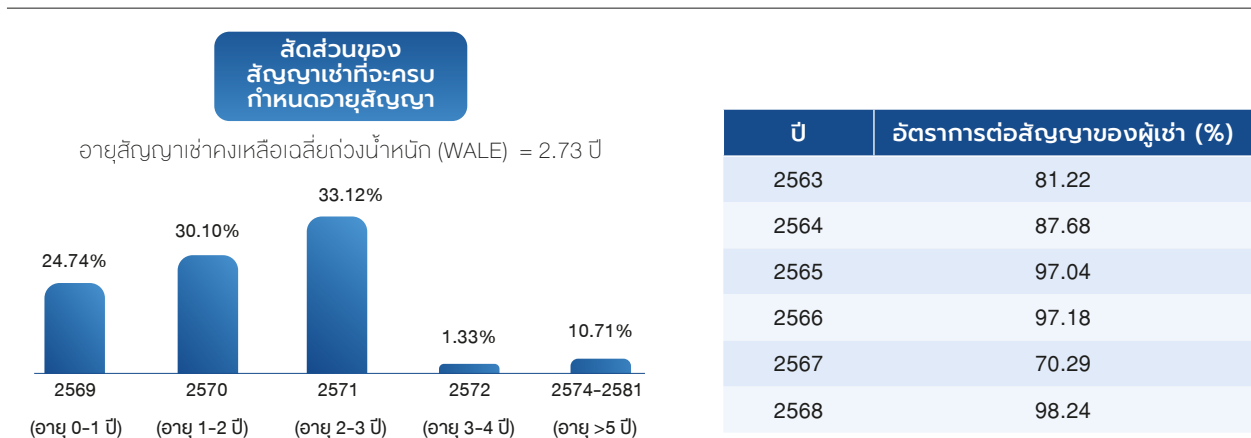
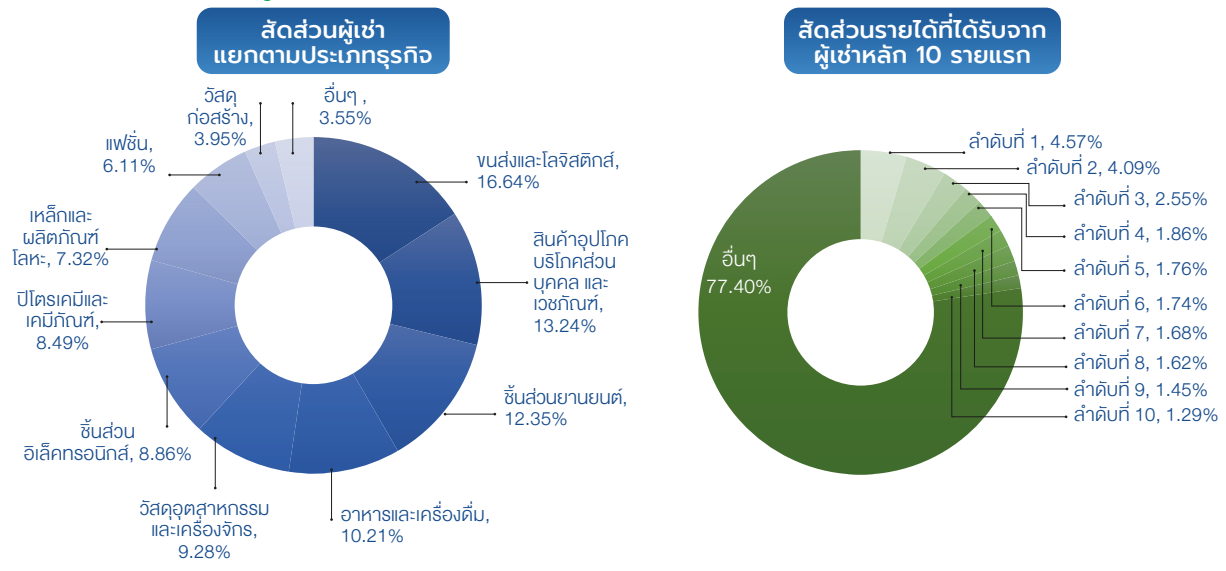


สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน*

	โครงการบางกอกพร็อพเพอร์ตี้ 2	โครงการบางกอกพร็อพเพอร์ตี้ 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"> ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ / หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.4 เผยแพร่บนเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus 	<ul style="list-style-type: none"> ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ / หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.4 เผยแพร่บนเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus
จำนวนเงินที่สนับสนุนผลตอบแทน	0.00 บาท (ระยะเวลา 1 ม.ค. 2568 - 22 มี.ค. 2568)	0.00 บาท (ระยะเวลา 1 ม.ค. 2568 - 22 มี.ค. 2568)
ข้อมูลผู้สนับสนุนผลตอบแทน	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้สนับสนุนผลตอบแทน	BB- "Stable"	BB- "Stable"

หมายเหตุ : * การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ PROSPECT REIT มีเงื่อนไขภายใต้สัญญาตกลงกระทำการที่กำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินต้องชดเชยรายได้ค่าเช่าที่ขาดหายไป และขอชี้แจงไม่ได้เป็นการรับประกันผลตอบแทนสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT

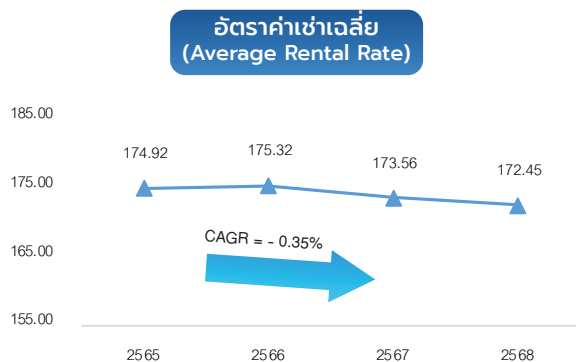
รายละเอียดของคู่สัญญาที่กำลังสัญญาเช่า



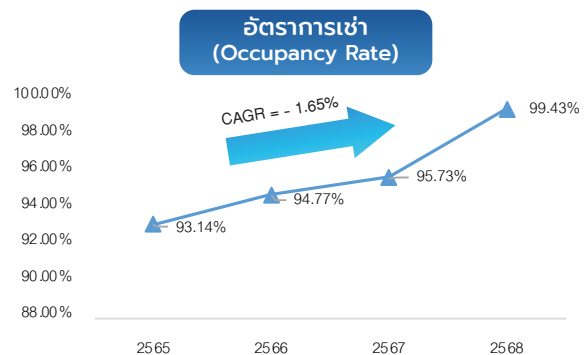


ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	
ปี	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน)
2566	175.32
2567	173.56
2568	172.45
หมายเหตุ : อัตราค่าเช่าเฉลี่ยคำนวณอ้างอิงจากรายได้ที่รับรู้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และการใช้ประโยชน์พื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของแต่ละปี	



อัตราราคาเช่าเฉลี่ย	
ปี	อัตราราคาเช่า (ร้อยละ)
2566	94.77
2567	95.73
2568	99.43
หมายเหตุ : คำนวณรวมสัญญาและหนังสือแสดงเจตนาจองพื้นที่ทั้งหมดที่มีการจัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม ของแต่ละปี	



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี			
	ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2568 ถึง 31 ธ.ค. 2568	ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2567 ถึง 31 ธ.ค. 2567	ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2566 ถึง 31 ธ.ค. 2566	ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2565 ถึง 31 ธ.ค. 2565
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	842.29	578.11	508.66	432.55
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	-	1.03	26.51	-
รายได้อื่นๆ (ล้านบาท)	34.98	20.28	32.41	12.66
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)	639.39	436.72	414.48	327.85
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	577.93	285.94	241.87	208.57
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท/หน่วย)	0.8974	0.7625	0.6450	0.8513
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท/หน่วย)	0.8280	0.7628	0.7895	0.7050
ส่วนของลดทุน (บาท/หน่วย)	0.0000	0.0932	-	0.1975
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.45	0.36	0.36	0.33
ดอกเบี้ยไม่เกิน (ร้อยละ)				
- วงเงิน 1,050 ล้านบาท	MLR -1.25	MLR -1.25	MLR -1.25	MLR-1.25
- วงเงิน 700 ล้านบาท	MLR -1.31	MLR -1.31	MLR -1.31	
- วงเงิน 1,450 ล้านบาท	MLR -1.50			
- วงเงิน 850 ล้านบาท	MLR -1.31			



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี			
	ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2568 ถึง 31 ธ.ค. 2568	ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2567 ถึง 31 ธ.ค. 2567	ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2566 ถึง 31 ธ.ค. 2566	ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2565 ถึง 31 ธ.ค. 2565
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	(3,550.23)	431.52	(1,434.52)	327.74
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	3,583.40	(450.77)	1,456.00	(329.05)
กระแสเงินสดสุทธิ (ล้านบาท)	57.05	23.88	43.13	21.65
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	5,528.57	3,449.84	3,485.84	2,373.11
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) ณ สิ้นปีบัญชี	0.81	0.92	0.91	1.01
ประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (กรณีไม่มีการ สนับสนุนผลตอบแทน)	11.91	8.97	9.28	7.23
ประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (กรณีมีการ สนับสนุนผลตอบแทน)	-	-	-	-
มูลค่าตลาด ณ สิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	4,475.80	3,187.50	3,187.50	2,388.75
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท/หน่วย)	6.95	8.50	8.50	9.75

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ภาพรวมผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 877.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 277.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.36 จากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568 รายได้ส่วนใหญ่เป็นการรับรู้รายได้จากค่าเช่าและบริการ ทั้งจากทรัพย์สินเดิมและจากทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568 และที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2568 นอกจากนี้ PROSPECT REIT ยังสามารถรักษาสัดส่วนการเช่าทรัพย์สินในระดับที่สูงกว่าร้อยละ 90 มาโดยตลอด ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีอัตราการเช่าอยู่ที่ ร้อยละ 99.43 จากพื้นที่ให้เช่ารวม 564,758 ตร.ม. ในโครงการที่ลงทุนทั้ง 5 โครงการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม 383.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 121.04 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.04 จากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจาก ต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ อาทิ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ นายทะเบียน และค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์ ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นนั้นสอดคล้องไปกับการเพิ่มขึ้นของรายได้

แต่ยังคงทำให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 493.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 156.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.60 จากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และมีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวม 84.62 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 577.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 291.99 ล้านบาท หรือร้อยละ 102.12 จากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567



ปี 2568 PROSPECT REIT ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 4 ครั้ง ดังนี้

- ครั้งที่ 1 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2568 และประมาณการประโยชน์ตอบแทนระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2568 - 15 พฤษภาคม 2568 ในอัตรา 0.3050 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 15 พฤษภาคม 2568
- ครั้งที่ 2 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2568 ในอัตรา 0.0900 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 12 กันยายน 2568
- ครั้งที่ 3 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง 30 กันยายน 2568 ในอัตรา 0.2150 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 15 ธันวาคม 2568
- ครั้งที่ 4 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 ในอัตรา 0.2180 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 16 มีนาคม 2569
- รวมทั้งปี 2568 PROSPECT REIT จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งสิ้น 0.8280 บาทต่อหน่วย

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

วงเงินกู้ที่ 1

ผู้ให้กู้	ธนาคารทีเอสบี จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้ทั้งหมด	1,050 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เพลี่ย 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.25 อัตราดอกเบี้ย MLR เพลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา และ ธนาคารกรุงธนบุรี
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	13 ปี 3 เดือน หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ตุลาคม 2576
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 49 งวด เริ่มชำระงวดแรก 15 เดือนหลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือ ภายในเดือน ตุลาคม 2564 แล้วแต่เงื่อนไขใดที่ครบกำหนดก่อน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าลงทุน ประกอบไปด้วย (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495) (2) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496) (3) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495) (4) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496) - สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าลงทุนในสินทรัพย์ ประกอบไปด้วย (1) สัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 (2) สัญญาตกลงกระทำการของชัยนันท์-บางพลี (3) สัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพคตีเวลลอปเม้นท์ - บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้ สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และ กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เช่าลงทุนในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>



<p>ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0 ตลอดระยะเวลาของสัญญา หรือในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ในกรณีเป็น Investment Grade 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 5.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA) 3. ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส 4. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 โดยพอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ พอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะต้องถือหุ้นหน่วยทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ของหน่วยทรัสต์ PROSPECT ทั้งหมดที่ออกขาย ครอบคลุมที่หนี้ประกันภายใต้เอกสารทางการเงินยังค้างชำระอยู่หรือยังมีวงเงินสินเชื่อที่ผู้ให้สินเชื่อตกลงว่าจะให้ (Commitment) อยู่ 5. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
--	---

วงเงินกู้ที่ 2

ผู้ให้กู้	ธนาคารทีสโก้ 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	<p>จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าลงทุน ประกอบไปด้วย (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดเลขที่ 23425, 23427, 23428) (2) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดเลขที่ 23425, 23427, 23428) - สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าลงทุนในสินทรัพย์ ประกอบไปด้วย (1) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) (2) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) (3) สัญญาตกลงกระทำการของ พอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) - สัญญาจ้างก่อสร้างโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 - สัญญาจ้างที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 - สลากหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 - บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้ <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>

ข้อตกลงหลักของผู้กู้
(Key Covenants)

1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0 ตลอดระยะเวลาของสัญญา หรือในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ในกรณีเป็น Investment Grade
2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 5.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA)
3. ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส
4. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 โดยพอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะต้องถือหน่วยทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ของหน่วยทรัสต์ PROSPECT ทั้งหมดที่ออกขาย ตราบเท่าที่หนี้ประกันภายใต้เอกสารทางการเงินยังคงชำระอยู่หรือยังมีวงเงินสินเชื่อที่ผู้ให้สินเชื่อตกลงว่าจะให้ (Commitment) อยู่
5. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน

นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

วงเงินกู้ที่ 3

ผู้ให้กู้	ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้ทั้งหมด	1,450 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เหลือ 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.50 อัตราดอกเบี้ย MLR เหลือ 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเหลือ MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	17 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ธันวาคม 2584
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 60 งวด เริ่มชำระงวดแรกภายในเดือนมีนาคม 2570
หลักประกันการกู้ยืม	จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494) ระหว่าง ชัยนันท์-บางพลี และผู้ให้หลักประกัน ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2568 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (หากมี) - สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 36059 (เดิมเลขที่ 4495) เพื่อโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494) ระหว่าง ชัยนันท์-บางพลี พอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และผู้ให้หลักประกัน ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2568 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (หากมี) - สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428)) (ครั้งที่ 1) ระหว่าง พอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ ผู้ให้หลักประกัน ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2568 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (หากมี)



	<ul style="list-style-type: none"> - สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิมสำหรับพื้นที่ถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลาง (สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23428 และ 23425)) (ครั้งที่ 1) ระหว่าง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และผู้ให้หลักประกัน ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2568 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (หากมี) - สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ ประกอบไปด้วย (1) สัญญาให้บริการถนน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1) (2) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) (3) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1) (4) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2) (5) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) และ (6) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) - สัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้าง BFTZ2 - สัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 - สลากหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
ข้อตกลงหลักของผู้ (Key Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0 ตลอดระยะเวลาของสัญญา หรือในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ในกรณีเป็น Investment Grade 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 5.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA) 3. ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส 4. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะต้องถือหน่วยทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ของหน่วยทรัสต์ PROSPECT ทั้งหมดที่ออกขาย ตราบเท่าที่หนี้ประกันภายใต้เอกสารทางการเงินยังคงชำระอยู่หรือยังมีวงเงินสินเชื่อที่ผู้ให้สินเชื่อตกลงว่าจะให้ (Commitment) อยู่ 5. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>

วงเงินกู้ที่ 4

ผู้ให้กู้	ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้ทั้งหมด	850 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เผลี่ย 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.31 อัตราดอกเบี้ย MLR เผลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเผลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	17 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ธันวาคม 2585
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 65 งวด เริ่มชำระงวดแรกภายในเดือนธันวาคม 2569



หลักประกันการกู้ยืม

จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้

- สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) ระหว่าง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง และ ผู้ให้หลักประกัน ในฐานะผู้เช่าช่วงฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2568 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (หากมี)
- สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230) ระหว่าง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง และ ผู้ให้หลักประกัน ในฐานะผู้เช่าช่วงฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2568 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (หากมี)
- สัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) ระหว่าง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง และ ผู้ให้หลักประกัน ในฐานะผู้เช่าช่วงฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2568 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (หากมี)
- สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ ประกอบไปด้วย (1) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6) (2) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6)
- สัญญาจ้างก่อสร้างปลูกสร้าง BFTZ6
- สัญญาจ้างก่อสร้างปลูกสร้างโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 ลำดับที่ 2
- สัญญาจ้างที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ลำดับที่ 2
- สลากหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และ กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ใน โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6

นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)

1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0 ตลอดระยะเวลาของสัญญา หรือในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ในกรณีเป็น Investment Grade
2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 5.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Funded Debt to EBITDA)
3. ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส
4. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะต้องถือหน่วยทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ของหน่วยทรัสต์ PROSPECT ทั้งหมดที่ออกขาย トラบเท่าที่หนี้ประกันภายใต้เอกสารทางการเงินยังค้างชำระอยู่หรือยังมีวงเงินสินเชื่อที่ผู้ให้สินเชื่อตกลงว่าจะให้ (Commitment) อยู่
5. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน

นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบ
ธุรกิจ



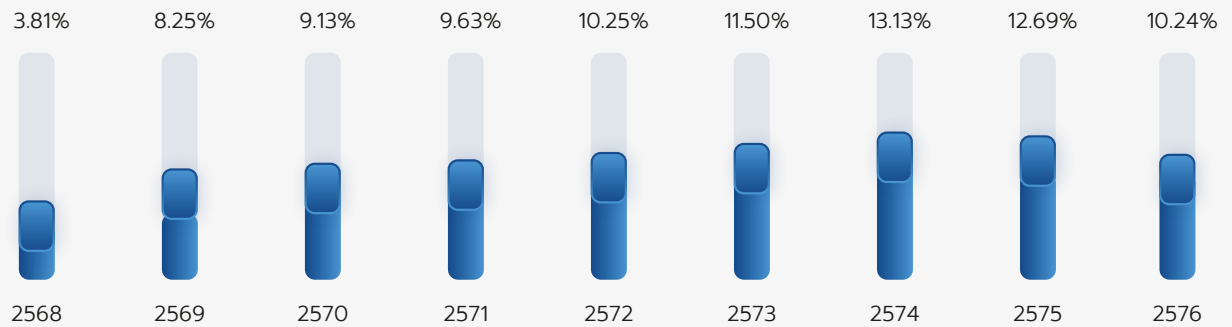
การกำกับ
ดูแลกิจการ



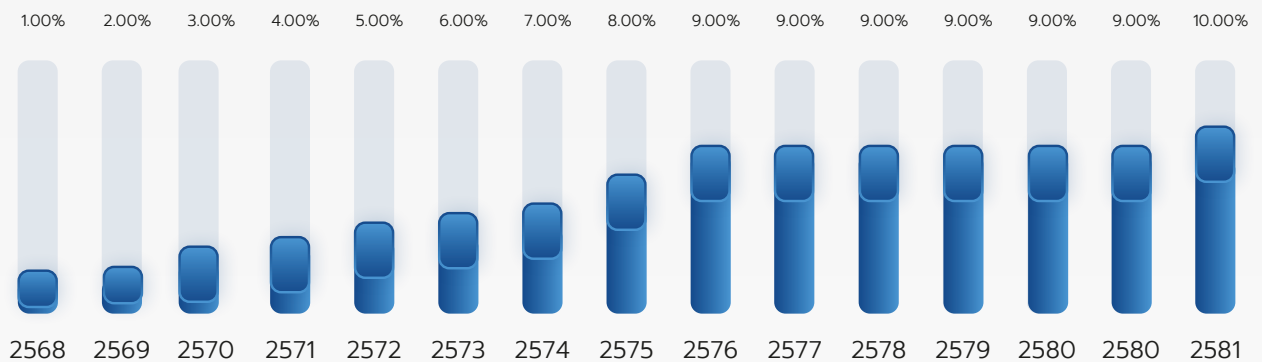
งบการเงิน

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม

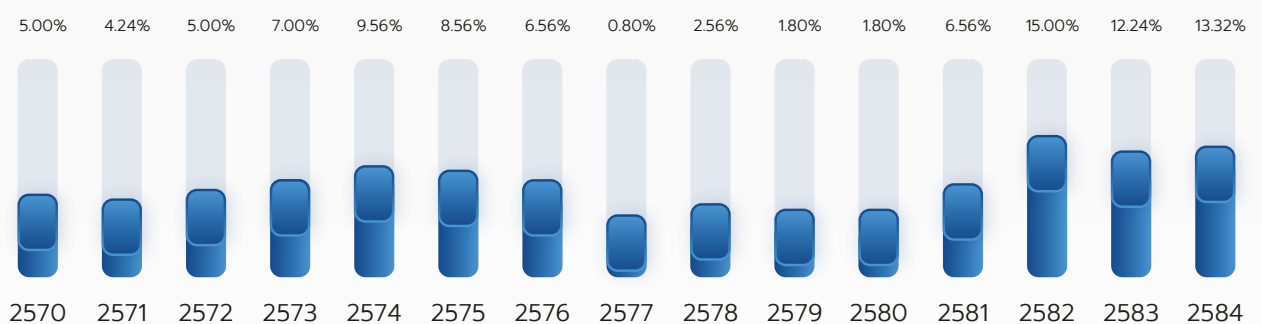
สัดส่วนจำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ต่อเงินกู้ยืมวงเงินกู้ที่ 1 จำนวน 1,050 ล้านบาท (%)



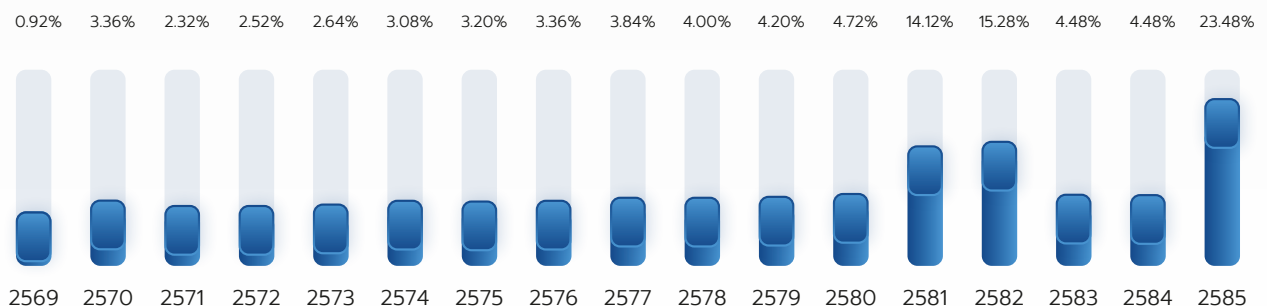
สัดส่วนจำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ต่อเงินกู้ยืม วงเงินกู้ที่ 2 จำนวน 700 ล้านบาท (%)



สัดส่วนจำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ต่อเงินกู้ยืม วงเงินกู้ที่ 3 จำนวน 1,450 ล้านบาท (%)



สัดส่วนจำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ต่อเงินกู้ยืม วงเงินกู้ที่ 4 จำนวน 850 ล้านบาท (%)





ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจาก PROSPECT REIT		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวน (ล้านบาท)	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	24.26	4.92
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13.05	2.65
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.48	0.50
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	83.84	17.00
ค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	69.43	14.08
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	3.42	0.69
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6.03	1.22
ต้นทุนทางการเงิน	146.09	29.61
ค่าเบี้ยประกันภัย	3.00	0.61
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	26.75	5.42
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	5.62	1.14

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 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 ต้องพึ่งพาชั้นหนี้-บางพลีและพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคและถนนในโครงการบางประการ
9. ความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการรับชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ
10. ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการกับเจ้าของทรัพย์สิน

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก เป็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบในระดับทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และกระทบ



ต่อการดำเนินธุรกิจของ 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/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร และใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากร
8. ความเสี่ยงจากผู้เช่ารายย่อยซึ่งประกอบกิจการในเขตปลอดอากร

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีหลายด้านที่อาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของผลประกอบการของ PROSPECT REIT และส่งผลต่อผลตอบแทนในการลงทุนใน 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. ความเสี่ยงจากการหนี้สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
6. ความเสี่ยงจากการหนี้สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนถูกเวนคืน
7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
9. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศกรรม
10. การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ อาจกระทบกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ลงทุนไว้ อาทิ

1. ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกและการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
2. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT
3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
4. ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลง หากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
5. การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส และ/หรือ กลุ่มบุคคล



เดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

6. เงินคืนทุนจากการเลิกกองอาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก และ/หรือ จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

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 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	0-2697-3788
URL	https://www.prospectrm.com

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	https://www.scbam.com

“ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56 REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.set.or.th หรือเว็บไซต์ของกองทรัสต์ www.prospectreit.com”

ส่วนที่ 1

ผลการดำเนินงานและ ข้อมูลทางการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเปค โฉฉาดีคอสและอินดิคทรีล (PROSPECT REIT)



ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

(หน่วย : บาท)

งบแสดงฐานะทางการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์รวม	10,053,948,250
หนี้สินรวม	4,525,373,337
สินทรัพย์สุทธิ	5,528,574,913
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	8.5847
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568
รายได้รวม	877,270,989
ค่าใช้จ่ายรวม	383,968,898
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	493,302,091
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	84,623,749
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	577,925,840
งบกระแสเงินสด	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,550,228,620)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,583,400,644
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	33,172,024
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	57,050,244





ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ และการวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

1. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 877.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 277.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.35% เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานของปี 2567 รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น ๆ ทั้งจากทรัพย์สินเดิมและทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และครั้งที่ 4

เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ดังนี้

1) สิทธิการเช่าช่วงและส่วนควบของที่ดินบางส่วน และในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พร้อมส่วนควบอาคารบางส่วนของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 และ 2) สิทธิการเช่าช่วงบางส่วนในที่ดินและส่วนควบของที่ดินบางส่วน และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พร้อมส่วนควบอาคารบางส่วนของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ 3) กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงานคลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบของที่ดินในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 และ 4) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ 3

และวันที่ 31 ตุลาคม 2568 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 ดังนี้ 1) สิทธิการเช่าช่วงบางส่วนและส่วนควบของที่ดินบางส่วน และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบอาคาร (อาคาร 6-GA01) และ 2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และส่วนควบของที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบอาคาร (อาคาร 6-GA03)

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 599.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.61 เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานของปี 2566 รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ ทั้งจากทรัพย์สินเดิม และจากทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2





เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังนี้ 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 และ 2) กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 3 รวมถึงกรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่อง ซึ่งใช้ในการดำเนินการจัดการภายในโครงการดังกล่าว

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

โดยในปี 2568 มีค่าใช้จ่ายรวม 383.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 121.04 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.04 จากผลการดำเนินงานของปีก่อนหน้า ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนทางการเงิน และค่าธรรมเนียมต่างๆ ในปี 2567 มีค่าใช้จ่ายรวม 262.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.12 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.64 จากผลการดำเนินงานของปีก่อนหน้า ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่มาจากต้นทุนทางการเงินของอัตราดอกเบี้ยที่มีการปรับเพิ่มขึ้น, ปี 2566 มีค่าใช้จ่ายรวม 239.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.43 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.53 จากผลการดำเนินงานของปีก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

ทั้งนี้ทำให้ PROSPECT REIT ในปี 2568 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 493.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 156.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.60 จากผลการดำเนินงานของปีก่อนหน้า, ปี 2567 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 336.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.66 จากผลการดำเนินงานของปีก่อนหน้า, ปี 2566 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 327.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.08 จากผลการดำเนินงานของปีก่อนหน้า

1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) รายได้

PROSPECT REIT มีรายได้รวม ณ 31 ธันวาคม 2568 2567 2566 อยู่ที่ 877.27 ล้านบาท 599.41 ล้านบาท 567.59 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการของโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 1, 2, 3, 6 และ X44 (BFTZ 1, 2, 3, 6 และ X44) มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 2567 2566 อยู่ที่ ร้อยละ 99.43 ร้อยละ 96.78 และร้อยละ 95.82 ตามลำดับ ซึ่งรายได้ประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	842,286,724	578,107,212	508,661,147
รายได้ดอกเบี้ย	359,345	334,353	280,887
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	-	1,029,813	26,511,353
รายได้อื่น	34,624,920	19,942,203	32,132,722
รวมรายได้	877,270,989	599,413,581	567,586,109



2) ค่าใช้จ่าย

PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม ณ 31 ธันวาคม 2568 2567 และ 2566 อยู่ที่ 383.97 ล้านบาท 262.93 ล้านบาท และ 239.81 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์ และต้นทุนทางการเงิน เป็นการจ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน วงเงิน 1,050 ล้านบาท (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1) วงเงิน 700 ล้านบาท (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ 3) วงเงิน 1,450 ล้านบาท (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1, 2 และ 3) วงเงิน 850 ล้านบาท (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6) ตามลำดับ ซึ่งมีการทยอยคืนเงินต้นสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวที่กล่าวไปข้างต้น ตั้งแต่เดือนตุลาคม ปี 2564 ซึ่งค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนทางการเงิน	146,087,768	100,236,346	86,699,268
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	83,838,692	60,369,528	55,183,390
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	99,184,842	64,876,077	63,198,841
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	24,259,430	17,490,674	16,029,262
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13,054,021	10,393,780	9,752,301
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	9,037,368	3,716,679	4,748,420
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6,026,185	4,176,375	3,138,423
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,480,592	1,667,130	1,055,624
รวมค่าใช้จ่าย	383,968,898	262,926,589	239,805,529

1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 2567 และ 2566 PROSPECT REIT มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 10,053.95 ล้านบาท 5,359.26 ล้านบาท และ 5,419.06 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม และเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ซึ่งนำไปลงทุนในกองทุนรวม โดยสินทรัพย์ของ PROSPECT REIT ประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	316,965,125	207,790,418	200,464,248
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	9,578,219,963	5,064,310,000	5,119,630,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	57,050,244	23,878,220	43,129,729
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	55,625,745	26,578,798	38,959,968
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	32,613,837	34,415,240	14,471,525
สินทรัพย์อื่น	13,472,702	2,284,783	2,399,574
ดอกเบี้ยค้างรับ	634	535	2,267
รวมสินทรัพย์	10,053,948,250	5,359,257,994	5,419,057,311



2) หนี้สิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568 2567 และ 2566 PROSPECT REIT มีหนี้สินรวมจำนวน 4,525.37 ล้านบาท 1,909.42 ล้านบาท และ 1,933.22 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ ในส่วนของเงินมัดจำรับจากผู้เช่าเป็นค่าประกันค่าเช่าและบริการของผู้เช่าตามสัญญาที่ตกลงกันไว้ และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามสัญญาที่ตกลงกันไว้ โดยหนี้สินประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
หนี้สิน			
เงินกู้ยืม	3,848,559,172	1,617,851,239	1,646,205,592
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	381,952,251	203,866,955	191,508,448
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	45,848,835	19,081,760	21,485,345
หนี้สินอื่น	3,253,892	2,568,345	3,399,047
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	5,302,868	2,825,714	4,443,411
เจ้าหนี้อื่น	1,724,195	1,404,942	6,146,904
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	12,058,868	7,891,372	5,863,751
หนี้สินตามสัญญาเช่า	226,673,256	53,926,661	54,168,125
รวมหนี้สิน	4,525,373,337	1,909,416,988	1,933,220,623

3) สินทรัพย์สุทธิ

วันที่ 31 ธันวาคม 2568 2567 และ 2566 PROSPECT REIT มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 5,528.57 ล้านบาท 3,449.84 ล้านบาท และ 3,485.84 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.5847 9.1995 และ 9.2955 ตามลำดับ

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนจดทะเบียน	5,391,926,500	3,482,501,500	3,490,076,500
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	5,261,337,380	3,396,487,539	3,404,062,539
กำไรสะสม	267,237,533	53,353,467	81,774,149
สินทรัพย์สุทธิ	5,528,574,913	3,449,841,006	3,485,836,688
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.5847	9.1995	9.2955
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	644,000,000	375,000,000	375,000,000



1.3 งบกระแสเงินสด

วันที่ 31 ธันวาคม 2568 2567 และ 2566 PROSPECT REIT มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 57.05 ล้านบาท 23.88 ล้านบาท และ 43.13 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

1. ในปี 2568 PROSPECT REIT มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 3,550.23 ล้านบาท ซึ่ง PROSPECT REIT นำเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมเดือนมิถุนายนในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี (BFTZ1, BFTZ2, BFTZ3) และเดือนตุลาคมลงทุนในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี (BFTZ6) ในปี 2567 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 431.52 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์อื่น ปี 2566 PROSPECT REIT มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,434.52 ล้านบาท เนื่องจากได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 (BFTZ 2) และ โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 (BFTZ 3)
2. ในปี 2568 มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 3,583.40 ล้านบาท โดยการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1, 2, 3 และ 6 (BFTZ 1, 2, 3, 6) มีเงินสดรับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าว ในปี 2567 มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน จำนวน 450.77 ล้านบาท ซึ่ง PROSPECT REIT นำเงินไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนและลดทุนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมีการทยอยคืนเงินกู้ระยะยาวบางส่วน ปี 2566 มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,455.99 ล้านบาท โดยการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 (BFTZ 2) และ โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 (BFTZ 3) มีเงินสดรับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าว

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,550,228,620)	431,517,581	(1,434,520,156)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,583,400,644	(450,769,090)	1,455,996,753
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	33,172,024	(19,251,509)	21,476,597
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	23,878,220	43,129,729	21,653,132
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	57,050,244	23,878,220	43,129,729



2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงิน หรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

1) ปัจจัยด้านมหภาค และแนวโน้มอุตสาหกรรมโลจิสติกส์

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2568 อ้างอิงจากรายงานสถานะเศรษฐกิจ โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สภาพัฒน์ฯ) มีการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 2.4 และประมาณการในปี 2569 อยู่ในกรอบร้อยละ 1.5 - 2.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ ซึ่งสอดคล้องกับยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่สูงขึ้นในช่วงปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมดิจิทัล อิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์ รวมถึงปัจจัยสนับสนุนด้านการขยายตัวของการลงทุนภาครัฐภายใต้มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ นอกจากนี้การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวจะเป็นปัจจัยที่สำคัญเช่นเดียวกัน โดยมีการคาดการณ์นักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 อยู่ที่ประมาณ 35 ล้านคน เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 6.1 จากปีก่อนหน้า และรายได้อยู่ที่ประมาณ 1.65 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 12.2 โดยจะมุ่งเน้นไปที่กลุ่มนักท่องเที่ยวศักยภาพสูงที่มีอัตราการใช้จ่ายที่สูงกว่าค่าเฉลี่ย นอกจากนี้สถานการณ์เอเลนีโอ / หนี้ยาปรับเข้าสู่ภาวะเป็นกลาง (Neutral) จะส่งผลให้มีปริมาณน้ำเพื่อใช้ในการเกษตรมากยิ่งขึ้น เอื้อต่อการเพาะปลูกและการขยายตัวของผลผลิตเกษตร

การดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ได้รับปัจจัยบวกโดยตรงจากการขยายตัวของการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) และนโยบายส่งเสริมการลงทุน โดยในปีที่ผ่านมา มียอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI สูงถึง 3,370 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 11) คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า 1.88 ล้านล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 67) ซึ่งเป็นสถิติสูงสุด การลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) มีโครงการยื่นขอรับการส่งเสริมจำนวนสูงถึง 2,421 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 21) เงินลงทุนรวม 1.36 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 66 โดยประเทศ / เขตเศรษฐกิจที่มีมูลค่าขอรับการส่งเสริมสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ สิงคโปร์ฮ่องกง จีน ญี่ปุ่น และสหราชอาณาจักร ในแง่พื้นที่เงินลงทุนส่วนใหญ่เกือบร้อยละ 60 อยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออก 1.11 ล้านบาท รองลงมาคือ ภาคกลาง 4.28 แสนล้านบาท ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 1.12 แสนล้านบาท สะท้อนถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติและความพร้อมของประเทศไทยในการรองรับอุตสาหกรรมเทคโนโลยีขั้นสูงและอุตสาหกรรมสีเขียว (Green Industries)

นอกจากนี้ ผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ระดับโลก (Knight Frank, CBRE และ JLL) ยังประเมินว่าภาคอุตสาหกรรมจะเป็นกลุ่มที่มีอัตราการเติบโตสูง ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า ทั้งรูปแบบ Ready-Built และ Built-to-Suit ในทำเลยุทธศาสตร์ เช่น บางนา-ตราด และเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มีแนวโน้มเติบโตอย่างแข็งแกร่ง ซึ่งสอดคล้องกับทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT อย่างเต็มที่

อย่างไรก็ตาม ท่ามกลางแนวโน้มการเติบโต ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักและติดตามปัจจัยความเสี่ยงเชิงมหภาคที่อาจเกิดขึ้นในปี 2569 และในอนาคตอย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะ ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ และความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลาง ที่อาจยืดเยื้อและส่งผลกระทบต่อความผันผวนของราคาพลังงาน ที่อาจนำไปสู่ภาวะหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทานโลก รวมถึงความไม่แน่นอนของนโยบายกีดกันทางการค้าระหว่างประเทศที่อาจทวีความรุนแรงขึ้น



2) ปัจจัยด้านการดำเนินงานและการขยายพอร์ตโฟลิโอ

จากการที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 เพื่อลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน และคลังสินค้า จำนวน 101 ยูนิต โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา เป็นระยะเวลา 30 ปี (พร้อมสิทธิต่อสัญญาอีก 30 ปี) จะเป็นปัจจัยสำคัญที่สร้างการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างและส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินของ กองทรัสต์ในอนาคต ทั้งการยกระดับความมั่นคงของรายได้ เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินสร้างใหม่ที่มีคุณภาพดี อัตราการเช่าสูง รวมถึงจะส่งผลให้อายุคงเหลือสิทธิการเช่าเฉลี่ยของกองทรัสต์ยาวขึ้นเป็น 28 ปี จากเดิมประมาณ 15 ปี ช่วยสร้างความสม่ำเสมอของการส่งต่อผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว ในครั้งนี้กองทรัสต์ได้ขยายฐานทำเลเข้าสู่พื้นที่ EEC เป็นการกระจายความเสี่ยงด้านทำเลและผู้เช่า เสริมจากทำเลเดิมในโซนสมุทรปราการ พร้อมทั้งมีพื้นที่รองรับทั้งเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) ช่วยดึงดูดกลุ่มผู้เช่าที่หลากหลาย ลดความเสี่ยงจากการพึ่งพาอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง และรักษาระดับอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ให้อยู่ในระดับสูงได้อย่างต่อเนื่อง ภายหลังการเข้าลงทุนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 จะทำให้มูลค่าสินทรัพย์รวม ขยายสู่ระดับกว่า 14,000 ล้านบาท

3) ปัจจัยความท้าทายและการบริหารความเสี่ยง

แม้แนวโน้มอุตสาหกรรมจะอยู่ในทิศทางที่เติบโต แต่กองทรัสต์ยังคงติดตามและประเมินปัจจัยความท้าทายจากความผันผวนของเศรษฐกิจระดับมหภาค และ ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์อย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น มีการประเมินสถานการณ์อย่างต่อเนื่องและได้เตรียมกลยุทธ์เพื่อรองรับปัจจัยเสี่ยงและเปลี่ยนความท้าทายให้เป็นโอกาสในการดำเนินธุรกิจ

ด้วยพื้นที่เข้าภายใต้การบริหารจัดการของ PROSPECT REIT มีทั้งรูปแบบเขตปลอดอากร (Free Zone) และเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) รวมถึงมีนโยบายกระจายสัดส่วนผู้เช่าในหลากหลายอุตสาหกรรมและสัญญาเช่า เพื่อรองรับปริมาณที่เพิ่มขึ้นและลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง ทั้งยังให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับการรักษาคุณภาพของทรัพย์สิน รวมถึงการยกระดับบริการให้ตรงกับความต้องการของผู้เช่าที่หลากหลาย ไม่เพียงแต่ช่วยสร้างความมั่นใจและความพึงพอใจให้แก่ผู้เช่าปัจจุบัน ยังส่งผลดีต่ออัตราการต่ออายุสัญญา และยิ่งช่วยดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพสูงให้เข้ามาเช่าพื้นที่ในโครงการ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารจัดการความเสี่ยงโดยจัดให้มีการพิจารณาสำรองค่าใช้จ่ายปรับปรุงทรัพย์สิน (CapEx Reserve) ไว้อย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อนำไปใช้ในการบำรุงรักษาและปรับปรุงทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ให้คงมาตรฐานคุณภาพที่ดีเยี่ยม และรักษาขีดความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งในตลาดได้ในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตของ PROSPECT REIT แต่อย่างใด ดังนั้นนักลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้

ส่วนที่ 2

การประกอบธุรกิจ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT REIT)





นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

1. วัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการบริหารของกองทรัสต์

1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โอลิมปิกส์และอินดัสเทรียล หรือ PROSPECT REIT จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด PROSPECT REIT จัดตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ และมีผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท พรอสเพค 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 พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด อีกทั้ง PROSPECT REIT จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

1.2 กลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ PROSPECT REIT ดังนี้

การกำหนดราคา : กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เหมาะสมต่อสภาวะการแข่งขัน รวมถึงตรวจสอบสภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้

การดูแลรักษาสินทรัพย์ : ดำเนินการดูแลรักษา รวมถึงพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินและพื้นที่ในบริเวณโครงการของ PROSPECT REIT ให้อยู่ในสภาพที่ดี สะอาด และพร้อมต่อการใช้งานอยู่เสมอ

การให้บริการ : เน้นการให้บริการที่ครบวงจร โดยเริ่มตั้งแต่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยเข้ามาติดต่อขอเช่าพื้นที่จนถึงการให้บริการหลังจากที่มีการเช่าพื้นที่แล้ว เช่น การให้คำปรึกษาและคำแนะนำเกี่ยวกับการดำเนินการขอใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง การดำเนินการตามขั้นตอนของศุลกากรที่จำเป็น รวมถึงการให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ภายในโครงการ เป็นต้น



การส่งเสริมการตลาด : จัดให้มีหน่วยงานในการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง นอกเหนือจากการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ เช่น การติดต่อผู้ประกอบการ ทั้งสัญชาติไทยและต่างชาติ เพื่อนำเสนอบริการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้ผู้ประกอบการดังกล่าว รวมไปถึงลูกค้าของผู้ประกอบการเหล่านั้น เช่น ลูกค้า ผู้จัดหาวัตถุดิบ เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่าง ๆ ทั้งในรูปแบบของเอกสารเชิญชวนและสื่อออนไลน์ รวมถึงการพัฒนาเว็บไซต์ให้ทันสมัยและสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย

การควบคุมดูแลประสิทธิภาพการดำเนินงาน : จัดให้มีการติดตามผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับผลประกอบการในอดีตและงบประมาณประจำปี เพื่อประเมินผลและหาแนวทางให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมาย ในกรณีที่ผลประกอบการของ PROSPECT REIT ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้

การลงทุนในอนาคต : จัดให้มีการพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่มีศักยภาพ ซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม

2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2563 (ตั้งแต่ สิงหาคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563)

- PROSPECT REIT ได้จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ และแต่งตั้ง พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563
- เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 PROSPECT REIT ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (บางส่วน ของโฉนดที่ดินเลขที่ 36059 และ 4496) รวมถึงสัญญาเช่าของที่ดินส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ผู้ที่มีความเชี่ยวชาญบริหารโรงงานและคลังสินค้า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก และนำหน่วยทรัสต์ 245,000,000 หน่วย เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563

ปี 2564

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์หรือการลงทุนที่มีนัยสำคัญ

ปี 2565

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

ปี 2566

- เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 PROSPECT REIT ได้เพิ่มทุนครั้งที่ 1 จำนวน 130,000,000 หน่วย เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังนี้ 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 ถนนเทพารักษ์ และ 2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ถ.บางนา-ตราด กม.19 รวมถึงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3

ปี 2567

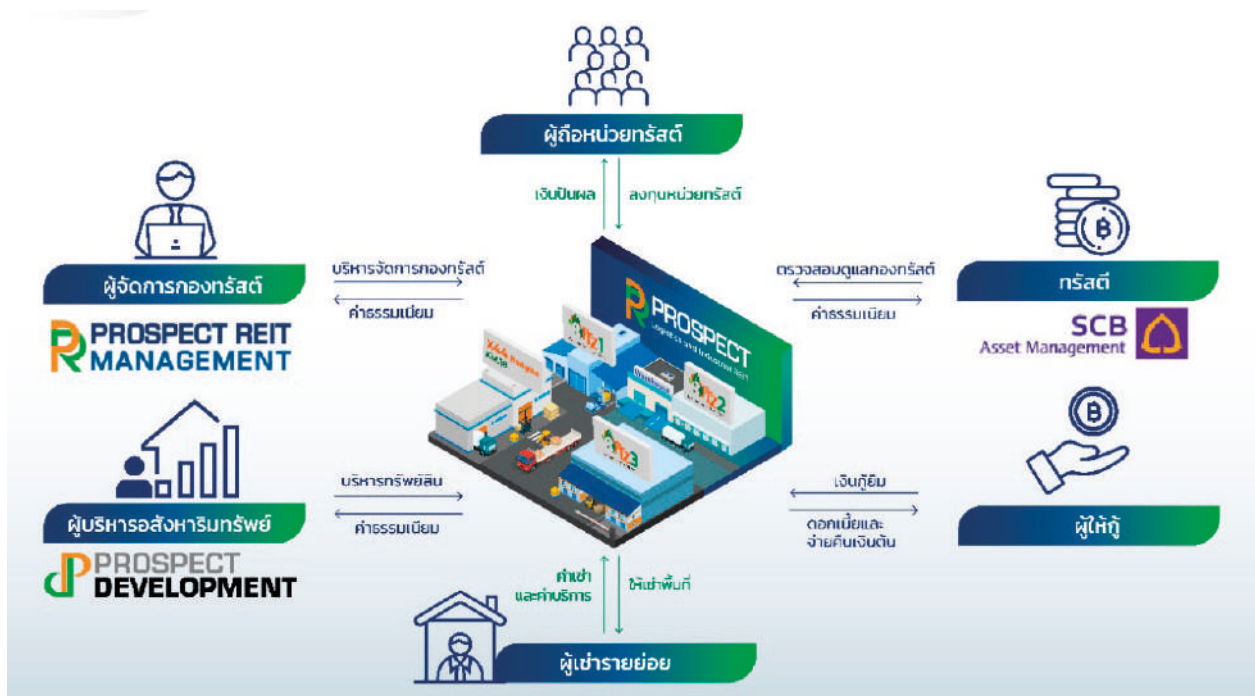
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์หรือการลงทุนที่มีนัยสำคัญ

ปี 2568

- เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568 PROSPECT REIT ได้เพิ่มทุนครั้งที่ 2 จำนวน 269,000,000 หน่วย เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ใน 3 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการเดียวกับที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม ได้แก่ 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารโครงการ BFTZ1 2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคารโครงการ BFTZ2 และ 3) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโครงการ BFTZ3
- เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2568 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 6

3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT ในทรัพย์สินหลัก สามารถสรุปได้ดังนี้



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

ทั้งนี้ การบริหารจัดการ PROSPECT REIT จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ และผู้ลงทุนสามารถขอข้อมูลสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่สำนักงานของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามช่องทางการติดต่อที่ได้แจ้งไว้



4. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.1 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1	
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 36059 (วัดปากน้ำเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) และ 4496 (วัดมงคลนิมิตรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์)
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 63 หลัง แบ่งออกเป็น 185 ยูนิต ประกอบด้วยอาคาร 4 ประเภท คือ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit รายละเอียดดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 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)	ประมาณ 214-1-88.80 ไร่ (343,155.30 ตร.ม) แบ่งเป็น <ol style="list-style-type: none"> 1) พื้นที่ที่ดินในเขตปลอดอากร 127-2-63.80 ไร่ (204,255.00 ตร.ม.) 2) พื้นที่ที่ดินในเขตประกอบการทั่วไป 86-3-25.00 ไร่ (138,900.30 ตร.ม.)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 219,116.00 ตร.ม แบ่งเป็น <ol style="list-style-type: none"> 1) พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตปลอดอากร 134,417.00 ตร.ม 2) พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตประกอบการทั่วไป 84,699.00 ตร.ม.
พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรอง ¹	ประมาณ 26-3-90.40 ไร่ (43,161.40 ตร.ม)
อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 22 ธันวาคม 2582
อายุอาคารเฉลี่ย	ประมาณ 9.97 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	18 สิงหาคม 2563
ราคาที่เข้าลงทุน	3,429.41 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินล่าสุด และอัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	2,989.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.07 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

หมายเหตุ: ¹พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรองเป็นการเช่าช่วงต่อจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในรูปแบบการเช่าช่วงเพื่อใช้ร่วมกัน



โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1													
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ												
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 4494 (มูลนิธิโรงพยาบาลสงฆ์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์)												
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ประกอบด้วยอาคารจำนวน 54 หลัง แบ่งออกเป็น 158 ยูนิต รายละเอียดดังนี้ <table><tr><td>1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป</td><td>13 หลัง</td><td>74 ยูนิต</td></tr><tr><td>2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป</td><td>30 หลัง</td><td>37 ยูนิต</td></tr><tr><td>3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก</td><td>10 หลัง</td><td>46 ยูนิต</td></tr><tr><td>4) อาคาร Built-to-Suit</td><td>1 หลัง</td><td>1 ยูนิต</td></tr></table>	1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	13 หลัง	74 ยูนิต	2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป	30 หลัง	37 ยูนิต	3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	10 หลัง	46 ยูนิต	4) อาคาร Built-to-Suit	1 หลัง	1 ยูนิต
1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	13 หลัง	74 ยูนิต											
2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป	30 หลัง	37 ยูนิต											
3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	10 หลัง	46 ยูนิต											
4) อาคาร Built-to-Suit	1 หลัง	1 ยูนิต											
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	ประมาณ 163-1-91.5 ไร่ (261,566.1 ตารางเมตร) แบ่งเป็น 1) เนื้อที่ดินให้ใช้ในเขตปลอดอากร (Free zone) 191,340.8 ตารางเมตร 2) เนื้อที่ดินให้ใช้ในเขตประกอบการทั่วไป (General zone) 70,225.3 ตารางเมตร												
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 158,315.0 ตารางเมตร แบ่งเป็น 1) พื้นที่ให้ใช้ในเขตปลอดอากร (Free zone) 117,979.0 ตารางเมตร 2) พื้นที่ให้ใช้ในเขตประกอบการทั่วไป (General zone) 40,336.0 ตารางเมตร												
พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรอง ¹	ประมาณ 20-3-8.8 ไร่ (33,235.1 ตร.ม)												
อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2581												
อายุอาคารเฉลี่ย	ประมาณ 6.75 ปี												
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	4 มิถุนายน 2568												
ราคาที่เข้าลงทุน	1,831.67 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)												
ราคาประเมินล่าสุด และอัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	2,137.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.67 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ												

หมายเหตุ: ¹พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรองเป็นการเช่าช่วงต่อจากชัยนันท์-บางพลี และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในรูปแบบการเช่าช่วงเพื่อใช้ร่วมกัน

โครงการ X44 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

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
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์ (Land Area)	ประมาณ 2-3-0.0 ไร่ (4,400.00 ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 3,087.0 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย	29 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	21 มีนาคม 2565
ราคาที่เข้าลงทุน	81.78 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)
ราคาประเมินล่าสุด และอัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	96.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.74 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ



โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2	
ที่ตั้ง	ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428 โดยเชียวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 ประกอบด้วยอาคารจำนวน 7 หลัง แบ่งออกเป็น 12 ยูนิต โดยทั้งหมดเป็นพื้นที่ในเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) มีรายละเอียดดังนี้ <div><div>1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป</div><div>1 หลัง</div><div>3 ยูนิต</div><div>2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป</div><div>5 หลัง</div><div>5 ยูนิต</div><div>3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก</div><div>1 หลัง</div><div>4 ยูนิต</div></div>
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) ¹
อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 15 พฤษภาคม 2593
อายุอาคารเฉลี่ย	4.04 ปี
วันที่เช่าลงทุนในทรัพย์สิน	22 มีนาคม 2566
ราคาที่เช่าลงทุน	465.09 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินล่าสุด และอัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	411.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.45 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

หมายเหตุ: ¹พื้นที่ถนนในโครงการที่เช่าช่วงเป็นการเช่าช่วงต่อจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2	
ที่ตั้ง	ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 23425 และ 33613 โดยเชียวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 ประกอบด้วยอาคารจำนวน 2 หลัง แบ่งออกเป็น 3 ยูนิต โดยทั้งหมดเป็นอาคารคลังสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่เขตประกอบการทั่วไป (General Zone)
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	ประมาณ 12-0-49.6 ไร่ (19,398.3 ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 12,481.0 ตารางเมตร
พื้นที่ถนนในโครงการที่เช่าช่วง	ประมาณ 3-0-62.7 ไร่ (5,050.6 ตารางเมตร) ¹
อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 15 พฤษภาคม 2593
อายุอาคารเฉลี่ย	1.80 ปี
วันที่เช่าลงทุนในทรัพย์สิน	4 มิถุนายน 2568
ราคาที่เช่าลงทุน	190.07 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินล่าสุด และอัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	116.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.11 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

หมายเหตุ: ¹พื้นที่ถนนในโครงการที่เช่าช่วงเป็นการเช่าช่วงต่อจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์



โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3	
ที่ตั้ง	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 191632, 191634 และ 191635
ลักษณะการลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง แบ่งออกเป็น 23 ยูนิต ซึ่งอยู่ในพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ทั้งหมด
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์ (Land Area)	ประมาณ 53-3-91.20 ไร่ (86,364.00 ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 49,133.00 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย	3.17 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	22 มีนาคม 2566
ราคาที่เข้าลงทุน	1,394.54 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)
ราคาประเมินล่าสุด และอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	1,422.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.72 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3	
ที่ตั้ง	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 191633 และ 191636
ลักษณะการลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง แบ่งออกเป็น 15 ยูนิต ซึ่งอยู่ในพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ทั้งหมด
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์ (Land Area)	ประมาณ 54-2-80.0 ไร่ (87,520.0 ตารางเมตร) 1) เนื้อที่ดินให้ใช้ในเขตปลอดอากร (Free zone) 16,091.6 ตารางเมตร 2) เนื้อที่ดินให้ใช้ในเขตประกอบการทั่วไป (General zone) 71,428.4 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 50,882.0 ตารางเมตร 1) พื้นที่ให้ใช้ในเขตปลอดอากร (Free zone) 8,094.0 ตารางเมตร 2) พื้นที่ให้ใช้ในเขตประกอบการทั่วไป (General zone) 42,788.0 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย	2.83 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	4 มิถุนายน 2568
ราคาที่เข้าลงทุน	1,287.29 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)
ราคาประเมินล่าสุด และอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	1,280.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.16 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ



โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4)

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6	
ที่ตั้ง	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 4407, 5201, 6135, 6136, 115230 และ 187937 โดยมีบุคคลธรรมดา เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 ซึ่งตั้งอยู่บนถนนเลียบคลองระบายน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีอาคารคลังสินค้ารวม 2 หลัง แบ่งออกเป็น 10 ยูนิต
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	ประมาณ 45-1-15.11 ไร่ (72,460.42 ตารางเมตร) 1) เนื้อที่ดินให้เช่าในโฉนด 4407 และ 187937 ประมาณ 33-3-24.11 ไร่ (54,096.42 ตารางเมตร) 2) เนื้อที่ดินให้เช่าในโฉนด 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230 ประมาณ 11-1-91.00 ไร่ (18,364.00 ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 50,748.00 ตารางเมตร 1) พื้นที่ให้เช่าในโฉนด 4407 และ 187937 ประมาณ 40,932.00 ตารางเมตร 2) พื้นที่ให้เช่าในโฉนด 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230 ประมาณ 9,816.00 ตารางเมตร
อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2595 และ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 ตามลำดับ
อายุอาคารเฉลี่ย	1.13 ปี
วันที่เช่าลงทุนในทรัพย์สิน	31 ตุลาคม 2568
ราคาที่เช่าลงทุน	1,124.40 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า) คิดเป็นร้อยละ 20.34 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ



4.2 ลักษณะจุดเด่นของทรัพย์สิน

(1) ท่าเรือที่ตั้งดีและมีศักยภาพ 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 ช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจโรงงานหรือคลังสินค้าให้ได้อย่างใดอย่างหนึ่งเพียงอย่างเดียว โดยมีอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานหลากหลายประเภท

(3) เขตปลอดอากร (FREE ZONE) ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี คิดเป็นพื้นที่ให้เข้าในเขตปลอดอากร (Free Zone) ประมาณร้อยละ 55 ของพื้นที่ทั้งหมดที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน (Free Zone คือ พื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรมตามพื้นที่ที่ผู้ลงทุนกำหนด) โดยธุรกิจที่ประกอบกิจการในเขตปลอดอากรจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการนำเข้าและส่งออกวัตถุดิบและสินค้าต่าง ๆ ซึ่งสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ที่ผู้เช่าจะได้รับนี้ จึงเป็นปัจจัยหลักที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งอาจทำให้ PROSPECT REIT สามารถจัดหาผู้เช่าได้โดยง่าย เนื่องจากสิทธิประโยชน์ดังกล่าว จะทำให้ผู้ประกอบการมีความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ และมีขีดความสามารถในการแข่งขันได้มากขึ้น



4.3 ข้อมูลมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน

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

โดยสรุปผลการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ดังนี้

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ผู้ประเมิน
โครงการ บางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)	สิทธิการเช่า	2,989.14	1 ธ.ค. 2568	บริษัท กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด
โครงการ บางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)	สิทธิการเช่า	1,422.00	1 ธ.ค. 2568	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
โครงการ X44 บางนา กม.18 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	96.23	1 ธ.ค. 2568	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
โครงการ บางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)	สิทธิการเช่า	411.90	1 ธ.ค. 2568	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการ บางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)	สิทธิการเช่า	166.48	1 ธ.ค. 2568	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
โครงการ บางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	1,422.00	1 ธ.ค. 2568	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการ บางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	1,280.20	1 ธ.ค. 2568	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
โครงการ บางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4)	สิทธิการเช่า	967.88	1 ก.ย. 2568	บริษัท กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด
	สิทธิการเช่า	963.00	1 ก.ย. 2568	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



เนื่องจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินของ PROSPEC REIT เป็นทรัพย์สินที่เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ ลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ ดังนี้

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)	
ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 14.06 ปี นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
รวมพื้นที่อาคารสำหรับให้เช่า	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประมาณ 121,227.0 ตร.ม. พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป ประมาณ 45,748.0 ตร.ม. พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก ประมาณ 36,950.0 ตร.ม. พื้นที่อาคาร Built To Suit ประมาณ 15,191 ตร.ม.
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	พิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าเดิมจนครบอายุสัญญาเช่า หลังจากนั้นประมาณการที่ร้อยละ 95.0 ตลอดอายุสัญญา
อัตราค่าเช่าตลาด	- ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วง - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป : 175 บาท / ตร.ม. / เดือน อาคารโรงงานสำเร็จรูป : 200 บาท / ตร.ม. / เดือน อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก : 180 บาท / ตร.ม. / เดือน อาคาร Built To Suit: 175 บาท / ตร.ม. / เดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ร้อยละ 2.00 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	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
ค่า佣หน้ในการหาผู้เช่าพื้นที่รายย่อย (Commission Fee)	- ประมาณร้อยละ 1.39 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับผู้เช่ารายเดิม - ประมาณร้อยละ 2.78 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับผู้เช่ารายใหม่
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางชำระให้ ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์	7.0 บาท / ตร.ม. / เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 ทุก ๆ 3 ปี) ปัจจุบันค่าบริการอยู่ที่ 8.05 บาท / ตร.ม. / เดือน
ค่าบริการถนนส่วนกลางเส้นรองชำระให้ พรอสเพกต์เวลโลปเมนต์	1.32 บาท / ตร.ม. / เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี) ปัจจุบันค่าบริการอยู่ที่ 1.49 บาท / ตร.ม. / เดือน
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 2.50 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต (CAPEX)	ร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.047 ของมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร และทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ร้อยละ 0.30 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.50



โครงการบางกอกพรินซ์ไฮน 1 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

ผู้ประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน	
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 15.06 ปี นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
รวมพื้นที่อาคารสำหรับให้เช่า	<p>พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Flat Slab) ประมาณ 5,589.0 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Raised Floor) ประมาณ 72,894.0 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Mini Factory) ประมาณ 32,637.0 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Duplex) ประมาณ 9,980.0 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Stand Alone) ประมาณ 30,526.0 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Triplex Factory) ประมาณ 5,352.0 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Built To Suit) ประมาณ 1,337.0 ตร.ม.</p>	
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	เขตปลอดอาคาร	เขตประกอบการทั่วไป
	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Flat Slab) ร้อยละ 95.0 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	-
	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Raised Floor) ร้อยละ 95.0 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Raised Floor) ร้อยละ 95.0 ตลอดระยะเวลาประมาณการ
	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Mini Factory) ร้อยละ 95.0 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Mini Factory) ร้อยละ 95.0 ตลอดระยะเวลาประมาณการ
	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Duplex) ร้อยละ 95.0 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Duplex) ร้อยละ 95.0 ตลอดระยะเวลาประมาณการ
	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Stand Alone) ร้อยละ 95.0 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Stand Alone) ร้อยละ 95.0 ตลอดระยะเวลาประมาณการ
	-	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Triplex Factory) ร้อยละ 95.0 ตลอดระยะเวลาประมาณการ
	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Built To Suit) ร้อยละ 100.0 ปีที่ 1-3 ตั้งแต่ปีที่ 4 ร้อยละ 95.0 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	-



โครงการบางกอกฟรีโซน 1 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

อัตราค่าเช่าตลาด	เขตปลอดอากร	เขตประกอบการทั่วไป
	- ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่า	
	- ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้	
	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Flat Slab) 180 บาท / ตร.ม. / เดือน	-
	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Raised Floor) 180 บาท / ตร.ม. / เดือน	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Raised Floor) 180 บาท / ตร.ม. / เดือน
	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Mini Factory) 180 บาท / ตร.ม. / เดือน	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Mini Factory) 180 บาท / ตร.ม. / เดือน
	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Duplex) 190 บาท / ตร.ม. / เดือน	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Duplex) 190 บาท / ตร.ม. / เดือน
	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Stand Alone) 200 บาท / ตร.ม. / เดือน	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Stand Alone) 200 บาท / ตร.ม. / เดือน
	-	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Triplex Factory) 190 บาท / ตร.ม. / เดือน
อัตราค่าเช่าตลาด	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Built To Suit) 370 บาท / ตร.ม. / เดือน	-
	อัตราค่าเช่าโดยของค่าเช่า	ร้อยละ 2.00 ต่อปี
	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
		- ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
		ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์
	ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าพื้นที่ รายย่อย (Commission Fee)	- ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
		- ร้อยละ 1.25 ของรายได้รวม โดยพิจารณาจากข้อมูลอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า และงบการเงิน
	ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ชำระให้ ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์	7.0 บาท / ตร.ม. / เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 ทุก ๆ 3 ปี) ปัจจุบันค่าบริการอยู่ที่ 8.05 บาท / ตร.ม. / เดือน
อัตราค่าเช่าตลาด	ค่าบริการถนนส่วนกลางเส้นรอง ชำระให้ พรอสเพค ติเวลลอปเมนต์ และ ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์	1.32 บาท / ตร.ม. / เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี) ปัจจุบันค่าบริการอยู่ที่ 1.49 บาท / ตร.ม. / เดือน
	ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม
	เงินสำรองสำหรับการปรับปรุง อาคารและอุปกรณ์ในอาคาร (CAPEX)	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม
	ค่าเบี้ยประกันภัย	- ทนประกันภัยอาคารอยู่ที่ 686,226 บาท / ปี และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี
		- ทนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ร้อยละ 0.047 โดยอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 0.30 ของรายได้รวม
	อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.50



โครงการ X44 บางนา กม. 18 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)	
ผู้ประเมิน	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	10 ปี โดยกำหนดให้มีมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal value)
พื้นที่อาคารสำหรับให้เช่า	3,087.0 ตร.ม.
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	<p>ปีที่ 1-5 ร้อยละ 100.0</p> <p>ปีที่ 6 ร้อยละ 95.0</p> <p>ปีที่ 7-8 ร้อยละ 100.0</p> <p>ปีที่ 9 ร้อยละ 95.0</p> <p>ปีที่ 10 ร้อยละ 100.0</p> <p>ปีที่ 11 ร้อยละ 95.0</p>
อัตราค่าเช่าตลาด	<p>- ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วง</p> <p>- ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้</p> <p>190 บาท / ตร.ม. / เดือน</p>
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	อัตราค่าเช่าตามสัญญา เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.0 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต (CAPEX)	ร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.017 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สินปีที่ 10	ร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีที่ 10
อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00



โครงการบางกอกฟรเอนด์โซน 2 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)	
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 24.5 ปี นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
รวมพื้นที่อาคารสำหรับให้เช่า	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประมาณ 9,325.0 ตร.ม. พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป ประมาณ 6,666.0 ตร.ม. พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก ประมาณ 5,005.0 ตร.ม.
อัตราการเข้าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ปีที่ 1 - 2: ร้อยละ 100.0 ปีที่ 3 - 5 ร้อยละ 97.0 ปีที่ 6 เป็นต้นไป ร้อยละ 95.0
	อาคารโรงงานสำเร็จรูป ปีที่ 1 - 2: ร้อยละ 100.0 ปีที่ 3 - 5 ร้อยละ 97.0 ปีที่ 6 เป็นต้นไป ร้อยละ 95.0 อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก ปีที่ 1 - 2: ร้อยละ 100.0 ปีที่ 3 - 5 ร้อยละ 97.0 ปีที่ 6 เป็นต้นไป ร้อยละ 95.0
อัตราค่าเช่าตลาด	- ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วง - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้
	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป : 170.0 บาท / ตร.ม. / เดือน อาคารโรงงานสำเร็จรูป : 190.0 บาท / ตร.ม. / เดือน อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก : 175.0 บาท / ตร.ม. / เดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ร้อยละ 2.5 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
	- ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ - ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าพื้นที่รายย่อย (Commission Fee)	- ร้อยละ 1.40 ของรายได้รวม โดยพิจารณาจากข้อมูลอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และคลังสินค้าและงบการเงิน
ค่าใช้จ่ายสำหรับสาธารณูปโภคส่วนกลาง	ประมาณการที่ 3.18 บาท / ตร.ม. / เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุก ๆ ปี)
ค่าเช่าที่ดิน	10,500 บาท / ไร่ / เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 ทุก ๆ 5 ปี)
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวมในปีที่ 1 - 10
	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวมในปีที่ 11 เป็นต้นไป
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต (CAPEX)	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.047 ของมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร และทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ร้อยละ 1.0 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.0



โครงการบางกอกพรีเทรดโซน 2 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)	
ผู้ประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 24.5 ปี นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
รวมพื้นที่อาคารสำหรับให้เช่า	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประมาณ 4,980.0 ตร.ม. พื้นที่อาคารคลังสินค้าขนาดเล็ก ประมาณ 392.0 ตร.ม. พื้นที่ลานคอนกรีตวางสินค้า ประมาณ 7,109.0 ตร.ม.
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปและอาคารคลังสินค้าขนาดเล็ก ปีที่ 1 - 3: ร้อยละ 100.0 ปีที่ 4 - 6 ร้อยละ 97.0 ปีที่ 7 เป็นต้นไป ร้อยละ 95.0 พื้นที่ลานคอนกรีตวางสินค้า ปีที่ 1 - 3: ร้อยละ 100.0 ปีที่ 4 - 6 ร้อยละ 97.0 ปีที่ 7 เป็นต้นไป ร้อยละ 95.0
อัตราค่าเช่าตลาด	- ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วง - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป : 170 บาท / ตร.ม. / เดือน อาคารคลังสินค้าขนาดเล็ก : 150 บาท / ตร.ม. / เดือน พื้นที่ลานคอนกรีตวางสินค้า : 50 บาท / ตร.ม. / เดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ร้อยละ 2.5 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน - ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ - ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าพื้นที่รายย่อย (Commission Fee)	- 0.50 เดือนสำหรับสัญญาอายุ 36 เดือน จากสัดส่วนร้อยละ 90.0 ของผู้เช่ารายเดิม - 1.00 เดือนสำหรับสัญญาอายุ 36 เดือน จากสัดส่วนร้อยละ 10.0 ของผู้เช่ารายเดิม
ค่าใช้จ่ายสำหรับสาธารณูปโภคส่วนกลาง	ประมาณ 3.18 บาท / ตร.ม. / เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุก ๆ ปี)
ค่าเช่าที่ดิน	10,500 บาท / ไร่ / เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 ทุก ๆ 5 ปี)
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.0 ของรายได้รวม
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต (CAPEX)	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม
ค่าเบี้ยประกันภัย	- ทุนประกันภัยอาคารอยู่ที่ 20,366 บาท / ปี และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี - ทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ร้อยละ 0.047 โดยอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ร้อยละ 0.3 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.0



โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)	
ผู้ประเมิน	บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	10 ปี โดยกำหนดให้มีมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal value)
รวมพื้นที่อาคารสำหรับให้เช่า	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประมาณ 49,133 ตร.ม.
อัตราการเข้าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ปีที่ 1 - 2: ร้อยละ 100.0 ปีที่ 3 - 5 ร้อยละ 97.0 ปีที่ 6 เป็นต้นไป ร้อยละ 95.0
อัตราค่าเช่าตลาด	- ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่า - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป : 180 บาท / ตร.ม. / เดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ร้อยละ 2.5 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน - ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ - ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าพื้นที่รายย่อย (Commission Fee)	- ร้อยละ 1.40 ของรายได้รวม โดยพิจารณาจากข้อมูลอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า และงบการเงิน
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	3.18 บาท / ตร.ม. / เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุก ๆ ปี) ปัจจุบันค่าบริการอยู่ที่ 3.18 บาท / ตร.ม. / เดือน
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวมในปีที่ 1 - 10 ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวมในปีที่ 11 เป็นต้นไป
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต (CAPEX)	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.047 ของมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร และทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ร้อยละ 1.0 ของรายได้รวม
อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6.00
อัตราคิดลด	ร้อยละ 8.50



โครงการบางกอกพรินด์โซน 3 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

ผู้ประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด				
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน				
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	10 ปี โดยกำหนดให้มีมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal value)				
รวมพื้นที่อาคารสำหรับให้เช่า	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประมาณ 50,882 ตร.ม.				
อัตราการเข้าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปกลุ่มที่ 1 - 3 ปีที่ 1 - 3: ร้อยละ 100.0 ปีที่ 4 - 6: ร้อยละ 97.0 ปีที่ 7 เป็นต้นไป ร้อยละ 95.0 อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปกลุ่มที่ 4 ร้อยละ 100.0 ตลอดระยะเวลาประมาณการ				
อัตราค่าเช่าตลาด	<ul style="list-style-type: none"> - ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่า - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ <table> <tr> <th>เขตปลอดอาคาร</th><th>เขตประกอบการทั่วไป</th></tr> <tr> <td>180 บาท / ตร.ม. / เดือน</td><td>170 บาท / ตร.ม. / เดือน</td></tr> </table>	เขตปลอดอาคาร	เขตประกอบการทั่วไป	180 บาท / ตร.ม. / เดือน	170 บาท / ตร.ม. / เดือน
เขตปลอดอาคาร	เขตประกอบการทั่วไป				
180 บาท / ตร.ม. / เดือน	170 บาท / ตร.ม. / เดือน				
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ร้อยละ 2.5 ต่อปี				
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ <p>ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> - ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ 				
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าพื้นที่รายย่อย (Commission Fee)	<ul style="list-style-type: none"> - 0.50 เดือนสำหรับสัญญาอายุ 36 เดือน จากสัดส่วนร้อยละ 90.0 ของผู้เช่ารายเดิม - 1.00 เดือนสำหรับสัญญาอายุ 36 เดือน จากสัดส่วนร้อยละ 10.0 ของผู้เช่ารายเดิม 				
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	ประมาณ 3.18 บาท / ตร.ม. / เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุก ๆ ปี)				
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.0 ของรายได้รวม				
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต (CAPEX)	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม				
ค่าเบี้ยประกันภัย	<ul style="list-style-type: none"> - ทุนประกันภัยอาคารอยู่ที่ 193,708 บาท / ปี และปรับขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี - ทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ร้อยละ 0.047 โดยอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 				
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ร้อยละ 0.3 ของรายได้รวม				
อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6.00				
อัตราคิดลด	ร้อยละ 8.50				



โครงการบางกอกพรินด์โซน 6 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4)		
ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน	
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2595 และ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 ตามลำดับ	
รวมพื้นที่อาคารสำหรับให้เช่า	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประมาณ 50,748 ตร.ม.	
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ร้อยละ 95.0 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ปีที่ 1-2 ร้อยละ 100.0 ปีที่ 3 เป็นต้นไป ร้อยละ 95.0
อัตราค่าเช่าตลาด	<ul style="list-style-type: none"> - ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วง - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ 	
	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป : 165 บาท / ตร.ม. / เดือน	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป : 165 - 170 บาท / ตร.ม. / เดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ร้อยละ 2.5 ต่อปี	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน	
	- ร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	
	ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า พื้นที่รายย่อย (Commission Fee)	- ร้อยละ 4.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์	
	<ul style="list-style-type: none"> - ร้อยละ 1.39 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ (ผู้เช่ารายเดิม) - ร้อยละ 2.78 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ (ผู้เช่ารายใหม่) 	ร้อยละ 1.4 ของรายได้รวม
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	3.18 บาท / ตร.ม. / เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุก ๆ ปี)	
ค่าเช่าที่ดิน	อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก	
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.5 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	ปีที่ 1 - 10 : ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวม ปีที่ 11 เป็นต้นไป : ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุง อาคารและอุปกรณ์ในอนาคต (CAPEX)	ร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.047 ของมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร และทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ร้อยละ 0.5 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 1.0 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.0	ร้อยละ 9.0

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าดูรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ได้ที่เว็บไซต์ของ PROSPECT REIT
URL : <https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/appraisal-reports>

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต



4.4 รายละเอียดทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

รายละเอียด	โครงการ บางกอกพรีเทรดโซน 1	โครงการ บางกอกพรีเทรดโซน 2	โครงการ บางกอกพรีเทรดโซน 3
วันที่เข้าลงทุน	4 มิถุนายน 2568		
มูลค่าลงทุนในทรัพย์สิน	3,252.02 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)		
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ การลงทุนในทรัพย์สิน	57.01 ล้านบาท		
รูปแบบการลงทุน	เช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคาร จากชัยนันท์ บางพลี พาร์คแลนด์	เช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ อาคารจากพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	กรรมสิทธิ์จากพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
เหตุผลในการลงทุน	เพื่อเพิ่มทรัพย์สินและทำให้รายได้กองทรัสต์เพิ่มขึ้น เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์ในหลายทำเลมากขึ้น		
แหล่งเงินทุนที่ใช้	ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่ม และจากการกู้ยืมเงิน		
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 มิถุนายน 2568		
วิธีใช้ในการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน		
ราคาที่ไถ่จากการประเมินมูลค่า	2,245,080,000.0 บาท	118,200,000.0 บาท	1,256,660,000.0 บาท
	2,215,500,000.0 บาท	113,750,000.0 บาท	1,243,100,000.0 บาท
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด		

รายละเอียด	โครงการบางกอกพรีเทรดโซน 6
วันที่เข้าลงทุน	31 ตุลาคม 2568
มูลค่าลงทุนในทรัพย์สิน	1,102.75 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง กับการลงทุนในทรัพย์สิน	21.65 ล้านบาท
รูปแบบการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วง และกรรมสิทธิ์ในอาคาร จาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
เหตุผลในการลงทุน	เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์
แหล่งเงินทุนที่ใช้	เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ และเงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงิน
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 กันยายน 2568
วิธีใช้ในการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ราคาที่ไถ่จากการประเมินมูลค่า	967,880,000.0 บาท
	963,000,000.0 บาท
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

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

5.1 ลักษณะการดำเนินงานธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

PROSPECT REIT มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินหลักออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้จัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ติดตามประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า 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 โดยข้อมูลพื้นที่ให้เช่า อายุเฉลี่ยสัญญาเช่า อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า รายละเอียดดังนี้

(1) ข้อมูลพื้นที่เช่าแบ่งตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลำดับที่	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนของพื้นที่ต่อพื้นที่ที่มีผู้เช่า (ร้อยละ)
1	ธุรกิจขนส่งและโลจิสติกส์	16.64
2	ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภคส่วนบุคคลและเวชภัณฑ์	13.24
3	ธุรกิจชิ้นส่วนยานยนต์	12.35
4	ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม	10.21
5	ธุรกิจเหล็กและผลิตภัณฑ์โลหะ	9.28
6	ธุรกิจวัสดุอุตสาหกรรมและเครื่องจักร	8.86
7	ธุรกิจชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์	8.49
8	ธุรกิจปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์	7.32
9	ธุรกิจแฟชั่น	6.11
10	ธุรกิจบรรจุภัณฑ์	3.95
	ธุรกิจอื่นๆ	3.55
	รวม	100.00

หมายเหตุ : คำนวณจากการใช้ประโยชน์พื้นที่ (Occupied Area) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568



การหาประโยชน์จากการนำทรัพย์สินหลักออกให้เข้ามีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าเป็นอย่างดี โดยธุรกิจที่มีสัดส่วนในพื้นที่เช่ามากที่สุดคือ การหาประโยชน์จากการนำทรัพย์สินหลักออกให้เข้ามีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าเป็นอย่างดี โดยธุรกิจที่มีสัดส่วนในพื้นที่เช่ามากที่สุดคือ ธุรกิจขนส่งและโลจิสติกส์ ร้อยละ 16.64 ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภคส่วนบุคคลและเวชภัณฑ์ ร้อยละ 13.24 รองลงมาคือธุรกิจผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ ร้อยละ 12.35 ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ร้อยละ 10.21 ลำดับถัดไปเป็นธุรกิจวัสดุอุตสาหกรรมและเครื่องจักร ร้อยละ 9.28 ธุรกิจชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ร้อยละ 8.86 ธุรกิจปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ ร้อยละ 8.49 ธุรกิจเหล็กและผลิตภัณฑ์โลหะ ร้อยละ 7.32 ลำดับต่อมาเป็นธุรกิจแฟชั่น ร้อยละ 6.11 ลำดับที่ 10 เป็นธุรกิจวัสดุก่อสร้าง ร้อยละ 3.95 และเป็นธุรกิจอื่นๆ อีกร้อยละ 3.55 ได้แก่ ธุรกิจบรรจุภัณฑ์ ธุรกิจของใช้ในครัวเรือนและสำนักงาน และ ธุรกิจกระดาษและวัสดุการพิมพ์ แสดงให้เห็นถึงการกระจายความเสี่ยงและความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่า

(2) อายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับ พื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
2569 (อายุ 0-1 ปี)	24.74
2570 (อายุ 1-2 ปี)	30.10
2571 (อายุ 2-3 ปี)	33.12
2572 (อายุ 3-4 ปี)	1.33
2574-2581 (อายุมากกว่า 5 ปี)	10.71

หมายเหตุ : การคำนวณรวมสัญญาทั้งหมดที่มีการจัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(3) อัตราเช่า อัตราค่าเช่า และข้อมูลอื่น ๆ

รายการ	ปี 2568
อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) ¹	99.43
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน) ²	172.45
อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่า (ร้อยละ) ³	+0.50
อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE) (ปี) ²	2.73
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย (Renewal Rate) (%)	98.24

หมายเหตุ : ¹ การคำนวณรวมสัญญาและหนังสือแสดงเจตนาจองพื้นที่ทั้งหมดที่มีการจัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2568

² คำนวณตามการใช้ประโยชน์พื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

³ เปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่า ณ สิ้นปี 2567

2. รายได้อื่น

รายได้อื่นเป็นรายได้ที่เกี่ยวข้องจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น รายได้ค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่า รายได้จากการบริการ และรายได้ค่าปรับหรือค่าชดเชยอื่น ๆ เป็นต้น

ทั้งนี้ ตามโครงสร้างสัญญาระหว่าง PROSPECT REIT และผู้เช่ารายย่อยในบางโครงการ มีการรับรู้รายได้ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าบริการเบี้ยประกันภัย ค่าบริการเก็บขยะ ค่าไฟฟ้า ค่าบริการน้ำประปา เข้ามาผ่านบัญชีของ PROSPECT REIT เป็นรายได้อื่น และมีการนำส่งค่าบริการ และ / หรือ ค่าใช้จ่ายข้างต้น ไปยังหน่วยงานรัฐ หรือหน่วยงานภายนอกอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป



3. รายได้ขดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ จากเจ้าของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

เจ้าของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ PROSPECT REIT เพื่อรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน โดยขดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันให้แก่ PROSPECT REIT ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่าที่มีค่าเช่าได้ต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน โดยค่าเช่ารับประกันคำนวณจากพื้นที่ว่างทั้งหมดในแต่ละโครงการ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลารับประกัน โปรตพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.4 สรุปสาระสำคัญของร่างของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และข้อ 3.2.4 การรับประกันรายได้ บนเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT

สำหรับรอบปีบัญชี 2568 ตามสัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโครงการ BFTZ2 และ BFTZ3 ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีหน้าที่ต้องขดเชยรายได้ค่าเช่าส่วนขาดสำหรับพื้นที่เฉพาะส่วนทรัพย์สินที่รับประกันที่กำหนดจนถึงวันที่ 22 มีนาคม 2568 อย่างไรก็ตาม ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม - 22 มีนาคม 2568 พื้นที่ทรัพย์สินที่รับประกันมีอัตราการเช่าเต็ม และมีอัตราค่าเช่าสูงกว่าค่าเช่าขั้นต่ำเทียบกับสัญญาตกลงกระทำการ PROSPECT REIT ได้รับค่าเช่าและค่าบริการมากกว่าค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการข้างต้น จึงทำให้รอบปีบัญชี 2568 ที่ผ่านมา PROSPECT REIT ไม่มีรายได้จากสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุน

5.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ทุกโครงการ โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1) ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เริ่มก่อตั้งเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2548 ดำเนินธุรกิจมาแล้วเป็นเวลามากกว่า 20 ปี มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ภายใต้ชื่อ “โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน” และโครงการอื่น ๆ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน มาเป็นเวลากว่า 15 ปี

2) ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เรียกเก็บค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วยค่าตอบแทนประเภทต่าง ๆ ดังนี้

- 1) ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับลูกค้า 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 เดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์ด้วยระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และหารด้วยระยะเวลา 36 เดือน
- 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

สำหรับผู้เช่ารายเดิม

- ในกรณีผู้เช่ารายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.5 เดือนของค่าเช่าสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์ด้วยระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และหารด้วยระยะเวลา 36 เดือน
- ในกรณีผู้เช่ารายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.5 เดือนของค่าเช่าสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์
- ในกรณีผู้เช่ารายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.75 เดือนของค่าเช่าสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์
- ในกรณีผู้เช่ารายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 9 ปีขึ้นไป ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือนของค่าเช่าสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์

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 ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่ PROSPECT REIT ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย
- (3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - นอกจากนี้ PROSPECT REIT จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของ PROSPECT REIT ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีด้วย
- (4) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 และโครงการ X44 มีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 600,279.0 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ประมาณ 564,758.0 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 94.08 และเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนของกลุ่มพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT อยู่ประมาณ 35,521.0 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 5.92 (ส่วนที่ PROSPECT REIT ไม่ได้ลงทุน)



ดังนั้น จึงอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายย่อยระหว่างทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และอาคารคลังสินค้าและโรงงานอื่นที่กลุ่มพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่า PROSPECT REIT ไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่ทั้งหมดของโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 โครงการ บางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 และโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6 และส่วนที่เข้าลงทุน และไม่เข้าลงทุนจะอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน และมีสินค้าที่เหมือนกัน และ/หรือ ทดแทนกันได้ แต่ในทางปฏิบัติของการเสนอพื้นที่ว่างให้ลูกค้าพิจารณานั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะนำเสนอพื้นที่ว่างทั้งหมดภายในโครงการ เพื่อให้ลูกค้าเป็นผู้ตัดสินใจเลือกพื้นที่ โดยไม่แบ่งว่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนหรือไม่ เนื่องจากลูกค้าแต่ละรายจะมีความต้องการพื้นที่ที่ต่างกัน ทั้งในด้านของทำเลที่ตั้ง ประเภทของอาคาร และขนาดพื้นที่ จึงทำให้โอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนและทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ไม่ได้เข้าลงทุนนั้นเป็นไปได้น้อย

นอกจากนี้ โครงการอื่น ๆ ที่ก่อสร้างเสร็จแล้วภายใต้การบริหารของกลุ่มพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ รวมพื้นที่ให้เช่าอีก ประมาณ 284,185.0 ตารางเมตร รวมคิดเป็นประมาณร้อยละ 32.13 ของพื้นที่ทั้งหมดภายใต้การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ รวมถึงโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและตั้งอยู่ในทำเลที่ห่างไกลออกไป โดยโครงการ บางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 4 ตั้งอยู่บริเวณอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 5 ตั้งอยู่บริเวณ อำเภอยะนิง จังหวัดยโสธร โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 7 ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 10 จึงทำให้โอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของโครงการอื่น ๆ ภายใต้การพัฒนาและบริหารของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ กับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์นั้นเป็นไปได้น้อย

จากปัจจัยข้างต้น จึงอาจกล่าวได้ว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ นั้นเป็นไปได้น้อย และมีอยู่อย่างจำกัด อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีทรัพย์สินประเภท อาคารคลังสินค้าและโรงงานที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในตำแหน่งทางการตลาด ทำเลที่ตั้ง และเกรด ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้นกับ PROSPECT REIT ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นข้อเสนอฟื้นที่เช่าของทั้งทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ไม่ได้เข้าลงทุนดังกล่าว โดยเปิดเผยข้อมูลประเภท อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด เช่น ประเภทอาคาร พื้นที่ รวมทั้งราคาเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องให้ผู้ที่ต้องการเช่าพื้นที่ทราบ เพื่อให้ผู้เช่าต้องการเช่าพื้นที่ได้พิจารณาตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่เปิดเผยชื่อของเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ให้เช่า เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีแนวทางในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ PROSPECT REIT โดยจะควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้เข้าตรวจสอบระบบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อีกทั้งมีการ สุ่มตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าได้ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้หรือไม่อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมถึงการตรวจสอบผลการดำเนินงานผ่านทางรายงานต่าง ๆ และการเข้าร่วมประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งรายเดือน รายไตรมาส และ/หรือรายปี เพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการตามมาตรการป้องกัน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็น ผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.9 ดังนั้น ทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของ PROSPECT REIT จึงกำหนดแนวทาง ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์กับ PROSPECT REIT โดยทรัสต์จะเข้าตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้า ลงทุน และพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งโดยการนัดหมายผ่านทางผู้จัดการกองทรัสต์ และการเข้าสังเกตการณ์ในรูปแบบผู้ติดต่อ ทั่วไป มีการตรวจสอบผลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่านรายงานต่าง ๆ อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และการสุ่ม ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานที่นำเสนอโดยผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง



5.3 การรับประกันรายได้

1) เงื่อนไขการรับประกันรายได้

เงื่อนไขการรับประกันรายได้ตามสัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566) ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 รายละเอียดดังนี้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้รับประกันรายได้ และเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ PROSPECT REIT เพื่อรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกัน สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ PROSPECT REIT ในกรณีที่ PROSPECT REIT จัดหาค่าเช่าได้ต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน โดยค่าเช่ารับประกันคำนวณจากพื้นที่ว่างทั้งหมดในแต่ละโครงการ ณ วันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่ PROSPECT REIT คาดว่าจะได้รับจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลารับประกัน

2) ความสัมพันธ์ระหว่างผู้รับประกันรายได้กับผู้จัดการกองทรัสต์

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้รับประกันรายได้ เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.9

3) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน

ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์จัดการไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์นั้น ในปี 2568 ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ไม่มีในส่วนของรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน เนื่องจากกองทรัสต์มีผู้เช่า 100% ประกอบกับกองทรัสต์สิ้นสุดสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกันเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2568 และ

ในปี 2567 และ 2566 ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน ของทั้ง 2 โครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) มีจำนวนเงิน 1.03 ล้านบาท และ 26.51 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนเรียบร้อยแล้ว ผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ทำให้รายได้รับประกันที่กองทรัสต์ได้รับจะทยอยลดลง รายละเอียดตามตารางดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	-	1.03	26.51

4) การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในการปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) ของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	งบการเงินรวม (ล้านบาท)		
	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้รวม	1,216.81	897.91	941.85
ค่าใช้จ่ายรวม	567.10	675.86	408.13
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	839.57	319.33	348.31
กำไรสุทธิ	202.31	(20.10)	242.91



พросเปค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้รับการจัดอันดับเครดิตโดย TRIS ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568 เป็นระดับ BB- และ ณ วันที่ 12 เมษายน 2568 เป็นระดับ BB+ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงความสามารถของ พросเปค ดีเวลลอปเม้นท์ ในการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันให้กับกองทรัสต์ ตามสัญญาตกลงกระทำการของพросเปค ดีเวลลอปเม้นท์ มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) สำหรับระยะเวลา 12 เดือนของ พросเปค ดีเวลลอปเม้นท์ (สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) เท่ากับ 839.57 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี ณ วันที่ 22 มีนาคม 2568 เป็นระยะเวลาสิ้นสุดการชดเชยรับประกันรายได้ของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ 3 แล้ว ซึ่ง ณ ปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวได้มีผู้เช่ารายย่อยครบทุกยูนิต

โดยข้อมูลการจัดอันดับเครดิตโดย TRIS ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568 ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ TRIS <https://www.trisrating.com/th/rating-information/rating-list/prospect-development-co-ltd/>

5) การปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ในปีที่ผ่านมา

สำหรับรอบปีบัญชี 2568 พросเปค ดีเวลลอปเม้นท์ มีหน้าที่ต้องชดเชยรายได้ค่าเช่าส่วนขาดสำหรับพื้นที่เฉพาะส่วนทรัพย์สินที่รับประกันที่กำหนดจนถึงวันที่ 22 มีนาคม 2568 อย่างไรก็ตาม ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม - 22 มีนาคม 2568 พื้นที่ทรัพย์สินที่รับประกันมีอัตราค่าเช่าเต็ม และมีอัตราค่าเช่าสูงกว่าค่าเช่าขั้นต่ำเทียบกับเงื่อนไขของสัญญาตกลงกระทำการ PROSPECT REIT ได้รับค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายย่อยมากกว่าค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาตกลงกระทำการ จึงทำให้รอบปีบัญชี 2568 ที่ผ่านมา PROSPECT REIT ไม่มีรายได้จากสัญญาตกลงกระทำการข้างต้น พросเปค ดีเวลลอปเม้นท์ ปฏิบัติตรงตามเงื่อนไขสัญญาตกลงกระทำการโปรดพิการณารายละเอียดเพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1.4 สรุปสาระสำคัญของร่างของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 บนเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT <https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus>

6. การกู้ยืมเงิน

6.1 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 หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่ 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



6.2 วิธีการกู้ยืมเงิน

- 1) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่ PROSPECT REIT ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือ สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- 2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ด.หรือ สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

6.3 การกู้ยืมเงินของ PROSPECT REIT ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้

- 1) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond)
- 2) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้
 - (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิ PROSPECT REIT ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable)
 - (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
 - (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
- 3) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

6.4 สัดส่วนการกู้ยืมเงินของ PROSPECT REIT

สัดส่วนการกู้ยืมเงินของ PROSPECT REIT ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- 1) ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ PROSPECT REIT (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ PROSPECT REIT)
- 2) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ PROSPECT REIT ในกรณีที่ PROSPECT REIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ PROSPECT REIT)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

6.5 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT

ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับ การบริหารจัดการทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ดังต่อไปนี้

- 1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่ PROSPECT REIT สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา
- 2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

ในกรณีที่การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT เป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของบริษัทที่จัดตั้งเพื่อมีวัตถุประสงค์การดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือลงทุนในทรัสต์อื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีกลไกการกำกับดูแลควบคุมบริษัทดังกล่าวได้



6.6 วิธีการกู้ยืมเงิน และ / หรือ การก่อภาระผูกพัน

PROSPECT REIT จะกู้ยืมเงิน และ / หรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายบุคคลเป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ / หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของ PROSPECT REIT และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ / หรือ ก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นชอบเป็นกรณีไป
- 2) ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพัน PROSPECT REIT ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ / หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของ PROSPECT REIT

6.7 การกู้ยืมเงิน และ / หรือ การก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับของทรัสต์

PROSPECT REIT อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็น การกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT และ / หรือ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับของทรัสต์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

6.8 สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 PROSPECT REIT มีการกู้ยืมเงินจากผู้ให้กู้ ทั้งนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่าง PROSPECT REIT และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

วงเงินกู้ที่ 1

ผู้ให้กู้	ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้ทั้งหมด	1,050 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เหนือ 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.25 อัตราดอกเบี้ย MLR เหนือ 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 ภายในเดือนตุลาคม 2564 แล้วแต่เงื่อนไขที่ครบกำหนดก่อน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน ประกอบไปด้วย (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495) (2) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496) (3) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495) (4) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496)



<p>หลักประกันการกู้ยืม</p>	<ul style="list-style-type: none"> - สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ ประกอบไปด้วย (1) สัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (2) สัญญาตกลงกระทำการของชัยนันท์-บางพลี (3) สัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ - บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้ <p>2. สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1</p> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0 ตลอดระยะเวลาของสัญญา หรือในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ในกรณีเป็น Investment Grade 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 5.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA) 3. ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส 4. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ / หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ / หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะต้องถือหน่วยทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ของหน่วยทรัสต์ PROSPECT ทั้งหมดที่ออกขาย ครอบคลุมพื้นที่ที่รับประกันภายใต้เอกสารทางการเงินยืมค้างชำระอยู่หรือยังมีวงเงินสินเชื่อที่ผู้ให้สินเชื่อตกลงว่าจะให้ (Commitment) อยู่ 5. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>

วงเงินกู้ที่ 2

<p>ผู้ให้กู้</p>	<p>ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)</p>
<p>ผู้กู้</p>	<p>PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์</p>
<p>วงเงินกู้ทั้งหมด</p>	<p>700 ล้านบาท</p>
<p>อัตราดอกเบี้ย</p>	<p>ไม่เกิน MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.31</p> <p>อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย</p>
<p>วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้</p>	<p>17 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ธันวาคม 2582</p>
<p>การชำระดอกเบี้ย</p>	<p>ชำระรายเดือน</p>
<p>การชำระคืนเงินกู้</p>	<p>ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 60 งวด เริ่มชำระงวดแรก 24 เดือนหลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือ ภายในเดือนมีนาคม 2568 แล้วแต่เงื่อนไขใดที่ครบกำหนดก่อน</p>
<p>หลักประกันการกู้ยืม</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน ประกอบไปด้วย (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดเลขที่ 23425, 23427, 23428) (2) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดเลขที่ 23425, 23427, 23428) - สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ ประกอบไปด้วย (1) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) (2) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) (3) สัญญาตกลงกระทำการของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3)



<p>หลักประกันการกู้ยืม</p>	<ul style="list-style-type: none"> - สัญญาจำนองสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 - สัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 - สลากหลักประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และ กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 และ โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 - บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้ <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ๆ ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกัน การกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0 ตลอดระยะเวลาของสัญญา หรือในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ในกรณีเป็น Investment Grade 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 5.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่น ที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA) 3. ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส 4. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ / หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 โดยพหุสพเขต ดีเวลลอปเม้นท์ และ / หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ พหุสพเขต ดีเวลลอปเม้นท์ จะต้องถือหน่วยทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 (เจ็ด จุดห้า) ของหน่วยทรัสต์ PROSPECT ทั้งหมดที่ออกขาย ครอบคลุมที่หนี้ประกันภายใต้เอกสารทางการเงินยังค้างชำระอยู่หรือยังมีวงเงินสินเชื่อที่ผู้ให้สินเชื่อตกลงว่าจะให้ (Commitment) อยู่ 5. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้อาจกำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>

วงเงินกู้ที่ 3

ผู้ให้กู้	ธนาคารทีเอสบี จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้ทั้งหมด	1,450 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.50 อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	17 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ธันวาคม 2584
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 60 งวด เริ่มชำระงวดแรกภายในเดือนมีนาคม 2570
หลักประกันการกู้ยืม	<p>จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน (โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494) ระหว่าง ชัยนันท์-บางพลี และผู้ให้หลักประกัน ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2568 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (หากมี) - สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 36059 (เดิมเลขที่ 4495) เพื่อโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494) ระหว่าง ชัยนันท์-บางพลี พหุสพเขต ดีเวลลอปเม้นท์ และผู้ให้หลักประกัน ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2568 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (หากมี)



<p>หลักประกันการกู้ยืม</p>	<ul style="list-style-type: none"> - สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 2 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428)) (ครั้งที่ 1) ระหว่าง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ ผู้ให้หลักประกัน ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2568 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (หากมี) - สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิมสำหรับพื้นที่ถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลาง (สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 2 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23428 และ 23425)) (ครั้งที่ 1) ระหว่าง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และผู้ให้หลักประกัน ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2568 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (หากมี) - สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าลงทุนในสินทรัพย์ ประกอบไปด้วย (1) สัญญาให้บริการถนน (โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 1) (2) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 3) (3) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 1) (4) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 2) (5) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 3) และ (6) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 1 โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 2 และโครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 3) - สัญญาจ้างก่อสร้าง BFTZ2 - สัญญาจ้างที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 3 - สลากหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และ กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 ในโครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 1 โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 3 <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0 ตลอดระยะเวลาของสัญญา หรือในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ในกรณีเป็น Investment Grade 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 5.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Funded Debt to EBITDA) 3. ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส 4. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ / หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ / หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะต้องถือหน่วยทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ของหน่วยทรัสต์ PROSPECT ทั้งหมดที่ออกขาย ครอบคลุมที่หนึ่งประกันภายใต้เอกสารทางการเงินยังค้างชำระอยู่หรือยังมีวงเงินสินเชื่อที่ผู้ให้สินเชื่อตกลงว่าจะให้ (Commitment) อยู่ 5. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>

วงเงินกู้ที่ 4

ผู้ให้กู้	ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้ทั้งหมด	850 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.31 อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	17 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ธันวาคม 2585
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน



การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 65 งวด เริ่มชำระงวดแรกภายในเดือนธันวาคม 2569
หลักประกันการกู้ยืม	<p>จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) ระหว่าง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง และ ผู้ให้หลักประกัน ในฐานะผู้เช่าช่วงฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2568 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (หากมี) - สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230) ระหว่าง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง และ ผู้ให้หลักประกัน ในฐานะผู้เช่าช่วงฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2568 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (หากมี) - สัญญาเช่าช่วงที่ดินสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4407 และ 187937) ระหว่าง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง และ ผู้ให้หลักประกัน ในฐานะผู้เช่าช่วงฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2568 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (หากมี) - สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ ประกอบไปด้วย (1) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6) (2) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6) - สัญญาจ้างก่อสร้างปลุกสร้าง BFTZ6 - สัญญาจ้างก่อสร้างปลุกสร้างโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 ลำดับที่ 2 - สัญญาจ้างที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ลำดับที่ 2 - สลากหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และ กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ใน โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0 ตลอดระยะเวลาของสัญญา หรือในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ในกรณีเป็น Investment Grade 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 5.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA) 3. ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส 4. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ / หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ / หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะต้องถือหน่วยทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ของหน่วยทรัสต์ PROSPECT ทั้งหมดที่ออกขาย ครอบคลุมที่หนี้ประกันภายใต้เอกสารทางการเงินยังคงชำระอยู่หรือยังมีวงเงินสินเชื่อที่ผู้ให้สินเชื่อตกลงว่าจะให้ (Commitment) อยู่ 5. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>

6.9 การกักเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

PROSPECT REIT มีวางแผนกักเงินสำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้น ในแต่ละปีจนถึงงวดการชำระหนี้สุดท้าย ให้สอดคล้องกับสัญญาเงินกู้ยืมที่ได้ทำไว้กับทางธนาคาร มีจำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ในแต่ละปีตามสัดส่วนของวงเงินกู้ที่ 1 จำนวน 1,050 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 2 จำนวน 700 ล้านบาท วงเงินกู้ที่ 3 จำนวน 1,450 ล้านบาท และ วงเงินกู้ที่ 4 จำนวน 850 ล้านบาท ดังนี้



วงเงินกู้ที่ 1 จำนวน 1,050 ล้านบาท

ปี	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
จำนวนเงินสำรอง เพื่อชำระหนี้ (ร้อยละ)	3.81	8.25	9.13	9.63	10.25	11.5	13.13	12.69	10.24

วงเงินกู้ที่ 2 จำนวน 700 ล้านบาท

ปี	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582
จำนวนเงิน สำรองเพื่อ ชำระหนี้ (ร้อยละ)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	10.00

วงเงินกู้ที่ 3 จำนวน 1,450 ล้านบาท

ปี	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584
จำนวนเงิน สำรองเพื่อ ชำระหนี้ (ร้อยละ)	5.00	4.24	5.00	7.00	9.56	8.56	6.56	0.80	2.56	1.80	1.80	6.56	15.00	12.24	13.32

วงเงินกู้ที่ 4 จำนวน 850 ล้านบาท

ปี	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585
จำนวน เงิน สำรอง เพื่อ ชำระหนี้ (ร้อยละ)	0.92	3.36	2.32	2.52	2.64	3.08	3.20	3.36	3.84	4.00	4.20	4.72	14.12	15.28	4.48	4.48	23.48



ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรม ของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

1. ภาพรวมเศรษฐกิจ

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกในปี 2568 คาดการณ์แนวโน้มการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกอยู่ที่ร้อยละ 3.2-3.3 อ้างอิงจาก World Economic Outlook โดย International Monetary Fund (IMF) เมื่อเดือนมกราคมปี 2569 มีปัจจัยสนับสนุนหลักได้แก่ การผ่อนคลายนโยบายทางการเงินอย่างชัดเจนของธนาคารกลางทั่วโลกโดยเฉพาะ FED และ ECB ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนทางการเงินของภาคธุรกิจ และเป็นการเพิ่มสภาพคล่องในตลาดทุน รวมถึงการเร่งลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของ AI ทั่วโลก อาทิ Data Centers และ โรงงานผลิตชิป เป็นต้น ช่วยสนับสนุนภาคการก่อสร้างและภาคการผลิต นอกจากนี้ผลพวงจากการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนที่ดำเนินการต่อเนื่องมาตั้งแต่ 2-3 ปีก่อนหน้า ทำให้เกิดการจ้างงานและกระตุ้นการบริโภคกลุ่มตลาดเกิดใหม่ (Emerging Markets) มากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ดียังมีปัจจัยที่น่ากังวลต่อภาพรวมเศรษฐกิจโลก ได้แก่ การแบ่งขั้วทางเศรษฐกิจและภูมิรัฐศาสตร์ของประเทศมหาอำนาจทั้งประเทศจีน และ สหรัฐฯ ส่งผลให้การค้าโลกชะลอตัว และเกิดปัญหาด้านห่วงโซ่อุปทานจากการที่ต้นทุนการผลิตสูงขึ้นจากการแบ่งขั้วทางเศรษฐกิจ รวมถึงปัญหานี้สาธิตให้เห็นที่สูงของหลายๆ ประเทศ จากการแบกรับภาระหนี้สินที่สูงจากการกระตุ้นเศรษฐกิจมาตั้งแต่ช่วงโควิด-19 นอกจากนี้ความผันผวนของราคาพลังงานจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในตะวันออกกลาง ส่งผลให้ต้นทุนค่าขนส่งและค่าสาธารณูปโภคของภาคอุตสาหกรรมทั่วโลกมีความไม่แน่นอน

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2568 อ้างอิงจากรายงานสภาวะเศรษฐกิจ โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สสภาพฒน์) มีการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 2.4 และประมาณการในปี 2569 อยู่ในกรอบร้อยละ 1.5 - 2.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการขยายตัวต่อเนื่องของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ ซึ่งสอดคล้องกับยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่สูงขึ้นในช่วงปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมดิจิทัล อิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์ รวมถึงปัจจัยสนับสนุนด้านการขยายตัวของการลงทุนภาครัฐภายใต้มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ นอกจากนี้การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวจะเป็นปัจจัยที่สำคัญเช่นเดียวกัน โดยมีการคาดการณ์นักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 อยู่ที่ประมาณ 35 ล้านคน เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 6.1 จากปีก่อนหน้า และรายได้อยู่ที่ประมาณ 1.65 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 12.2 โดยจะมุ่งเน้นไปที่กลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพสูงที่มีอัตราการใช้จ่ายที่สูงกว่าค่าเฉลี่ย นอกจากนี้สถานการณ์เอลนีโญ / ลานีญาปรับเข้าสู่สภาวะเป็นกลาง (Neutral) จะส่งผลให้มีปริมาณน้ำเพื่อใช้ในการเกษตรมากยิ่งขึ้น เอื้อต่อการเพาะปลูกและการขยายตัวของผลผลิตเกษตร

ตัวเลขทางเศรษฐกิจ ปี 2568 และประมาณการตัวเลขทางเศรษฐกิจ 2569

(ร้อยละ YoY)	2567	2568	2569F
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ GDP	2.9	2.4	1.5 - 2.5
การลงทุนรวม			
ภาคเอกชน	(1.9)	3.5	1.9
ภาครัฐ	4.5	8.9	1.7
การบริโภคภาคเอกชน	4.4	2.7	2.1
การอุปโภคภาครัฐ	2.6	0.6	1.2
มูลค่าการส่งออกสินค้าและบริการ	5.9	12.7	2.0
มูลค่าการนำเข้าสินค้าและบริการ	5.6	13.0	3.2
เงินเพื่อ-ดัชนีราคาผู้บริโภค	0.4	(0.1)	(0.3) - 0.7

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ 16 กุมภาพันธ์ 2569



2. ภาพรวมธุรกิจที่ PROSPECT REIT ลงทุน

ภาพรวมธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าในปี 2568 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นทั้งในแง่ของอุปสงค์และอุปทาน อ้างอิงจาก Thailand Real Estate Market Outlook โดย CBRE เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2569 พบว่าพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าและความต้องการพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าในปี 2568 เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.6 และร้อยละ 2.9 จากปี 2567 ตามลำดับ โดยปัจจัยที่สนับสนุนหลักในการเพิ่มขึ้นของความต้องการเช่าพื้นที่นั้นได้แก่กลยุทธ์ China Plus One ของผู้ประกอบการในกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ซึ่งผู้ประกอบการต่างๆ ต้องการที่จะลดความเสี่ยงในการมีฐานการผลิตอยู่ที่ประเทศจีนเพียงอย่างเดียว และกระจายมายังกลุ่มประเทศในโซนเอเชียตะวันออกเฉียงใต้มากยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ภาพรวมธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าในประเทศไทยยังคงได้เปรียบกว่ากลุ่มประเทศอื่นๆ ในโซนเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เนื่องจาก 1. ท่าเรือที่ตั้งอยู่จุดกึ่งกลางช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการขนส่งและกระจายสินค้าไปยังประเทศอื่นๆ ได้ทั่วโลก 2. โครงสร้างพื้นฐานที่แข็งแกร่ง อาทิ ถนน ท่าเรือ และสนามบิน เป็นต้น 3. กลุ่มแรงงานที่มีทักษะ 4. การส่งเสริมการลงทุนและสิทธิประโยชน์ต่างๆ จากรัฐบาล อ้างอิงจากสำนักงานคณะกรรมการการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ในช่วงเดือนมกราคม - ธันวาคม ปี 2568 มีการขอรับการส่งเสริมการลงทุนทั้งสิ้น 3,370 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 (YoY) และมีมูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้น 1,876,653 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 67.0 (YoY) โดยกลุ่มอุตสาหกรรมดิจิทัลมีมูลค่าขอรับการส่งเสริมการลงทุนมากที่สุด สะท้อนการเติบโตของภาคเศรษฐกิจดิจิทัลและความต้องการโครงสร้างพื้นฐานด้านข้อมูลเพิ่มขึ้นทั่วโลก นอกจากนี้กลุ่มอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีจำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมมากที่สุดและมีมูลค่าการขอรับการลงทุนเป็นอันดับที่สองรองจากอุตสาหกรรมดิจิทัล เนื่องจากความต้องการสินค้าอิเล็กทรอนิกส์และอุปกรณ์เทคโนโลยีเพิ่มสูงขึ้น อาทิเช่น Printed Circuit Board (PCB) เครื่องปรับอากาศ และเครื่องแลกเปลี่ยนความร้อน เป็นต้น ทั้งนี้ศูนย์วิจัยกรุงศรี ได้คาดการณ์ว่าในปี 2569 - 2570 ความต้องการพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าจะเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามทิศทางของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจประเทศไทย

ทั้งนี้ คอลลิเออร์ส ประเทศไทย ได้คาดการณ์ว่าในปี 2568 ตลาดคลังสินค้าและนิคมอุตสาหกรรมจะเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีการสนับสนุนจาก E-Commerce การย้ายฐานการผลิต แนวโน้มการเติบโตของยานยนต์ไฟฟ้า (EV) เป็นต้น PROSPECT REIT ได้ติดตามประเมินสถานการณ์การเช่าในตลาดอย่างต่อเนื่อง ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ที่เข้าลงทุนใหม่และลงทุนอยู่ปัจจุบัน อยู่ในยุทธศาสตร์ที่ดี เป็นศูนย์กลางการขนส่ง ใกล้การขนส่งทั้งทางเรือและทางอากาศ มีประเภททรัพย์สินที่หลากหลายทั้งอาคารโรงงานและคลังสินค้าขนาดเล็ก ขนาดใหญ่ มีเขตฟรีโซนที่ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่ผู้เช่า ทำให้ทาง PROSPECT REIT จะสามารถรองรับความต้องการการขยายการลงทุนของผู้เช่าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าได้

สุดท้ายนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ติดตามสถานการณ์ภาวะเศรษฐกิจโลกและไทยอย่างใกล้ชิดต่อเนื่อง ภายหลังจากการการแนวโน้มการย้ายถิ่นฐานการประกอบธุรกิจของนักลงทุนชาวต่างชาติ และการเติบโตของธุรกิจ E-Commerce PROSPECT REIT คาดว่าอัตราเช่าและรายได้ของกองทรัสต์น่าจะปรับตัวดีขึ้น อีกทั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ยังคงพัฒนาการบริการและดูแลบริการและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าปัจจุบันให้ได้รับบริการที่ดีที่สุด และต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง และคำนึงถึงความเสี่ยงในหลายด้านเพื่อเผชิญกับสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคต



ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ PROSPECT REIT หรือการดำเนินงานของ PROSPECT REIT

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

1. ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน
2. ความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
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. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก 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/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร และใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากร
8. ความเสี่ยงจากผู้เช่ารายย่อยซึ่งประกอบกิจการในเขตปลอดอากร



3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีหลายด้านที่อาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของผลประกอบการของ PROSPECT REIT และส่งผลต่อผลตอบแทนในการลงทุนใน 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. ความเสี่ยงจากการณิทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
6. ความเสี่ยงจากการณิทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนถูกเวนคืน
7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินสดจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
9. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
10. การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่นๆ

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ อาจกระทบกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ลงทุนไว้ อาทิ

1. ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกและการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
2. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT
3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
4. ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลง หากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
5. การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
6. เงินคืนทุนจากการเลิกกองจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกและ/หรือจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดปัจจัยความเสี่ยงได้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง หรือหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ในเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT

<https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/prospectus>



ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ใน อสังหาริมทรัพย์

ในรอบปีบัญชี 2568 และตลอดระยะเวลาตั้งแต่ก่อตั้งมา PROSPECT REIT ไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชี

ข้อมูลสำคัญอื่น

ณ วันที่ 4 มิถุนายน 2568 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยเป็นโครงการเดียวกันกับที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน คือ 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนใน โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ 3) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 มีพื้นที่ให้เช่ารวม 3 โครงการ 221,678 ตร.ม. มูลค่าเข้าลงทุน 3,350 ล้านบาท

ณ วันที่ 18 กันยายน 2568 PROSPECT REIT ได้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในเช่าสิทธิการเช่าช่วงบางส่วนในที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารโรงงานคลังสินค้า สำนักงาน โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 มีพื้นที่ให้เช่ารวม 3 โครงการ 50,748 ตร.ม. มูลค่าเข้าลงทุนไม่เกิน 970 ล้านบาท เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2568 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว PROSPECT REIT มีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นเป็น 564,758 ตร.ม.

และเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2568 PROSPECT REIT ได้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 เพื่อขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารบางส่วนของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าและสิทธิในการต่อสัญญาอีก 30 ปี โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 187,949 ตร.ม. มูลค่าที่จะเข้าลงทุนไม่เกิน 5,040 ล้านบาท แต่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ดังกล่าว ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ PROSPECT REIT และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“การลงทุนเพิ่มเติมในปี 2568 ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT1) โดยรายละเอียดระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.4 รายละเอียดทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี ข้อ 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และส่วนที่ 4 ข้อ 14.ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์”

ส่วนที่ 3

การจัดการ และการกำกับดูแล

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเปค โฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ (PROSPECT REIT)





ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. หน่วยทรัสต์

1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

เงินทุนชำระแล้ว	6,038,466,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	9.3765 บาท/หน่วยทรัสต์
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน	644,000,000 หน่วย

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาประวัติการลดทุนชำระแล้วได้ในหัวข้อ 7.5 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินเฉลี่ยคืนทุน

1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2568	6.95 บาท / หน่วยทรัสต์
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568	5,528.57 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 1 ม.ค. 2568	9.1995 บาท / หน่วยทรัสต์ ¹
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568	8.5847 บาท / หน่วยทรัสต์ ²
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2568	4,475.80 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี 2568 (Trade Volume)	631.70 ล้านบาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2568	8.55 บาท / หน่วยทรัสต์ (03 มี.ค. 2568)

¹ จำนวนหน่วยทรัสต์ 375,000,000 หน่วย

² จำนวนหน่วยทรัสต์ 644,000,000 หน่วย

2. ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี -



3. โครงสร้างผู้ถือหุ้นทรัสต์

3.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 PROSPECT REIT มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	97,879,151	15.20
2	นางสาวผ่องพรรณ ศรีเที่ยง	61,986,095	9.63
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	33,784,119	5.25
4	บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)	23,800,000	3.70
5	บริษัท หลักทรัพย์ ทีเอสโก้ จำกัด	23,069,000	3.58
6	ธนาคาร ออมสิน โดย บลจ.เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)	21,363,800	3.32
7	นายบุญระ ขวลิตรำรง	19,670,600	3.05
8	บริษัท ซุปเปอร์ เทอร์เทล จำกัด (มหาชน)	17,979,840	2.79
9	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	16,050,000	2.49
10	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,755,000	2.29
	อื่นๆ	313,662,395	48.71
	รวม	644,000,000	100.00

3.2 ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ (กลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	97,879,151	15.20
2	บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)	23,800,000	3.70
	รวม	121,679,151	18.89

4. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

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

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า



- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- และ/หรือ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ ได้กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (2) ในกรณีที่ PROSPECT REIT มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปี ตามข้อ 1) ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 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 ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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



1. ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT ณ วันปิดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ วันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย
 - (2) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ถือหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
 - ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) หรือ
 - ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของ PROSPECT REIT หรือ
 - ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
 - (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท
 - (5) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
 - (6) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ PROSPECT REIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT

4.2 รายการเงินสำรอง สำหรับปรับปรุงกำไรสุทธิก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทนของรอบบัญชี 2569

ในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ประมาณการรายการเงินสำรองตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. ไว้ ดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ / ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ประมาณการเงินสำรองจำนวนไม่เกิน 28 ล้านบาท และ
- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืม ประมาณการเงินสำรองจำนวนไม่เกิน 110 ล้านบาท โดยสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนของ “นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์” ข้อ 6 การกู้ยืมเงิน ของรายงานประจำปี ฉบับนี้

ทั้งนี้ รายการเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และการชำระหนี้เงินกู้ยืม ข้างต้น ไม่รวมส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์อาจจะพิจารณาลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ จำหน่ายไประหว่างการดำเนินงานปี 2569



5. ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินเฉลี่ยคืนทุน

วันที่กรรมการมีมติ	วันปิดสมุด ทะเบียน	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 ธ.ค. 63
12 พ.ค. 64	27 พ.ค. 64	10 มิ.ย. 64	เงินลดทุน*	0.2808	-
11 ส.ค. 64	25 ส.ค. 64	08 ก.ย. 64	ประโยชน์ตอบแทน เงินลดทุน*	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 ธ.ค. 64
12 พ.ค. 65	30 พ.ค. 65	15 มิ.ย. 65	ประโยชน์ตอบแทน เงินลดทุน*	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 ธ.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 ธ.ค. 66
13 พ.ค. 67	5 มิ.ย. 67	14 มิ.ย. 67	ประโยชน์ตอบแทน เงินลดทุน*	0.1898 0.0202	1 ม.ค. 67 - 31 มี.ค. 67 และกำไรสะสม
13 ส.ค. 67	3 ก.ย. 67	16 ก.ย. 67	ประโยชน์ตอบแทน	0.2150	1 เม.ย. 67 - 30 มิ.ย. 67
14 พ.ย. 67	3 ธ.ค. 67	16 ธ.ค. 67	ประโยชน์ตอบแทน	0.2160	1 ก.ค. 67 - 30 ก.ย. 67
13 ก.พ. 68	6 มี.ค. 68	18 มี.ค. 68	ประโยชน์ตอบแทน เงินลดทุน*	0.1420 0.0730	1 ธ.ค. 67 - 31 ธ.ค. 67 และกำไรสะสม
11 เม.ย. 68	29 เม.ย. 68	15 พ.ค. 68	ประโยชน์ตอบแทน	0.3050	1 ม.ค. 68 - 31 มี.ค. 68 และ ประมาณการประโยชน์ ตอบแทนระหว่าง วันที่ 1 เม.ย. 68 - 15 พ.ค. 68
14 ส.ค. 68	29 ส.ค. 68	12 ก.ย. 68	ประโยชน์ตอบแทน	0.0900	16 พ.ค. 68 - 30 มิ.ย. 68
13 พ.ย. 68	1 ธ.ค. 68	15 ธ.ค. 68	ประโยชน์ตอบแทน	0.2150	1 ก.ค. 68 - 30 ก.ย. 68
13 ก.พ. 69	2 มี.ค. 69	16 มี.ค. 69	ประโยชน์ตอบแทน	0.2180	1 ต.ค. 68 - 31 ธ.ค. 68

หมายเหตุ : * เหตุในการลดทุนเป็นการจ่ายเงินคืนทุนจากการที่ PROSPECT REIT มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง ซึ่งเป็นไปตามเหตุในการลดทุนชำระแล้วของสัญญาก่อตั้งทรัสต์



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



โครงสร้าง การจัดการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลทั่วไป

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



ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท 0105562200821



ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

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



โทรศัพท์

02-697-3788



Website

www.prospectrm.com



โทรสาร

02-697-3794



Email

info@prospectrm.com



ทุนจดทะเบียน

16,000,000 บาท



ทุนชำระแล้ว

16,000,000 บาท



จำนวนหุ้นที่ออก

และเรียกชำระแล้ว
160,000 หุ้น



มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ

หุ้นละ 100 บาท



ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ

ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
(REIT Manager)



รายชื่อกรรมการ

นายวรสิทธิ์ โกคำชัยพัฒน์
นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล
นางนภญา ทัศนีย์
(กรรมการอิสระ)



กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

นายวรสิทธิ์ โกคำชัยพัฒน์ และ
นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล
ลงลายมือชื่อร่วมกันและ
ประทับตราสำคัญของบริษัท



รอบระยะเวลาบัญชี

1 มกราคม - 31 ธันวาคม





1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้





โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ มั่นคงเคหะการ มีดังนี้

1) ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 6 ตุลาคม 2568 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	159,997	99.9981
นายวรสิทธิ์ โกคชัยพัฒน์	1	0.0006
นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล	2	0.0013
รวม	160,000	100

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



บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท 0105548125655



ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5
ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์
เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500



โทรศัพท์

0-2697-3866



Email

info@prospectd.com



โทรสาร

0-2697-3769



ทุนจดทะเบียน

3,260,000,000 บาท



ทุนชำระแล้ว

3,260,000,000 บาท



รายชื่อกรรมการ

นายวรสิทธิ์ โกคชัยพัฒน์
นางสิริพรรณ สีวานันท์
นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล



จำนวนหุ้นที่ออก และเรียกชำระแล้ว

326,000,000 หุ้น



มูลค่าที่ตราไว้

หุ้นละ 10 บาท



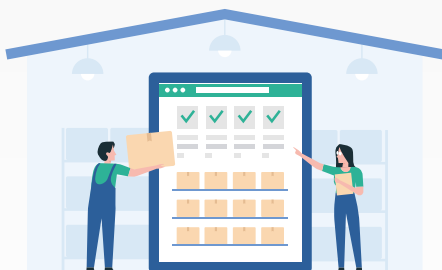
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน
และประทับตราสำคัญของ
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์



รอบระยะเวลาบัญชี

1 มกราคม - 31 ธันวาคม



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงินการประกอบ
ธุรกิจการกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน

2) ผู้ถือหุ้นของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

ผู้ถือหุ้นของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 1 ต.ค. 2568 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	325,999,998	99.99999939
นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์	1	0.00000031
นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล	1	0.00000031
รวม	326,000,000	100

มั่นคงเคหะการ ซึ่งถือหุ้นของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2536 เป็นนิติบุคคลและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีข้อมูลทั่วไปสรุปได้ดังนี้



บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท 0107536001567



ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์
ชั้นที่ 6-8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงค์
เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500



โทรศัพท์

0-2234-8888



Email

irc@mk.co.th



โทรสาร

0-2234-8880



ทุนจดทะเบียน

1,454,940,088 บาท



ทุนชำระแล้ว

1,424,207,839 บาท



ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า



จำนวนหุ้นที่ออก และเรียกชำระแล้ว

1,424,207,839 หุ้น



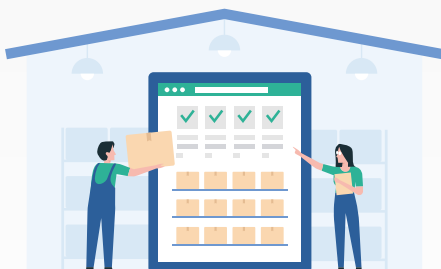
มูลค่าที่ตราไว้

หุ้นละ 1 บาท



รอบระยะเวลาบัญชี

1 มกราคม - 31 ธันวาคม



มั่นคงเคหะการ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย และ ธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับมั่นคงเคหะการได้จากเว็บไซต์ของมั่นคงเคหะการ ที่ www.mk.co.th และ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ที่ www.set.or.th



3) ผู้ถือหุ้นของมั่นคงเคหะการ

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกของมั่นคงเคหะการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	392,311,160	27.55
2. นางสาววิพรรณ จารุทวี	298,995,260	20.99
3. บริษัท ฟินันซ่า ฟันด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	128,834,202	9.05
4. นายเกรียงศักดิ์ จารุทวี	105,082,000	7.38
5. บริษัท ซีพีดี โฮลดิ้ง จำกัด	60,492,171	4.25
6. บริษัท วิสดอม ลิตเตอร์ เวนเจอร์ส จำกัด	52,171,368	3.66
7. นายเอื้อชาติ กาญจนพิทักษ์	28,865,540	2.03
8. บริษัท บีซีเอส โฮลดิ้ง จำกัด	22,619,370	1.59
9. นางสาวชุติมา ตั้งมติธรรม	19,060,015	1.34
10. นางอัญชน ตั้งมติธรรม	15,960,446	1.12
รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก	1,124,391,532	78.95
ผู้ถือหุ้นรายอื่น	299,816,307	21.05
รวม	1,424,207,839	100.00

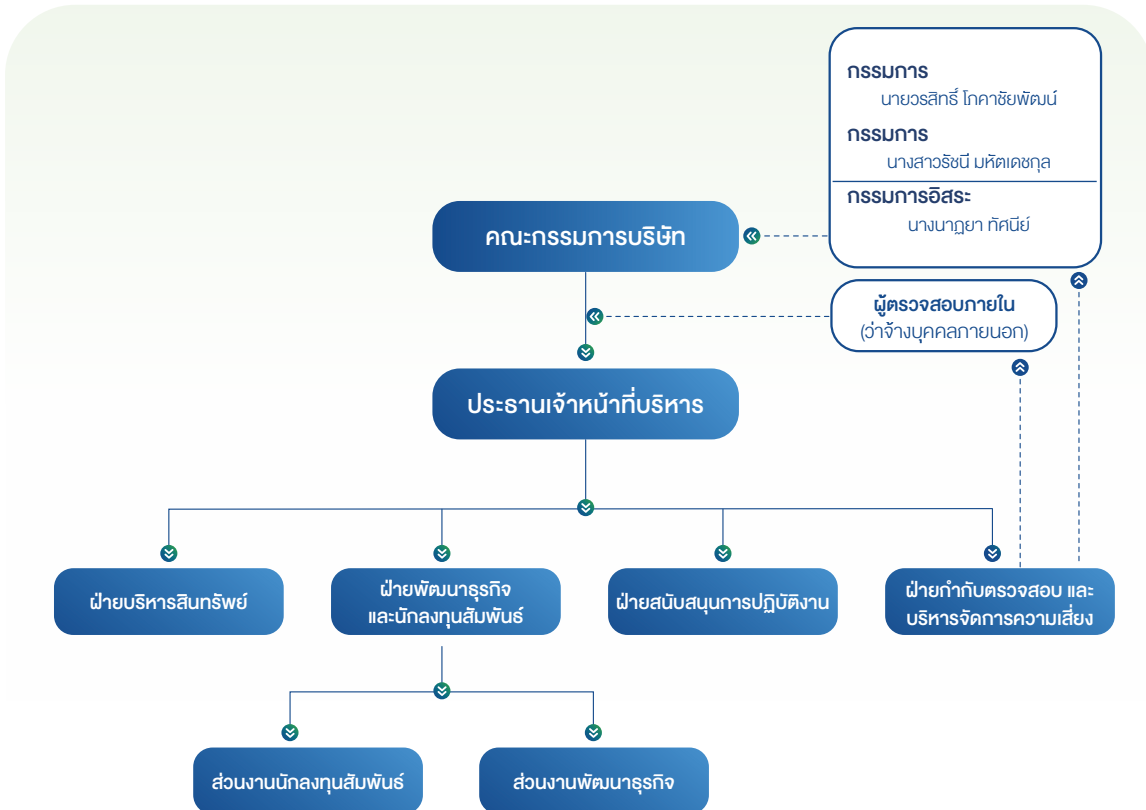
ที่มา: SET.or.th : <https://www.set.or.th/th/market/product/stock/quote/MK/major-shareholders>



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 มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการ ต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข.29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่นๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

ผู้บริหาร

พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้แก่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน และฝ่ายกำกับตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง

ทั้งนี้ รายชื่อกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหาร พร้อมด้วยวุฒิการศึกษาและประสบการณ์ มีดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์	ประธานกรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	ปริญญาโท	2564 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด
		คอมพิวเตอร์และการบริหารระบบข้อมูล	2564 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิสเชส จำกัด
		Bentley College	2564 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท บางปะกง อินดัสเทรียล แลนด์ จำกัด
			2564 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท บีเอฟทีแชด บางปะกง จำกัด
	ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์และการบริหารธุรกิจ		2562 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท เฮลท์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด
		Carnegie-Mellon University, USA	2562 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			2561 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชด จำกัด
			2561 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด
	Director Certification Program (DCP) ปี 2545 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai IOD)		2561 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด
			2559 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด
			2559 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท ยัวร์ พร็อพเพอร์ตี้
			2559 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท แมนคอน จำกัด
			2558 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท อาร์เอกซ์ เวลเนส จำกัด
			2558 - ปัจจุบัน กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
			2548 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
			2537 - ปัจจุบัน กรรมการ / ฟินันซ่า ฟันด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
			2550 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท พลานามัย จำกัด
			2534 - ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ / บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)



เอกสารต้นฉบับ
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบ
งบ



การกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นางสาวรัชณี มหัตเตชกุล	กรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Santa Clara University California	2564 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท บีเอฟทีแชนด์ วังน้อย จำกัด
			2564 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด
		ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	2564 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิสเชส จำกัด
			2564 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท บางปะกง อินดัสเทรียล แลนด์ จำกัด
		Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548	2564 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท บีเอฟทีแชนด์ บางปะกง จำกัด
			2564 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท ยัวร์ พร็อพเพอร์ตี้
		Director Certification Program (DCP) ปี 2561	2562 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			2561 - ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ / บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
		สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai IOD)	2561 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท มั่นคง ไลฟ์ จำกัด
			2561 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด
			2560 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท เอฟบี ฟู้ดส์เซอร์วิส (2017) จำกัด
			2559 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชนด์ จำกัด
			2559 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท แมนคอน จำกัด
			2558 - ปัจจุบัน กรรมการ / บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
			2537 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการลงทุน / บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
นางสาวผกาวัลี เจียรสวัสดิ์วัฒนา	กรรมการอิสระ (ดำรงตำแหน่งถึงวันที่ 19 มิถุนายน 2568)	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	2564 - 2568 กรรมการอิสระ / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			2559 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ / บริษัท วี แอดไวเซอร์ จำกัด
			2558 - 2559 กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ / บริษัท ซิลแมทซ์ จำกัด
		ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2556 - 2559 ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ / บริษัท บีเจซี เฮฟวี่ อินดัสทรี จำกัด (มหาชน)
			2556 - 2557 ที่ปรึกษา ฝ่ายวานิชธนกิจ / บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด
			2555 - 2556 กรรมการผู้จัดการ / บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด
			2554 - 2555 รองกรรมการผู้จัดการ / บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด
			2549 - 2554 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ / บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)



การดำเนินงาน
 การดำเนินงาน

การประกอบ
 การประกอบ



การกำกับ
 การกำกับ

การกำกับ
 การกำกับ

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นางนาฏยา ทัศนีย์	กรรมการอิสระ (เข้าดำรงตำแหน่งตั้งแต่ 20 มิถุนายน 2568)	ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง	2568 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนต์ จำกัด 2561 - 2567 Chief Finance Officer / บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด (มหาชน) และ บริษัท นีโอ แพลทฟอร์ จำกัด
		ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	2558 - 2560 ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน / บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด(มหาชน) 2547 - 2560 ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน / บริษัท นีโอ แพลทฟอร์ จำกัด (ชื่อเดิมบริษัท ไอโอเมนูแฟคเจอร์)
		ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต	2546 - 2547 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน / บริษัท วอลโล่ ขวามะ จำกัด 2538 - 2546 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน / บริษัท ไตตันโค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด 2531 - 2538 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน / บริษัท เอแอนด์ดับเบิลวีเอสเตอร์ดท์ ปทท. จำกัด

รายชื่อผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นางสาวอรอนงค์ ชัยธง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รักษาการหัวหน้าฝ่าย พัฒนาธุรกิจและนักลงทุน สัมพันธ์	ปริญญาโท การจัดการมหาบัณฑิตสาขา การจัดการและกลยุทธ์มหาวิทยาลัยมหิดล	2566 - ปัจจุบัน รักษาการหัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนต์ จำกัด
		ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยพายัพ	2563 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนต์ จำกัด 2563 - 2566 หัวหน้าฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนต์ จำกัด 2562 - 2563 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / บริษัท เอเชีย ฮอสพิเทลลิที รีท แอดไวเซอร์ส จำกัด 2560 - 2562 ผู้อำนวยการฝ่ายทรัสต์ / บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด 2557 - 2560 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ และโครงสร้างพื้นฐาน / บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



เอกสารต้นฉบับ
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ

ทางการเงิน

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นายพงษ์พันธุ์ กรณสูต	หัวหน้าฝ่ายบริหาร สินทรัพย์	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	2564 - ปัจจุบัน หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
		ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาเคมี สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง	2563 - 2564 ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม / บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			2562 - 2563 รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายกำกับควบคุมและ บริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			2561 - 2562 ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับควบคุมและบริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
นางสาวสุนิสา สำเภา	หัวหน้าฝ่ายสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง	2560 - 2561 ผู้จัดการ ฝ่ายการลงทุนกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ / บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
		ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยเซนต์จอห์น	2566 - ปัจจุบัน หัวหน้าฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			2563 - 2566 หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			2562 - 2563 หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท เอเชีย ฮอสพิแทลลิตี้ รีท แอดไวเซอร์ส จำกัด
นางสาวมาลี เต็มไป	หัวหน้าฝ่ายกำกับ ตรวจสอบและบริหาร จัดการความเสี่ยง	ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง	2559 - 2562 หัวหน้าฝ่ายงานปฏิบัติการ (กองทุนส่วนบุคคล) / บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ภัทร จำกัด
		ปริญญาตรี การบัญชี มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม	2555 - 2559 ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายปฏิบัติการด้านการลงทุน / บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
			2568 - ปัจจุบัน หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			2566 - 2568 ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน / บริษัท ฟินันเซีย เอกซ์ จำกัด (มหาชน)
			2555 - 2566 ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน / บริษัท หลักทรัพย์ ฟินันเซียไชน์ริส จำกัด (มหาชน)
			2547 - 2555 ผู้จัดการฝ่ายกำกับและตรวจสอบภายใน / บริษัทหลักทรัพย์ เอเชียพลัส จำกัด (มหาชน)



เอกสารงาน
และข้อมูลงาน

การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ

งาน



1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของ พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการ PROSPECT REIT และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารกองทรัสต์ (Property Manager) และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1. หน้าที่โดยทั่วไป มีดังนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถยิ่งผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัท ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท
- (5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัท มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของ PROSPECT REIT
- (7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

- (1) จัดทำงบการเงินของบริษัท ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- (2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- (3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของ PROSPECT REIT ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าสินทรัพย์ของ PROSPECT REIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- (4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่างๆ ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด



3. หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของ 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 และการประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
- (7) จัดทำแผนการลงทุน การบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ PROSPECT REIT และทรัพย์สินของ PROSPECT REIT แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปี

4. หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของ 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 มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- (7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ PROSPECT REIT

5. หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการ PROSPECT REIT ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้านและดำเนินการต่างๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



6. หน้าอื่นๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) ให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียกับธุรกรรม เพื่อประกอบการพิจารณา
- (2) หากที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่ให้เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้นๆ

7. หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

- (1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการ PROSPECT REIT ได้แก่ นโยบายในการจัดการ การจัดโครงสร้างเงินทุน การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของ PROSPECT REIT รวมถึงการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของ PROSPECT REIT เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการ PROSPECT REIT เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่างๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของ PROSPECT REIT หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ PROSPECT REIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (8) พิจารณาคัดเลือกประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท เพื่อบริหารจัดการ PROSPECT REIT
- (9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (10) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- (11) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ PROSPECT REIT
- (12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- (13) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- (14) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- (15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (16) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์



- (17) พิจารณานโยบายการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการ PROSPECT REIT หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- (18) พิจารณานโยบายในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของ PROSPECT REIT จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ขอบบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- (19) คณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทน คณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นกรณีที่มีการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงมีผลทำให้ (1) กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสีย หรือ (2) บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดอันขัดแย้งกับผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT สามารถถอนมติรายการดังกล่าว
- (20) พิจารณานโยบายวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

8. หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อ PROSPECT REIT และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่า บริษัทอาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อ 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 ในการจัดทางการเงินของบริษัท 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 2568 มีบุคลากรในแต่ละฝ่ายงาน ดังนี้

ฝ่ายงาน	จำนวนบุคลากร
ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	1
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	3
ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	2
ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง	1
รวม	7



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 ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ระบบต่างๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่สภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา
- (6) ดูแลการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทเห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
- (7) จัดให้มีการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำปี
- (8) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้เช่า เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

2) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วนงาน ดังนี้

ส่วนพัฒนาธุรกิจ

- (1) จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัท เพื่อให้ PROSPECT REIT มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้น
- (2) ดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT จะลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนการลงทุน โดยจะทำงานที่ก่และจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก 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) ตรวจสอบผลประกอบการของ PROSPECT REIT เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ ลดทุน แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งจะนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ
- (8) ควบคุมและประสานงานการจัดทำกรณียื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ



ส่วนนักลงทุนสัมพันธ์

- (1) เป็นผู้ประสานงานหลักของ PROSPECT REIT ติดต่อกับ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นักลงทุน นักวิเคราะห์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอื่น ๆ
- (2) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งข้อร้องเรียนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อหาแนวทางแก้ไข
- (3) ควบคุมและประสานงานการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การจัดกิจกรรม Opportunity Day และหรือกิจกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการสื่อสารข้อมูลของ PROSPECT REIT แก่นักลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอื่น ๆ
- (4) จัดทำรายงานประจำปี รายงานผลการดำเนินงาน รายงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของ PROSPECT REIT และรายงานกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญหรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมายและประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (5) เปิดเผยข้อมูลของ PROSPECT REIT ตามกฎหมายและประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ผ่านช่องทางตลาดหลักทรัพย์, Website, Facebook, Line Official
- (6) วางแผนและกำหนดงบประมาณ การจัดกิจกรรมการประชาสัมพันธ์ของบริษัทและ PROSPECT REIT
- (7) ติดตามและวิเคราะห์เกี่ยวกับกลยุทธ์การประชาสัมพันธ์ แนวโน้มราคาหลักทรัพย์ สภาพตลาด ของกลุ่มอุตสาหกรรม กองทรัสต์ในไทย
- (8) งานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับนักลงทุนสัมพันธ์ ตามที่ได้รับมอบหมาย

3. ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

- (1) คำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าสินทรัพย์ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV/Unit) ของ PROSPECT REIT รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และดำเนินการจัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
- (2) จัดทำงบการเงินของ PROSPECT REIT ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ 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. ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง

- (1) ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
- (2) ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ PROSPECT REIT ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (3) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- (4) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัท และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
ทั้งนี้ ฝ่ายงานมีหน้าที่รวบรวม และจัดทำฐานข้อมูลบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบันอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- (5) จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- (6) จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท



- (7) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- (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 เพื่อนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ทั้งนี้ สำหรับการตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม จัดทำแผนการตรวจสอบ และรายงานผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ รวมถึงประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายกำกับฯ นำเสนอต่อกรรมการอิสระโดยตรง เช่น รายงานผลการปฏิบัติงานเพื่อรับทราบ, แผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานเพื่ออนุมัติ เป็นต้น
- (10) ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของ PROSPECT REIT ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการจัดส่งข้อมูลให้สำนักงาน ก.ล.ต. เช่น การนำส่งการดำรงเงินกองทุนของผู้ประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ การลาออกของกรรมการอิสระ การพ้นตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร การเปลี่ยนแปลงบุคลากรที่มีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. (ผู้ที่มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา) เป็นต้น ตามข้อกำหนดของกฎหมาย ประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และตามคู่มือระบบงานที่ 6 ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ข้อ 6.1.1 ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์

ทั้งนี้ ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายงานต่างๆ เห็นสมควร อาจพิจารณาเสนอวาระต่างๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของฝ่ายงานนั้นได้

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/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 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 โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่ผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์ แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม 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 ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท พรอสเพกต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์	0-2697-3798
เว็บไซต์	www.prospectd.com

2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2568 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	325,999,998	99.99999939
นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	1	0.00000031
นางสาว รัชณี มหัตเดชกุล	1	0.00000031
รวม	326,000,000	100



2.3 หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือหน้าที่ใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน
2. นอกเหนือจากหน้าที่ที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใดๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป
3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน และดูแลจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้ดังกล่าว ต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดส่งโครงสร้างที่ผู้จัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่ผู้จัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนการเปลี่ยนแปลง
4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการดำเนินงานประจำปีล่วงหน้า 5 ปี เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน (Major Renovation)



3. กรรฐติ

3.1 ข้อมูลทั่วไปของกรรฐติ

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

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของกรรฐติ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	99.999990
นางสาวอจันรา ศัสตราเสตร์	1	0.000005
นายดรณัฐ ปันเปี่ยมราษฎร์	1	0.000005
รวม	20,000,000	100.000000

3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นกรรฐติ

กรรฐติมีหน้าที่จัดการ PROSPECT REIT ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง PROSPECT REIT มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว กรรฐติอาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่กรรฐติจะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของกรรฐติ ให้กรรฐติงดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ PROSPECT REIT ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกรรฐติเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นกรรฐติหรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และกรรฐติแสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการ PROSPECT REIT ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน 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 ให้กรรฐติมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

- (1) กรรฐติต้องมอบหมายการบริหารจัดการ PROSPECT REIT ให้แก่ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก
- (2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (2.1) ในกรณีที่กรรฐติมีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
 - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว



(2.2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ 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 และ พ.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 และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วน และเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยก PROSPECT REIT ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่

3. หน้าที่ในการบริหารจัดการ PROSPECT REIT

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
 - ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ใน PROSPECT REIT หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของ PROSPECT REIT
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่าง PROSPECT REIT กับบุคคลอื่น
- (3) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่เป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการ PROSPECT REIT ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (4) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (5) ในการจัดการ PROSPECT REIT ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการ PROSPECT REIT มิได้เว้นแต่เข้าชื่อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้
- (6) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนทรัสต์หน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เรื่อง การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์และการออกเอกสารสิทธิ และเรื่องการโอนหน่วยทรัสต์ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์



- (7) ทรัสตีมีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (8) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร
- (9) ทรัสตีมีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของ PROSPECT REIT ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการ PROSPECT REIT เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- (10) ทรัสตีมีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ PROSPECT REIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ต่อหน่วย เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิและมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของ PROSPECT REIT ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่สูงให้แก่ทรัสต์ด้วย

- (11) ทรัสตีอาจก่อนนี้ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- (12) ทรัสตีไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ บุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้รับไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทรัสต์เข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของ PROSPECT REIT หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด
- (13) เมื่อ PROSPECT REIT สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อ PROSPECT REIT สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดใน พ.ร.บ. ทรัสต์
- (14) ให้ทรัสต์แยกงบการเงินของ PROSPECT REIT ออกจากงบการเงินของ REIT อื่น หรือของทรัสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือ ลูกจ้างของทรัสต์
- (15) ให้ทรัสต์งดเว้นการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก PROSPECT REIT สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

4. หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ดูแลให้การบริหารจัดการ PROSPECT REIT กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่ PROSPECT REIT ตั้งอยู่
- (2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่



- (3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของ PROSPECT REIT เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของ PROSPECT REIT อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทุจริตเพื่อ PROSPECT REIT ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของ PROSPECT REIT ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นภาระก่อกวนแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- (7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ PROSPECT REIT หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
 - รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ PROSPECT REIT ตามที่เห็นสมควร

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

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อ PROSPECT REIT และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใดๆ ที่มีผลกระทบ แก่ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว



4. ข้อมูลบุคคลที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผู้สอบบัญชี

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

4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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	นายรัตนพรชัย กิจไพบูลทวี เลขที่ วม.281
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 731 อาคารพีเอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 4 ถนนอโศกดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	0-2248-0120

บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
ผู้ประเมิน	นายคณาพจน์ จำเนียร เลขที่ วม.195
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	42 ถนนรัตนวิบูลย์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี 11000
โทรศัพท์	0-2968-2947

บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
ผู้ประเมิน	นายเลอสรณ์ สงทวน เลขที่ วม.031
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	38 อาคารไทยรุ่งเรือง ชั้น 16 (ยูนิตที่ 5) ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2248-0120

บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ผู้ประเมิน	นายวรศักดิ์ โชติแสงสัมกุลชัย เลขที่ วม.035
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 100/12 อาคารรวงวานิช บี ชั้น 12 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	0-2530-4333



การกำกับดูแล องค์กร

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 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการบริษัทที่มีประสิทธิภาพ

หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

หลักปฏิบัติ 5 การส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ

หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ บริษัทมีการจัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน เพื่อกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และแนวทางในการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งกรรมการ ผู้บริหารและบุคลากรของบริษัทให้เป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส อีกทั้งฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง ทำหน้าที่กำกับดูแลบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ PROSPECT REIT เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่า PROSPECT REIT และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ทราบดีถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบต่อ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ PROSPECT REIT มีความมุ่งมั่นตลอดมาที่จะประกอบธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี ซึ่งรวมถึงการให้ความสำคัญกับความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัวของข้อมูล ซึ่ง PROSPECT REIT ต้องการที่จะควบคุมให้มีการดำเนินการอย่างโปร่งใสในการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน

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



2. คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

3.1 ข้อกำหนดในการประชุม

กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะต้องงดเข้าร่วมพิจารณาและไม่มีสิทธิออกเสียง รวมถึงจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของ PROSPECT REIT ในรอบบัญชีที่ผ่านมา

วันที่	รายละเอียด	เหตุผลในการพิจารณา
13 กุมภาพันธ์ 2568	<ul style="list-style-type: none"> อนุมัติงบการเงิน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อนุมัติกำหนดการสื่อสารสองทาง (Two - way communication) ในรูปแบบการส่งรายงานการดำเนินงานประจำปี 2567 และ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ส่งคำถามและแสดงข้อคิดเห็น ต่อรายงานดังกล่าว 	<ul style="list-style-type: none"> ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
11 เมษายน 2568	<ul style="list-style-type: none"> อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2568 และประมาณการผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 - 15 พฤษภาคม 2568 (เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายเดิมก่อนการเพิ่มทุนครั้งที่ 2) 	<ul style="list-style-type: none"> ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
9 พฤษภาคม 2568	<ul style="list-style-type: none"> อนุมัติงบการเงิน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 	<ul style="list-style-type: none"> ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
19 พฤษภาคม 2568	<ul style="list-style-type: none"> พิจารณาอนุมัติการแก้ไขคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน 	<ul style="list-style-type: none"> ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
25 กรกฎาคม 2568	<ul style="list-style-type: none"> อนุมัติหลักการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 	<ul style="list-style-type: none"> ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
31 กรกฎาคม 2568	<ul style="list-style-type: none"> อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 อนุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน อนุมัติการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ อนุมัติกำหนดการจัดประชุมและวาระการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ PROSPECT REIT ครั้งที่ 1/2568 	<ul style="list-style-type: none"> ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง



วันที่	รายละเอียด	เหตุผลในการพิจารณา
8 สิงหาคม 2568	- อนุมัติการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดวาระการประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์ PROSPECT REIT ครั้งที่ 1/2568	- ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
14 สิงหาคม 2568	- อนุมัติงบการเงิน สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 - อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับ รอบการดำเนินงาน 16 พฤษภาคม 2568 - 30 มิถุนายน 2568 - อนุมัติงบประมาณประจำปี 2568 เพิ่มเติม ภายหลังที่มีการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 3 (โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 1 - 3)	- ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่าย ประโยชน์ตอบแทน และเกณฑ์ที่ เกี่ยวข้อง - ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
22 สิงหาคม 2568	- อนุมัติหลักการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โครงการ บางกอกฟรียูเรตโซน 4	- ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
19 กันยายน 2568	- อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โครงการบางกอก ฟรียูเรตโซน 4 - อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 3 โดยการ ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ - อนุมัติการรอบการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งใช้เป็นเงินทุน หมุนเวียน - อนุมัติกำหนดการจัดประชุมและวาระการประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์ PROSPECT REIT ครั้งที่ 2/2568	- ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
6 ตุลาคม 2568	- อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกอง ทรัสต์ PROSPECT ในโครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 4 (ส่วนงบ กำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์ สมมติ)	- ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
13 พฤศจิกายน 2568	- อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับ รอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2568 - อนุมัติงบประมาณประจำปี 2569	- ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่าย ประโยชน์ตอบแทน และเกณฑ์ที่ เกี่ยวข้อง - ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
28 พฤศจิกายน 2568	- อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โครงการบางกอก ฟรียูเรตโซน 4 - อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 3 โดยการ ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ - อนุมัติการรอบการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งใช้เป็นเงินทุน หมุนเวียน - อนุมัติกำหนดการจัดประชุมและวาระการประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์ PROSPECT REIT ครั้งที่ 1/2569	- ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
15 ธันวาคม 2568	- อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โครงการบางกอก ฟรียูเรตโซน 4 ของกองทรัสต์ PROSPECT (ส่วนงบกำไร ขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์ สมมติ และ ส่วนความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ)	- ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง



4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะกำหนดแนวทางการป้องกันการล่องรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัท ฝ่ายงานภายในบริษัท รวมไปถึงบุคลากรที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีข้อมูลที่สามารถรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่อันเป็นข้อมูลภายใน โดยสามารถแบ่งได้ดังต่อไปนี้

4.1 การแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัท ฝ่ายงานภายในบริษัท และบุคลากรเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน (Chinese wall)

1. จัดให้มีพื้นที่หรืออาณาบริเวณในการปฏิบัติงาน โดยมีระบบการควบคุมและตรวจสอบการเข้าออกพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของ บริษัท ที่มีระบบบันทึกข้อมูลการเข้าออกพื้นที่ รวมถึงพื้นที่ที่ใช้ปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงาน โดยแยกเป็นอิสระจากกัน และจัดให้มีระเบียบการห้ามการเปิดเผย และการใช้รหัสผ่านระหว่างผู้ปฏิบัติงานด้วย เช่น การใช้บัตรผ่านเข้า-ออก (Keycard) เป็นต้น
2. แบ่งแยกฝ่ายงาน และบุคลากรในฝ่ายงานที่มีโอกาสได้รับข้อมูลจากการปฏิบัติงาน (ข้อมูลภายใน) ออกจากกัน โดยเฉพาะฝ่ายงานที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ซึ่งได้แก่ ฝ่ายงานที่รับผิดชอบด้านการลงทุน เช่น ฝ่ายพัฒนารุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ 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 แนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และแนวทางในการดำเนินการกรณีที่มีการฝ่าฝืน

บริษัทโดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงได้กำหนดแนวทางการดำเนินการสำหรับกรณีข้างต้น ดังนี้

- รวบรวมและประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ต้องควบคุมดูแลการซื้อขายของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ซึ่งได้แก่ หลักทรัพย์ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท หน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT รวมทั้งตราสารที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายหลังจากที่หลักทรัพย์นั้นได้จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว
- ประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านของบริษัททราบถึงกำหนดระยะเวลาที่ห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งได้แก่ ช่วงที่บริษัทได้รับหรือมีโอกาสที่จะได้รับข้อมูลภายในเกี่ยวกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว หรือกรณีที่บริษัทอยู่ระหว่างเตรียมกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย 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 และคำสั่งที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป โดยนโยบายการลงทุนมีดังต่อไปนี้



1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

PROSPECT REIT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- PROSPECT REIT จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
 ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนและได้มา ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้ PROSPECT REIT ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้ PROSPECT REIT มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.0 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ PROSPECT REIT อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ PROSPECT REIT (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของ PROSPECT REIT ด้วย
- อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายและผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามีพิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สะท้อนมูลค่าอย่างแท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอและมีลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.
 - ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้
 ทั้งนี้ ในกรณีที่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)
- อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- ในกรณีที่ PROSPECT REIT จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับ PROSPECT REIT อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการ



ทำประโยชน์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างนองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและค่าใช้จ่ายเสียหายให้แก่ PROSPECT REIT จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิ PROSPECT REIT สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

8. ในกรณีที่ PROSPECT REIT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี เว้นแต่รอบระยะเวลาบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุกองทรัสต์

2) การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้
 - (ก) ลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าวหรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ (3)
 - (ข) ลงทุนในทรัสต์อื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนตามข้อ (1) ต้องเป็นไปตามเกณฑ์ในข้อ (4)
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ (1)(ก) ผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตาม (1)(ข) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดใน (5) หรือ (6) แล้วแต่กรณี แต่ทั้งนี้ ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น
- (3) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ (1)(ก) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)
 - (ข) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - 1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.0 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - 2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม ข้อ 1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.0 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - 3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.0 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ ข้อ 1) หรือ 2)

การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย



- (ค) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม (ก) หรือ (ข) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (ก) หรือ (ข) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงสุดที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40.0 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย
- (4) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
- (ก) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ (3) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ (3) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้
- 1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 - 2) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้
 1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
 3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น
- (ข) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (3)(ข) หรือ (3)(ค) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังนี้
- 1) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
 - 2) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือและความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว
- (ค) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์ หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามเกณฑ์ในข้อ (4) (ก) หรือ (4)(ข) แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม
- (5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่าได้จัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (ก) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (ข) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ (5)(ก) ไว้อย่างชัดเจน รวมถึง
- 1) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญ ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน
 - 2) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญให้ครบถ้วนถูกต้อง
 - 3) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติตามที่เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด
- (ค) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว
- (ง) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การรายงานระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับ



ที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (จ) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงินการให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์
- กลไกการกำกับดูแลตามข้อ (5)(ง) และ ข้อ (5)(จ) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ (5)(ค) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตาม ข้อ (3) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น
- (6) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ (1)(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้
- (ก) กลไกที่เกี่ยวข้องได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ (5)(ง) และ (5)(จ) และในกรณีที่กลไกดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย
- (ข) กลไกการกำกับดูแลในการจัดทำงานการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน
- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามข้อ (1) ไม่ว่าในรูปแบบใด จะต้องมีขั้นตอนการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทล. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินดังกล่าว ดังต่อไปนี้
- (ก) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม
- (ข) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (ค) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- (ง) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- (จ) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของบริษัทตามข้อ (3)
- (ฉ) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทตามข้อ (3)
- (ช) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- (ซ) ปรับโครงสร้างเงินทุนของบริษัทตามข้อ (3)
- (ฅ) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือ ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้
- (ญ) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (8) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นดังนี้
- 1) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง ข้อ (5) โดยคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม
 - 2) ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (3) เป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามข้อ (8) (ก) 1) ด้วย
 - 3) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง ข้อ (5)



- (ข) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้
- 1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
 - 2) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตามข้อ (8) (ข) 1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
- (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ (8)(ข) ด้วย
- (ง) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ (1)(ข) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ (8)(ก) ข้อ (8)(ข) และ (8)(ค) โดยอนุโลม

3) วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

1. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(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 เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ในกรณีที่ PROSPECT REIT จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(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 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการ ที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (2.1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2.2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนด มีระบบการอนุมัติและมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่ PROSPECT REIT ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

4) การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ของ PROSPECT REIT โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้ PROSPECT REIT เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราวตามวรรคก่อน ก่อนการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเปิดเผยรายงานเพื่อชี้แจงสาเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งแจ้งแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ และรายงานความคืบหน้าของการดำเนินการดังกล่าวทุก 6 เดือนนับแต่วันที่มีการประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราวจนกว่าจะมีผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ หรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่ PROSPECT REIT ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมิขัดกึ่งที่ที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้



- (3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้ PROSPECT REIT สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- (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 เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อดำเนินงานของ PROSPECT REIT การบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ การปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ดังกล่าว แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และ PROSPECT REIT ต้องมีระบบการบริหารจัดการเงินประกันการเช่าให้มีพร้อมเมื่อผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิเรียกคืนเงินประกันการเช่าดังกล่าว
 - ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้ PROSPECT REIT สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่ PROSPECT REIT ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (full replacement cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- (5) ในกรณีที่ PROSPECT REIT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอกไว้
- (6) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของ PROSPECT REIT และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาภายใต้สัญญาจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ให้ทรัสต์ (ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์) มีอำนาจพิจารณา เจรจา และ/หรือ ผ่อนปรน การปฏิบัติตามสัญญาที่กระทบจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการยกเว้นค่าเช่า การเลื่อนชำระค่าเช่า และ/หรือ การผ่อนปรนหน้าที่ต่างๆ ภายใต้สัญญากับบรรดาผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่ารายใด

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 และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด



- (2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่ PROSPECT REIT เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้ PROSPECT REIT สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ PROSPECT REIT ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

7. การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนการดำเนินงานประจำปีพร้อมงบประมาณประจำปีที่มีขอบข่ายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดทำรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของ PROSPECT REIT เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณที่ได้วางไว้ข้างต้น
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่ 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 และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี



- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เข้าในขณะนั้น
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อ PROSPECT REIT โดยแท้จริง
- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า PROSPECT REIT ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจาก PROSPECT REIT มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- 10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับชำระเงินให้กับ 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) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ PROSPECT REIT
- 13) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ 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 เฉพาะกรณีที่มีการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันหรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- (5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- (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 ของราคาจำหน่ายไปของทรัพย์สินสุทธิ
- 3) ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีการเรียกเก็บจริง สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 24.26 ล้านบาท

10. การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งในรูปของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่างๆ ได้แก่ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของ PROSPECT REIT เอกสารส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้ง การรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายพัฒนารูขีและนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลที่ผ่านการจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนของบริษัท แล้วต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง



นอกจากนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีช่องทางการสื่อสารข้อมูลฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานประจำปีของกองทรัสต์ ตลอดจนข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถ สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ โดยจะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ด้วย และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จะจัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยรายอื่นได้ทราบด้วยภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ครบกำหนดรับคำถามจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ วันพบปะผู้ถือหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี)

โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ข้อมูลของ PROSPECT REIT ต้องรายงานเป็นประจำ

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
งบการเงินรายไตรมาส* (สอบทาน)	นำส่งพร้อมกันภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส
รายงานสถานการณ์ลงทุนของกองทรัสต์	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสผ่านระบบ OFAR
รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ และรายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)	ส่งให้ทรัสต์เพื่อตรวจสอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส และส่งรายงานที่ได้รับการรับรองจากทรัสต์ให้สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส
งบการเงินรายปี* (งบปี) (ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็น พร้อมแนบนำส่งงบการเงิน)	ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีไม่ส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่) หรือภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่)
รายงานสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
รายงานชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) จากงวดเดียวกันของปีก่อน	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
การส่งงบการเงินผ่านระบบ FSCOMP	ภายใน 1 (หนึ่ง) วันทำการนับจากวันที่นำส่งงบการเงิน
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี	ภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
รายงานประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Report)	พร้อมกับหนังสือแจ้งการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication)
งบการเงินรายไตรมาส* (สอบทาน)	นำส่งพร้อมกันภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส

หมายเหตุ: - *งบการเงินของบริษัทฯ ต้องจัดทำให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และนำส่งเป็น Hard Copy หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

- รายงานที่ต้องจัดส่งสำนักงาน ก.ล.ต. หากมีการส่งข้อมูลผ่านระบบการรับ-ส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ให้ถือว่าจัดส่งสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561 (ข้อ 23) เช่น งบการเงินของกองทรัสต์, แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี, รายงานประจำปีของกองทรัสต์ เป็นต้น

2) ข้อมูลของ PROSPECT REIT ที่ต้องรายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สิทธิใดๆ



ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	ทันทีโดยไม่ชักช้า และไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (และไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง) ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
หนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
	รายงานข้อมูลต่อ ต.ล.ท. ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) หรือ 14 (สิบสี่) วันก่อนวันประชุม
รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ฉบับย่อเพื่อนำข้อมูลขึ้นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบภายใน 9 (เก้า) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง รายงานข้อมูลต่อ ต.ล.ท. ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง
รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	รายงานต่อ ต.ล.ท. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น
รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้าง กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ (ถ้ามี)	ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปหาผลประโยชน์ ให้จัดทำและส่งรายงานภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์
รายงานความคืบหน้ากรณีที่มีการขายทรัพย์สินหลัก และทำให้มีมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนน้อยกว่า 500 (ห้าร้อย) ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของทรัพย์สินรวม	รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) เมื่อมีการขายทรัพย์สินหลักในลักษณะดังกล่าว และนำเสนอรายงานความคืบหน้าต่อตลาดหลักทรัพย์ พร้อมกับการนำเสนองบการเงินทุกครั้ง
รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วเสร็จ



ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
<p>รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - การกำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ - การจ่ายหรือไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน - กองทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุน จัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือลดทุนชำระแล้ว - การออกหน่วยทรัสต์ชนิดใหม่ (Tranche) - การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche) - การได้มาหรือเสียไปซึ่งสัญญาทางการค้าที่สำคัญ (เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก - การกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือมีการออกตราสารหนี้เป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน กองทรัสต์มีการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สำคัญ - การเลิกกองทรัสต์หรือกิจการของทรัพย์สินหลักและการชำระบัญชี - การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในโครงการจ่ายลงทุน <p>การผิติดชำระหนี้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามนิติกรรมเกี่ยวกับการรับความช่วยเหลือทางการเงินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในงบการเงินหรืองบการเงินรวมล่าสุด</p>	<p>โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)</p>
การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท	<p>ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)</p> <p>และรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิติดชำระหนี้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาสหรือเมื่อมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิติดชำระหนี้ แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน</p>
ข้อพิพาทที่สำคัญที่มีผลกระทบเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ข้อพิพาทเกี่ยวกับแรงงาน ผู้รับเหมาช่วง หรือผู้ขายสินค้าให้กองทรัสต์	<p>ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของกองทรัสต์</p>



ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
ข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของกองทรัสต์
การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
ข้อมูลอื่นใดที่มี หรือจะมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์หรือการตัดสินใจของผู้ลงทุนหรือต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ และข้อมูลอื่นๆ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ต.ล.ท. แล้ว
รายงานเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้ - การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ - การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ - การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ - การเปลี่ยนแปลงนายทะเบียนหลักทรัพย์ หรือมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่ตั้งของนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองทรัสต์	ภายใน 3 (สาม) วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ต.ล.ท. แล้ว
การเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์	รายงานต่อตลาดหลักทรัพย์ภายใน 3 (สาม) วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วัน
รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เต็มรูปแบบ	ทันทีโดยไม่ชักช้า
รายงานสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งต้องกระทำทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด)	ทันทีโดยไม่ชักช้า

หมายเหตุ: - รายงานที่ต้องจัดส่งสำนักงาน ก.ล.ต. หากมีการส่งข้อมูลผ่านระบบการรับ-ส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้ถือว่าจัดส่งสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561 (ข้อ 23) เช่น งบการเงินของกองทรัสต์, แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี, รายงานประจำปีของกองทรัสต์ เป็นต้น

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับฯ จะตรวจสอบการเปิดเผยข้อมูลตามตารางข้างต้นให้ถูกต้องและครบถ้วน ซึ่งส่วนงานนักลงทุนสัมพันธ์ จะมีการใส่ข้อมูลในปฏิทิน เพื่อเป็นการแจ้งเตือนล่วงหน้าก่อนถึงวันครบกำหนด โดยจะทบทวนและปรับปรุงการแจ้งเตือนในปฏิทินอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดเตรียมเอกสารหลักฐาน รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และรายงานตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยการส่งรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์ และส่งรายงานดังกล่าวในรูปสำเนาเอกสารสิ่งพิมพ์ และ/หรือ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามที่ระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด



11. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) เมื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งถือหุ้นรายไตรมาสรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- 2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมิตินในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- 3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมิตินในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

11.1 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลาวิธีการประชุม ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจะได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นรายไตรมาสล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - 7 วัน ในกรณีอื่น
- 2) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

11.2 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

- 1) องค์ประชุม
การประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ต้องมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสครั้งนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นรายไตรมาสร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสครั้งนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นรายไตรมาสร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม



2) ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- 2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควรหรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- 3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- 4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

11.3 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุมให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

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 และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุมด้วย



11.4 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

11.5 มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - 1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.0 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ PROSPECT REIT
 - 2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของ PROSPECT REIT ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - 3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของ PROSPECT REIT
 - 4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ PROSPECT REIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
 - 5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
 - 7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - 8) การเลิกกอง PROSPECT REIT
 - 9) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10.0 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว

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

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
2. เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้

 - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.0 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ PROSPECT REIT
 - การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของ PROSPECT REIT ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้า
 - การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของ PROSPECT REIT
 - การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่



20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3.0 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ PROSPECT REIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด

- การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- การเลิก PROSPECT REIT
- กรณีอื่นใดดังต่อไปนี้
 - เมื่อทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ชำระสะสางกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
 - เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.0 ของจำนวน หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- ผู้จัดการกองทรัสต์อาจปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- การขยายระยะเวลาการจัดส่งหรือเผยแพร่สำเนาเอกสารและสำเนางบการเงินของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ไม่สามารถขายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด

11.8 ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.จะได้ประกาศ กำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว
2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

11.9 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ปี 2568

สำหรับในรอบปีบัญชี 2568 PROSPECT REIT ได้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้น 2 ครั้ง รายละเอียดวัน เวลา สถานที่ และมติที่ประชุมดังนี้

1. **ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของ PROSPECT REIT**
จัดขึ้นในวันที่ 18 กันยายน 2568 เวลา 14.00 ณ โรงแรมคราวน์พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินีพาร์ค ห้องคราวน์ 1-3 ชั้น 21 เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุม ณ เวลาเปิดประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด 120 ราย นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 355,804,068 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 55.2491 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยมีมติแต่ละวาระการประชุมมีรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1	พิจารณารับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ของกองทรัสต์ PROSPECT
มติที่ประชุม :	เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้
วาระที่ 2	พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ PROSPECT
มติที่ประชุม :	อนุมัติให้กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4



วาระที่ 3	พิจารณาอนุมัติการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์
วาระที่ 3.1	พิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์
มติที่ประชุม :	อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ โดยเพิ่มบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) เป็นคู่สัญญาในสัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์ ในฐานะผู้ให้สัญญา
วาระที่ 3.2	พิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขการก่อการผูกพันบนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์
มติที่ประชุม :	ไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขการก่อการผูกพันบนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์
วาระที่ 3.3	พิจารณาอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขเกี่ยวกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์
มติที่ประชุม :	ไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขเกี่ยวกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือครองภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของผู้สนับสนุนกองทรัสต์
วาระที่ 4	พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)
	ไม่มีการพิจารณาเรื่องอื่นๆ

ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดมติที่ประชุมได้จากรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ได้ที่เว็บไซต์ <https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/unitholder-meetings>

2. ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 2/2568 ของ PROSPECT REIT

จัดขึ้นในวันที่ 3 พฤศจิกายน 2568 เวลา 14.00 ณ โรงแรมคราวน์พลาซ่า กรุงเทพมหานคร ลุมพินีพาร์ค ห้องคราวน์ 1-4 ชั้น 21 เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุม ณ เวลาเปิดประชุม ด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด 114 คน นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 395,890,222 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 61.4736 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยมีมติแต่ละวาระการประชุมมีรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1	พิจารณารับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ PROSPECT
มติที่ประชุม :	เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้
วาระที่ 2	พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT
มติที่ประชุม :	ไม่อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ PROSPECT
วาระที่ 3	พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่
	ไม่มีการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติ ตามเงื่อนไขการลงมติเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
วาระที่ 4	พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
	ไม่มีการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติ ตามเงื่อนไขการลงมติเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
วาระที่ 5	พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
	ไม่มีการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติ ตามเงื่อนไขการลงมติเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม



วาระที่ 6

พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ไม่มีการพิจารณาเรื่องอื่นๆ

ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดมติที่ประชุมได้จากรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ครั้งที่ 2/2568 ได้ที่
เว็บไซต์ <https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/unitholder-meetings>

12. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

12.1 การคัดเลือกการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการคัดเลือกและตรวจสอบด้วยว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

- (1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน
- (2) เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท
- (3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน รวมทั้งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัท รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน 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 ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพ



- อย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
9. ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่นๆ 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 ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของ PROSPECT REIT สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2568 จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีคำตอบแทนจากการสอบบัญชี เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1.50 ล้านบาท



ความรับผิดชอบต่อสังคม

1. นโยบายของ PROSPECT REIT ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

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

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

2. การดำเนินการของ PROSPECT REIT ด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์คำนึงถึงผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่ พนักงาน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงจัดให้มีการดำเนินการเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการสำหรับบริษัทจดทะเบียนของสำนักงาน ก.ล.ด. (อ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน หัวข้อที่ 9 “การกำกับดูแลกองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยการดำเนินงานหลายมิติ สามารถสรุปได้ดังนี้

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

ทั้งนี้ ในรอบปีบัญชี 2568 ที่ผ่านมา ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ดำเนินกิจกรรมร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม อาทิ





กิจกรรม 1: กิจกรรมวันเด็กแห่งชาติ

PROSPECT REIT และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของเด็ก ที่จะเป็นกำลังสำคัญในอนาคต สำหรับปี 2568 กลุ่มพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้มีจัดกิจกรรมวันเด็กแห่งชาติขึ้นในวันที่ 11 มกราคม 2568 โดย พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ บริษัทในเครือ ได้สนับสนุนของขวัญไปแจกเด็กภายในชุมชนโดยรอบโครงการ 50 ชุมชน เช่น จักรยาน และยังมีของรางวัลกิจกรรมวันเด็กแห่งชาติ มอบให้ชุมชน หน่วยงานท้องถิ่น และโรงเรียนใกล้เคียง



กิจกรรม 2: กิจกรรมรับบริจาคโลหิต

ในปี 2568 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ได้จัดกิจกรรมบริจาคโลหิตทั้งหมด 4 ครั้ง แบ่งเป็นไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยใช้พื้นที่บริเวณหน้าทางเข้าโครงการเปิดเป็นหน่วยรับบริจาคโลหิตเคลื่อนที่ขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกประชาชนที่ประสงค์จะบริจาคโลหิต ซึ่งทางโครงการบางกอกฟรียูไนเต็ดจัดกิจกรรมมาอย่างต่อเนื่องทุกๆ ไตรมาส ตั้งแต่ปี 2562 และสำหรับปี 2568 ที่ผ่านมามีผู้มาลงทะเบียนบริจาคโลหิตรวม 438 คน ได้รับโลหิตในปี 2568 ทั้งสิ้นจำนวน 352 ยูนิต





กิจกรรม 3: กิจกรรมบริจาคเครื่องอุปโภค บริโภค ช่วยเหลือผู้ประสบภัยน้ำจังหวัดสงขลา

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2568 ที่ผ่านมากลุ่มพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้จัดกิจกรรม “บริจาคเครื่องอุปโภค บริโภค ช่วยเหลือผู้ประสบภัยน้ำจังหวัดสงขลา” ซึ่งรับบริจาคเครื่องอุปโภค บริโภค จากชุมชนโครงการ BFTZ 2, BFTZ 3 และ BFTZ 4 ร่วมถึงโรงงาน โดยรอบพื้นที่โครงการ โดยของส่วนหนึ่งนำส่งมอบให้แก่มูลนิธิร่วมกตัญญู จังหวัดสมุทรปราการ และส่วนที่เหลือได้ส่งมอบให้กับทางศูนย์อพยพ มอ. จังหวัดสงขลา โดย บริษัท แปซิฟิค อินเตอร์-เฟรท (ประเทศไทย) ลูกค้าภายในโครงการได้มีรถสำหรับส่งของบริจาค





การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัท กำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ PROSPECT REIT และการลงทุนของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง PROSPECT REIT และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กร และแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

นอกจากนี้ ทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ PROSPECT REIT เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ และบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ PROSPECT REIT ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่จะต้องมีจำนวนครบถ้วน และมีประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ 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 และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ที่ทราบและปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบที่มีอยู่หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง



การป้องกันความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์

ในการดูแลและจัดการ ซึ่งรวมถึงการบริหารการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ PROSPECT REIT รวมทั้งการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีนโยบายที่จะหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่ PROSPECT REIT อาจจะมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT

1. ธุรกิจระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์

1) บุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคล/บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ความสัมพันธ์
1. มั่นคงเคหะการ	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9 เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
2. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	<ul style="list-style-type: none"> เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 1 ก่อนที่ PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารในโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 2 ก่อนที่ PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร ในโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 3 ก่อนที่ PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารในโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 6 ก่อนที่ PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9 เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 15.20 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว
3. พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของพรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
4. เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์	<ul style="list-style-type: none"> เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 1 ก่อน PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของมั่นคงเคหะการ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.55 เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

2) รายการระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ / หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ PROSPECT REIT ได้แต่งตั้ง พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ PROSPECT REIT	กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานเป็นอย่างดี รวมถึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของ PROSPECT REIT เทียบเคียงกับของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน



เอกสารประกอบ
 รายละเอียดการดำเนินงาน

การประกอบ
 ธุรกิจ

การกำกับ
 ดูแลกิจการ

งบการเงิน

(2) การเข้าลงทุนในทรัพย์สิน

- โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	<p>ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรก โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ก่อน PROSPECT REIT เข้าลงทุน</p> <p>ทั้งนี้ PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาเช่าช่วงโดยตรงจากชัยนันท์ บางพลี โดยที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงเดิม ในวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน</p>	<p>ในการที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนั้น ถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ตั้งอยู่ในบริเวณถนนบางนาตราด กม.23 ซึ่งเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ มีการคมนาคมที่สะดวก อยู่ห่างไม่ไกลจากศูนย์กลางโลจิสติกส์ที่สำคัญ ทั้งการขนส่งทางอากาศและการขนส่งทางน้ำ อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง จึงมีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง</p> <p>นอกจากนี้ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ยังให้บริการพื้นที่ให้เช่าทั้งเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) มีอาคารคลังสินค้าและโรงงานหลายประเภท เหมาะกับลักษณะธุรกิจที่แตกต่างกันออกไป มีบริการให้คำปรึกษาแนะนำและประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับการขอใบอนุญาตต่าง ๆ มีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน ดังนั้นโครงการจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้เช่าที่แตกต่างกันในธุรกิจแต่ละประเภทได้เป็นอย่างดี ธุรกิจดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ</p>	<p>PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจากพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในราคา 2,014.80 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรกนั้นมีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าที่สูง โดยทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ รวมถึงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราผลตอบแทนที่มีความเหมาะสมสามารถเทียบเคียงได้กับค่าเฉลี่ยรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</p> <p>ดังนั้น ราคาของทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผลตามสัญญา</p>



เอกสารประกอบ
รายละเอียดการรับ

การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์	<p>ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรก โดยเอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ก่อน PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน</p> <p>ทั้งนี้ PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาเช่าช่วงโดยตรงจากชัยนันท์ บางพลี โดยที่เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ ได้ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงเดิม ในวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน</p>	<p>ในการที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ตั้งอยู่ในบริเวณถนนบางนาตราด กม.23 ซึ่งเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ มีการคมนาคมที่สะดวก อยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางโลจิสติกส์ที่สำคัญ ทั้งการขนส่งทางอากาศและการขนส่งทางน้ำ อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง จึงมีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง</p> <p>นอกจากนี้ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ยังให้บริการพื้นที่ให้เช่าทั้งเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) มีอาคารคลังสินค้าและโรงงานหลายประเภท เหมาะกับลักษณะธุรกิจที่แตกต่างกันออกไป มีบริการให้คำปรึกษาแนะนำและประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับการขอใบอนุญาตต่าง ๆ มีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน ดังนั้น โครงการจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้เช่าที่แตกต่างกันในธุรกิจแต่ละประเภทได้เป็นอย่างดี ธุรกิจดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ</p>	<p>PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจากเอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ ในราคา 1,377.30 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรกนั้น มีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าที่สูง โดยทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ รวมถึงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราผลตอบแทนที่มีความเหมาะสมสามารถเทียบเคียงได้กับค่าเฉลี่ยรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</p> <p>ดังนั้น ราคาของทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผลตามสัญญา</p>



เอกสารประกอบ
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน

- โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	<p>ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวก่อนที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน</p> <p>ทั้งนี้ สัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 กับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีระยะเวลาไม่เกิน 28 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593</p>	<p>การที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนั้นถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>โดยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าตั้งอยู่ในทำเลซึ่งเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ มีการคมนาคมที่สะดวก อยู่ห่างจากศูนย์กลางโลจิสติกส์ที่สำคัญ ทั้งการขนส่งทางอากาศและการขนส่งทางน้ำ อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง จึงมีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง</p>	<p>PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจากพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ในราคา 1,832.00 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย</p> <p>(ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ทั้งนี้ ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่ PROSPECT REIT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 106.00 ล้านบาท) และ</p> <p>(ข) ค่าซื้อกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 และ</p> <p>(ค) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 และ</p>

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์		<p>โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ให้บริการพื้นที่ให้เช่าในเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) มีอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป และอาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ให้บริการพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าในเขตปลอดอากร (Free Zone) ซึ่งความหลากหลายในลักษณะอาคารเหมาะกับลักษณะธุรกิจที่แตกต่างกันออกไป นอกจากนี้ ยังมีบริการให้คำปรึกษาแนะนำและประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับการขอใบอนุญาตต่าง ๆ มีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน ดังนั้น โครงการดังกล่าวจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้เช่าที่ต่างกันในธุรกิจแต่ละประเภทได้เป็นอย่างดี ธุรกิจดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ</p>	<p>(ง) ค่าเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ PROSPECT REIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)</p> <p>ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นั้นมีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าที่สูง โดยทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ รวมถึงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราผลตอบแทนที่มีความเหมาะสมสามารถเทียบเคียงได้กับค่าเฉลี่ยรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</p> <p>ดังนั้น ราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผลตามสัญญา</p>



เอกสารฉบับนี้
ไม่ใช่เอกสารการเงิน

การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน

(3) การเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ ในรอบปีบัญชี 2568

- โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	<p>ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ เข้าลงทุนใน</p> <p>1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โดยมีระยะเวลาเช่าช่วงคงเหลือไม่เกิน 15 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2581</p> <p>2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 โดยมีระยะเวลาเช่าช่วงคงเหลือไม่เกิน 26 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 และ 3) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3</p> <p>โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวก่อนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p>	<p>การที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนั้น ถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>โดยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าตั้งอยู่ในทำเลซึ่งเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ มีการคมนาคมที่สะดวก อยู่ห่างไกลจากศูนย์กลางโลจิสติกส์ที่สำคัญ ทั้งการขนส่งทางอากาศและการขนส่งทางน้ำ อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง จึงมีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง</p> <p>โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ให้บริการพื้นที่ให้เช่าในเขตปลอดอากร (Free Zone) และเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) มีอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit</p> <p>โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ให้บริการพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปในเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และ</p>	<p>กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจากพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในราคา 3,350.0 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย</p> <p>(ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าเช่าอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1</p> <p>(ข) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร และค่าเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2</p> <p>(ค) ค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3</p> <p>(ง) ค่าซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3</p>

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	<p>โครงการบางกอกฟรียูเทรดโซน 3 ให้บริการพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าในเขตปลอดอากร (Free Zone) และเขตประกอบการทั่วไป (General Zone)</p> <p>โครงการดังกล่าวมีความหลากหลายในลักษณะอาคารซึ่งเหมาะกับลักษณะธุรกิจที่แตกต่างกันออกไป นอกจากนี้ ยังมีบริการให้คำปรึกษาแนะนำและประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับการขอใบอนุญาตต่าง ๆ มีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน ดังนั้น โครงการดังกล่าวจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้เช่ารายย่อยที่แตกต่างกันในธุรกิจแต่ละประเภทได้เป็นอย่างดี</p>	<p>(จ) ค่าเช่าที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟรียูเทรดโซน 1 ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นั้นมีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าที่สูง โดยทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ รวมถึงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอัตราผลตอบแทนที่มีความเหมาะสมสามารถเทียบเคียงได้กับค่าเฉลี่ยรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</p> <p>ดังนั้น ราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผล</p>	



เอกสารประกอบ
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน

- โครงการบางกอกฟรီးเทรดโซน 6 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4)

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์	<p>ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ เข้าลงทุนใน 1) เช่าช่วงที่ดินบางส่วนและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร โรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร (อาคาร 6-GA01) เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า 2) เช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร โรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร (อาคาร 6-GA03) เป็นระยะเวลาไม่เกิน 29 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า 3) ซื้อสิทธิทรัพย์สินซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สิน</p> <p>โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์เป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวก่อนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p>	<p>การที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนั้น เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ที่มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ในทรัพย์สินประเภทอาคาร คลังสินค้าและโรงงาน และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่มีศักยภาพ ซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยมุ่งเน้นการจัดการผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่า เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายแรกของกองทรัสต์</p> <p>นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของกองทรัสต์ ให้แก่นักลงทุนโดยทั่วไปจากการที่กองทรัสต์มีขนาดสินทรัพย์ มูลค่าตามราคาตลาด และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มมากขึ้นแล้ว ยังช่วยให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นรายแรกของกองทรัสต์ในปีแรกภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมไม่ต่ำกว่าเดิม</p>	<p>กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจากพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ ในราคา 970.0 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เช่าช่วงที่ดินบางส่วนและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร โรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร (อาคาร 6-GA01) เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า 2. เช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร โรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร (อาคาร 6-GA03) เป็นระยะเวลาไม่เกิน 29 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า 3. ซื้อสิทธิทรัพย์สินซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สิน <p>ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นั้นมีศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีในอนาคต โดยทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ รวมถึงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายแรกของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสมสามารถเทียบเคียงได้กับค่าเฉลี่ยรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</p> <p>ดังนั้น ราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความเหมาะสม</p>



และการดำเนินงาน
ที่เกี่ยวข้องกับการรับ

การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ

ทางการเงิน

(4) การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในโครงการ บางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 โครงการ X44 โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 และโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6	แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีความสามารถในการบริหารจัดการและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภท อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า แต่ด้วยข้อจำกัดทางด้านจำนวนบุคลากร ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาว่าจ้างพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 โครงการ X44 โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 และโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6 ตั้งแต่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในแต่ละทรัพย์สิน โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะมีหน้าที่หลักในการบริหารโครงการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ธุรกิจดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ	<p>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างและอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามธุรกิจปกติ โดยสามารถเทียบเคียงได้กับโครงสร้างและอัตราค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน อีกทั้ง อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าธรรมเนียมเดิม ซึ่งได้ทำสัญญากับผู้ว่าจ้างรายอื่นที่ว่าจ้างพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังอยู่ในระดับที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ในขณะเดียวกัน ก็สามารถสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นได้อย่างเหมาะสมและเพียงพอ</p> <p>ระยะเวลาการจ้างบริหารของโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีระยะเวลา 10 ปี โดยเมื่อครบระยะเวลาการจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มิได้กระทำผิดสัญญา สัญญาจะถูกต่ออายุออกไปอีกคราวละ 10 ปี เงื่อนไขนี้เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับ PROSPECT REIT เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง</p> <p>ระยะเวลาการจ้างบริหารของโครงการ X44 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีระยะเวลา 9 ปี โดยเมื่อครบระยะเวลาการจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มิได้กระทำผิดสัญญา สัญญาจะถูกต่ออายุออกไปอีกคราวละ 9 ปี เงื่อนไขนี้เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับ PROSPECT REIT เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง</p>



เอกสารประกอบ
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์			<p>ระยะเวลาการจ้างบริหารของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 มีระยะเวลา 10 ปี โดยเมื่อครบระยะเวลาการจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กระทำผิดสัญญา สัญญาจะถูกต่ออายุออกไปอีกคราวละ 10 ปี เงื่อนไขนี้เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับ PROSPECT REIT เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง</p> <p>ระยะเวลาการจ้างบริหารของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 ระยะเวลา 10 ปี โดยเมื่อครบระยะเวลาการจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กระทำผิดสัญญา สัญญาจะถูกต่ออายุออกไปอีกคราวละ 10 ปี เงื่อนไขนี้เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับ PROSPECT REIT เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง</p>



และการดำเนินงาน
และข้อกำหนดการรับ



การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน

(5) การเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<p>พрос펙ต์ ดีเวลลอปเม้นท์</p> <ul style="list-style-type: none"> - การปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร - การขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ - การลงทุนของ PROSPECT REIT ในโครงการในอนาคต โดย PROSPECT REIT จะได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) - การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในพрос펙ต์ รีท แมเนจเม้นท์ - สิทธิในการใช้ทางผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณประโยชน์ 	<p>PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับพрос펙ต์ ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งมีข้อตกลงที่สำคัญดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - รับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน (สัญญาสิ้นสุดเมื่อ 22 มีนาคม 2568) 	<p>ข้อตกลงกระทำการต่าง ๆ ดังกล่าว เป็นข้อตกลงเพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพิ่มความเชื่อมั่นของนักลงทุนใน PROSPECT REIT รวมทั้งเพื่อให้ PROSPECT REIT สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างราบรื่นมากขึ้น ธุรกิจดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ</p> <p>ในวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ยังมีพื้นที่อาคารบางส่วนที่ไม่มีผู้เช่าและอยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นรายย่อย การได้รับค่าเช่าตั้งแต่วันที่แรกที่เข้าลงทุน พрос펙ต์ ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการเพื่อรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ PROSPECT REIT ในกรณีที่จัดหาเช่าได้ต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน ธุรกิจดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ</p>	<p>ข้อตกลงกระทำการดังกล่าว เป็นข้อตกลงปกติเมื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า มีการเข้าลงทุน โดยสัญญาตกลงกระทำการนี้ไม่มีมูลค่าด้านราคา</p> <p>ค่าเช่ารับประกันคำนวณจากพื้นที่ว่างทั้งหมดในแต่ละโครงการ ณ วันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน คูณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่ 160.0 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน และ 170.0 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ตามลำดับ</p> <p>อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงอัตราค่าเช่าตลาดของค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมิน</p> <p>โดยข้อตกลงตามกระทำการดังกล่าวเป็นการสร้างผลประโยชน์ที่ดีที่สุดให้แก่ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นรายย่อยในการได้รับค่าเช่าตั้งแต่วันที่แรกที่เข้าลงทุน และการชดเชยรายได้ในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT</p>



เอกสารฉบับนี้
 เป็นเอกสารการเงิน

การประกอบ
 ธุรกิจ



การกำกับ
 ดูแลกิจการ

งบการเงิน

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
เอฟเอ็นเอส มั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ เอฟเอ็นเอส มั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งมีข้อตกลงที่สำคัญคือการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ใน PROSPECT REIT	ข้อตกลงกระทำการดังกล่าวเป็นข้อตกลงเพื่อเพิ่มความเชื่อมั่นของนักลงทุนใน PROSPECT REIT และเป็นข้อตกลงเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ธุรกรรมดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและมีความสมเหตุผลในการเข้าทำรายการ	ข้อตกลงกระทำการดังกล่าว เป็นข้อตกลงปกติเมื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า มีการเข้าลงทุน และมีความสมเหตุผล เนื่องจากเป็นการจัดทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาตกลงกระทำการนี้จึงไม่มีมูลค่าด้านราคา

(6) การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง กับ ชัยนันท์-บางพลี และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อใช้เป็นถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทางผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้มีสสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนส่วนกลางเส้นรอง รวมทั้งเป็นผู้พัฒนาและมีหน้าที่ดูแล บำรุงรักษาเพื่อการให้บริการถนนส่วนกลางเส้นรองที่ใช้ประโยชน์ภายในโครงการบางกอก ฟรีเทรดโซน PROSPECT REIT จึงจำเป็นต้องเข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ในพื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรองร่วมกับ ชัยนันท์-บางพลี และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และธุรกรรมดังกล่าวมีความสมเหตุผลในการเข้าทำรายการ	ค่าเช่าช่วงที่ดินบนถนนส่วนกลางเส้นรองประกอบด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินตลอดระยะเวลาการเช่า จำนวน 100,000.00 บาท และค่าบริการรายเดือนในอัตรา 1.32 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน ซึ่งจะปรับขึ้นตามที่ระบุในสัญญา ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวนี้ ไม่ทำให้ PROSPECT REIT เสียประโยชน์ เนื่องจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่ PROSPECT REIT ต้องเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างและดูแลบำรุงรักษาถนนส่วนกลางเส้นรองดังกล่าวเอง



บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองและสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองสำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 เพื่อใช้ประโยชน์พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรองในโครงการ (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนส่วนกลางเส้นรองในโครงการของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 รวมทั้งเป็นผู้พัฒนาและมีหน้าที่ดูแล บำรุงรักษา เพื่อให้การให้บริการถนนส่วนกลางเส้นรองในโครงการ กองทรัสต์จึงจำเป็นต้องเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองและสัญญาบริการดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ในพื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรองในโครงการ	<p>ค่าเช่าช่วงที่ดินบนถนนส่วนกลางเส้นรองเป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าเช่าช่วงที่ดินล่วงหน้า ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ทั้งหมด มีมูลค่ารวม 3,350 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท)</p> <p>ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการในอัตรามูลค่าเริ่มต้น 0.39 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยคำนวณตามพื้นที่อาคารที่รับบริการ</p> <p>ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวนี้ ไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากค่าบริการดังกล่าว เทียบเคียงได้กับค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเป็นผู้ดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและพื้นที่ถนนในโครงการ โดยกองทรัสต์เอง</p>



เอกสารฉบับนี้
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน

(7) การเข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ สำหรับโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 และโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 และโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 เพื่อใช้ประโยชน์ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและพื้นที่ถนนในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 และโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ถือสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนในโครงการของโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 และเป็นผู้ถือสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนในโครงการของโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 รวมทั้งเป็นผู้พัฒนาและมีหน้าที่ดูแล บำรุงรักษาเพื่อให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ PROSPECT REIT จึงมีจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลในการเข้าทำสัญญาบริการดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ในระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและพื้นที่ถนนในโครงการ	ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการในอัตรา 3.0 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน โดยคำนวณตามพื้นที่อาคารที่รับบริการ ซึ่งจะปรับขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวนี้ไม่ทำให้ PROSPECT REIT เสียประโยชน์ เนื่องจากค่าบริการดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่ PROSPECT REIT ต้องเป็นผู้ดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและพื้นที่ถนนในโครงการเอง ดังนั้น ค่าเช่าและค่าบริการที่ PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผล
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	กองทรัสต์เข้าช่วงที่ดินถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลาง สำหรับโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 จากพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อใช้ประโยชน์พื้นที่ถนนในโครงการและสาธารณูปโภคส่วนกลาง (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)	เพื่อให้สอดคล้องกับการที่กองทรัสต์เป็นผู้เข้าช่วงโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 ทั้งโครงการ ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 กองทรัสต์จึงเข้าช่วงที่ดินถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลาง สำหรับโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 จากพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งผู้ถือสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนในโครงการและสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 เพื่อใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าว	ค่าเช่าช่วงที่ดินถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางเส้นรอบรูปประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่าช่วงรายปี ซึ่งค่าเช่าช่วงจ่ายล่วงหน้าเป็นไปตามที่คู่สัญญาที่ตกลงกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงจ่ายล่วงหน้าดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าเช่าช่วงที่ดินล่วงหน้า ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ทั้งหมด มีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,350 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท) ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าเช่าช่วงรายปีดังกล่าวนี้ไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากอัตราค่าเช่าช่วงดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าเช่าช่วงที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่กองทรัสต์เช่าพื้นที่โดยตรงกับเจ้าของที่ดิน



การดำเนินการ
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ

ทางการเงิน



การลงนาม
 และทางานการบริการ

การประกอบ
 ธุรกิจ



การกำกับ
 ดูแลกิจการ

งบการเงิน

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสมเพค ดีเวลลอปเม้นท์	กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนสำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 เพื่อใช้ประโยชน์ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและพื้นที่ถนนในโครงการ (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)	พรอสมเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนในโครงการของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 รวมทั้งเป็นผู้พัฒนาและมีหน้าที่ดูแล บำรุงรักษาเพื่อให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ กองทรัสต์จึงจำเป็นต้องเข้าทำสัญญาบริการดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ในระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและพื้นที่ถนนในโครงการ	ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการในอัตราเริ่มต้น 3.18 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยคำนวณตามพื้นที่อาคารที่รับบริการ ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวนี้ไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากค่าบริการดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเป็นผู้ดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและพื้นที่ถนนในโครงการ โดยกองทรัสต์เอง

8) การเข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสมเพค ดีเวลลอปเม้นท์	กองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนสำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 เพื่อใช้ประโยชน์ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและพื้นที่ถนนในโครงการ (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4)	พรอสมเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนในโครงการของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 รวมทั้งเป็นผู้พัฒนาและมีหน้าที่ดูแล บำรุงรักษาเพื่อให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการ กองทรัสต์จึงจำเป็นต้องเข้าทำสัญญาบริการดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ในระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและพื้นที่ถนนในโครงการ	ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการในอัตราเริ่มต้น 3.18 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยคำนวณตามพื้นที่อาคารที่รับบริการ ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวนี้ไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากค่าบริการดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเป็นผู้ดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและพื้นที่ถนนในโครงการ โดยกองทรัสต์เอง



3) นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1) ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะดังนี้
 - (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ PROSPECT REIT
 - (3) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก PROSPECT REIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

2) ด้านระบบในการอนุมัติ

การทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

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

เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

2. ธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

1) นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

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



2) รายการระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกับทรัสต์

นิติบุคคล / บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในการที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

บุคคล/นิติบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
บลจ. ไทยพาณิชย์	PROSPECT REIT แต่งตั้ง บลจ. ไทยพาณิชย์เป็นทรัสต์	บลจ. ไทยพาณิชย์ มีประสบการณ์ ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของ PROSPECT REIT โดยมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการ PROSPECT REIT ตามข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์	บลจ. ไทยพาณิชย์ เรียกเก็บ ค่าธรรมเนียม ทรัสต์ และค่า ธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน เป็นไปตามธุรกิจปกติ ซึ่งเทียบ เคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภท เดียวกันของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด	ดอกเบี้ยรับเงินฝาก	อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเป็นไปตาม ที่ประกาศธนาคารกำหนด

3) นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกับทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ PROSPECT REIT ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
- (2) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า
ได้จัดการ PROSPECT REIT ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อน
อย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูล
และการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

4) กระบวนการในการกำรธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกับทรัสต์ในอนาคต

ในการทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต ทรัสต์จะต้องเปิดเผยข้อมูลต่อ
ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ PROSPECT REIT ดังนี้

- (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่
ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติ
ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4
ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับ
ประโยชน์ของ PROSPECT REIT ไม่ได้



ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงาน ของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567



รายงานความเห็นของทรัสต์

11 มีนาคม 2568

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 สำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568
ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจน
เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชยพฤกษ์)

ในฐานะทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลารักษ์ เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co., Ltd. (Head Office)

7th - 8th SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM

ส่วนที่ 4

งบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเปค โฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ (PROSPECT REIT)





รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค
โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค
โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปี
สิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน
การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนว
ปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการ ตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม และมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณ โดย วิธีรายได้โดยการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมิน ราคาอิสระจากภายนอกมาประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการ ใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าว จึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <p>การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์</p> <p>การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัตินี้ และความสามารถ ของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์</p> <p>การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจี ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและ ข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ สินทรัพย์</p> <p>การประเมินถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ ในการประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีต ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการ คำนวณประมาณการกระแสเงินสดคิดลด</p> <p>การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน</p>



ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้



ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล 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 ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(ชรินทร์ นพรัตน์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 10448

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

13 กุมภาพันธ์ 2569



งบแสดง ฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2568	2567
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	316,965,125	207,790,418
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	9,578,219,963	5,064,310,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7, 11	57,050,244	23,878,220
ดอกเบี้ยค้างรับ	11	634	535
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	4, 11	55,625,745	26,578,798
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	11	32,613,837	34,415,240
สินทรัพย์อื่น		13,472,702	2,284,783
รวมสินทรัพย์		10,053,948,250	5,359,257,994
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น		1,724,195	1,404,942
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11	45,848,835	19,081,760
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		5,302,868	2,825,714
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		381,952,251	203,866,955
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		12,058,868	7,891,372
เงินกู้ยืม	8	3,848,559,172	1,617,851,239
หนี้สินตามสัญญาเช่า	11	226,673,256	53,926,661
หนี้สินอื่น		3,253,892	2,568,345
รวมหนี้สิน		4,525,373,337	1,909,416,988
สินทรัพย์สุทธิ		5,528,574,913	3,449,841,006

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดง ฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2568	2567
		(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนจดทะเบียน	12	5,391,926,500	3,482,501,500
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	5,261,337,380	3,396,487,539
กำไรสะสม	9	267,237,533	53,353,467
สินทรัพย์สุทธิ		5,528,574,913	3,449,841,006
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		8.5847	9.1995
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		644,000,000	375,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบประกอบ รายละเอียดเงินลงทุน

กรณีศึกษาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ Prospectus for the Public Offering of Shares of the Company
การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	จำนวน/พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 ธันวาคม 2568			31 ธันวาคม 2567		
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			6					
สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม								
อาคารคลังสินค้าหรืออาคาร โรงงาน								
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1								
ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ								
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารคลังสินค้าหรืออาคาร โรงงาน								
(บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495)								
ค่าใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า								
		141-0-83.6	2,288,843,684			2,288,843,684		
			25,177,738			25,177,738		
			2,314,021,422	2,004,302,617	20.26	2,314,021,422	2,100,563,643	39.84
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารคลังสินค้าหรืออาคาร โรงงาน								
(บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496)								
ค่าใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า								
		73-1-5.2	1,103,256,316			1,103,256,316		
			12,136,091			12,136,091		
			1,115,392,407	984,837,383	9.95	1,115,392,407	1,032,136,357	19.58
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร โรงงาน สำนักงาน								
โครงการ X44 บางนา กม. 18								
ที่ตั้ง ตำบลบางโกล้ง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ								
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร โรงงาน สำนักงาน								
(โฉนดที่ดินเลขที่ 55763)								
ค่าใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์								
		2-3-0	80,000,000			80,000,000		
			1,781,597			1,781,597		
			81,781,597	96,230,000	0.97	81,781,597	96,810,000	1.84

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



เอกสารประกอบ
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบ
ธุรกิจ

การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



งบประกอบ รายละเอียดเงินลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล
การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	จำนวนพื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 ธันวาคม 2568			31 ธันวาคม 2567		
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน								
โครงการบางกอกฟรียูเอโซน 2								
<u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ								
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน								
(บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427, 23428)		24-7-95.25	457,292,629			457,292,629		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์			7,795,522			7,795,522		
			<u>465,088,151</u>	<u>411,900,000</u>	<u>4.16</u>	<u>465,088,151</u>	<u>416,600,000</u>	<u>7.90</u>
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้าบางส่วน								
โครงการบางกอกฟรียูเอโซน 3								
<u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ								
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า								
(โฉนดที่ดินเลขที่ 191632)		19-0-67.7	471,621,702			471,621,702		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์			6,951,930			6,951,930		
			<u>478,573,632</u>	<u>490,780,000</u>	<u>4.96</u>	<u>478,573,632</u>	<u>486,540,191</u>	<u>9.23</u>
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้าบางส่วน								
โครงการบางกอกฟรียูเอโซน 3								
<u>ที่ตั้ง</u> ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ								
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า								
(โฉนดที่ดินเลขที่ 191634)		19-3-93.3	528,699,791			528,699,791		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์			7,701,633			7,701,633		
			<u>536,401,424</u>	<u>544,440,000</u>	<u>5.50</u>	<u>536,401,424</u>	<u>545,423,793</u>	<u>10.34</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





งบทประกอบ รายละเอียดเงินลงทุน

กรณีศึกษาการประกอบธุรกิจในสหกรณ์การเกษตรและสหกรณ์การเกษตร เพื่อสหกรณ์ การเกษตร และอินดิคเตอร์
การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน								
ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	จำนวน/พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 ธันวาคม 2568			31 ธันวาคม 2567		
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้าบางส่วน								
โครงการบางกอกฟรียเทรค โซน 3								
ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ								
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า								
(โฉนดที่ดินเลขที่ 191635)		14-3-30.2	374,393,094			374,393,094		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์			5,169,199			5,169,199		
			379,562,293	386,780,000	3.91	379,562,293	386,236,016	7.33
สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม								
อาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงาน								
โครงการบางกอกฟรียเทรค โซน 1								
ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ								
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารคลังสินค้าหรืออาคาร โรงงาน								
(บางส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 4494)		163-1-91.53	1,794,000,000			-		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			37,676,780			-		
			1,831,676,780	2,137,870,000	21.61	-	-	-
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน								
โครงการบางกอกฟรียเทรค โซน 2								
ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ								
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน								
(บางส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 33613)		12-0-49.58	188,022,144			-		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์			2,051,643			-		
			190,073,787	116,480,000	1.18	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





งบประกอบ รายละเอียดเงินลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล
การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	จำนวน/พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 ธันวาคม 2568			31 ธันวาคม 2567		
			ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
			(บาท)			(บาท)		
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้าบางส่วน								
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3								
ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ								
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า								
(โฉนดที่ดินเลขที่ 191633)								
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์								
		16-1-26.6	336,706,497			-		
			4,583,824			-		
			341,290,321	339,410,754	3.43	-	-	-
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้าบางส่วน								
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3								
ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ								
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า								
(โฉนดที่ดินเลขที่ 191636)								
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์								
		38-1-53.4	933,293,503			-		
			12,705,584			-		
			945,999,087	940,789,246	9.51	-	-	-
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารและคลังสินค้าบางส่วน								
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6								
ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ								
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารและคลังสินค้าบางส่วน								
(โฉนดที่ดินเลขที่ 4407, 187937)								
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์								
		33-3-24.11	901,741,214			-		
			15,913,088			-		
			917,654,302	917,654,302	9.27	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้





งบประกอบ รายละเอียดเงินลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉติคส์และอินดัสเทรียล
การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	จำนวน/พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 ธันวาคม 2568			31 ธันวาคม 2567		
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารและคลังสินค้าบางส่วน								
โครงการบางกอกฟรียูไรโซน 6								
ที่ตั้ง ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ								
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารและคลังสินค้าบางส่วน								
(โฉนดที่ดินเลขที่ 4137, 5201, 6135, 6136, 115230)								
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์								
		11-1-91	201,010,825			-		
			5,734,836			-		
			206,745,661	206,745,661	2.09	-	-	-
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			9,804,260,864	9,578,219,963	96.80	5,370,820,926	5,064,310,000	96.06
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
หน่วยลงทุน								
กองทุนเปิดกรุงศรีแอดทีฟตราสารหนี้								
			104,341,683	105,211,691	1.06	115,979,256	119,607,371	2.27
กองทุนเปิด ไทย แคช แมเนจเม้นท์ ชนิดเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป								
			-	-	-	57,006,070	57,475,044	1.09
กองทุนเปิดเคที มั่นใจ โกลด์ฟ								
			110,000,000	110,716,386	1.12	30,325,439	30,708,003	0.58
กองทุนเปิดเคที สมาร์ท พลัส								
			100,000,000	101,037,048	1.02	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			314,341,683	316,965,125	3.20	203,310,765	207,790,418	3.94
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น			10,118,602,547	9,895,185,088	100.00	5,574,131,691	5,272,100,418	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



เอกสารประกอบ
งบการเงิน

การประกอบ
งบการเงิน

การกำกับ
ดูแลกิจการ



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
ประจำปี 2568

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2568	2567
		(บาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		842,286,724	578,107,212
รายได้ดอกเบี้ย	11	359,345	334,353
รายได้ห้เช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ	11	-	1,029,813
รายได้อื่น		34,624,920	19,942,203
รวมรายได้		877,270,989	599,413,581
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมนายบริหารหรือผู้บริหาร	10, 11	83,838,692	60,369,528
ค่าธรรมเนียมนายบริหารหรือผู้บริหาร	10, 11	24,259,430	17,490,674
ค่าธรรมเนียมนายบริหาร	10, 11	13,054,021	10,393,780
ค่าธรรมเนียนายทะเบียน	10	2,480,592	1,667,130
ค่าใช้จ่ายในการบริหารหรือผู้บริหาร	10, 11	99,184,842	64,876,077
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารหรือผู้บริหาร		9,037,368	3,716,679
ค่าธรรมเนียมนายบริหาร		6,026,185	4,176,375
ต้นทุนทางการเงิน	11	146,087,768	100,236,346
รวมค่าใช้จ่าย		383,968,898	262,926,589
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		493,302,091	336,486,992
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5	6,009,935	2,306,938
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน ที่แสดงด้วยมูลค่าสุทธิผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	(1,856,211)	2,467,315
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	6	80,470,025	(55,320,000)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		84,623,749	(50,545,747)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		577,925,840	285,941,245

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงินการประกอบ
ธุรกิจการกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน



งบแสดง การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2568	2567
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		493,302,091	336,486,992
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	5, 6	84,623,749	(50,545,747)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		577,925,840	285,941,245
หน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายระหว่างปี			
	12	1,892,224,841	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	13	(364,041,774)	(314,361,927)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	14	(27,375,000)	(7,575,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี			
		2,078,733,907	(35,995,682)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม		3,449,841,006	3,485,836,688
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		5,528,574,913	3,449,841,006
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)		375,000,000	375,000,000
หน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี (หน่วย)	12	269,000,000	-
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)		644,000,000	375,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกระแส เงินสด

กรสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
หมายเหตุ	2568	2567	
	(บาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	577,925,840	285,941,245	
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5	(6,009,935)	(2,306,938)
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน			
ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	1,856,211	(2,467,315)
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน			
ในอสังหาริมทรัพย์	6	(80,470,025)	55,320,000
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	8	2,471,451	1,646,247
ต้นทุนทางการเงิน		143,616,317	98,590,099
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6	(4,258,665,755)	-
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5	(340,000,000)	(250,443,500)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5	234,979,017	247,891,583
รายได้ดอกเบี้ย		(359,345)	(334,353)
ดอกเบี้ยรับ		359,246	336,085
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ (เพิ่มขึ้น) ลดลง		(29,046,947)	12,381,170
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง		1,801,403	(19,943,715)
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง		(11,187,919)	114,791
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		319,253	(4,741,962)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		685,547	(830,702)
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		4,167,496	2,027,621
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		26,767,075	(2,403,585)
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)		2,477,154	(1,617,697)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น		178,085,296	12,358,507
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,550,228,620)	431,517,581	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงินการประกอบ
ธุรกิจการกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน



งบกระแส เงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2568	2567
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายดอกเบี้ย		(138,550,161)	(95,903,559)
เงินสดรับจากการกู้ยืม	8	2,275,237,282	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	8	(47,000,800)	(30,000,600)
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	12	1,892,224,841	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	13	(364,041,774)	(314,361,927)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	14	(27,375,000)	(7,575,000)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(7,093,744)	(2,928,004)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		3,583,400,644	(450,769,090)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		33,172,024	(19,251,509)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		23,878,220	43,129,729
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7	57,050,244	23,878,220
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
ทรัพย์สินที่เพิ่มมาจากการทำสัญญาเช่า		174,774,183	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉีตติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ

สารบัญ

- 1 ข้อมูลทั่วไป
- 2 เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน
- 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

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉติคส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉติคส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ระหว่าง บริษัท พรอสเพกต์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 โดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือ หน่วยทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ไปลงทุนในสินทรัพย์หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2563 เป็นต้นไป โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน เริ่มแรก 2,450 ล้านบาท (แบ่งเป็น 245 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท) ในเดือนมิถุนายน และเดือนตุลาคม 2568 กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์ในโครงการหลายแห่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตามที่ประกาศ ไว้ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ หน่วยทรัสต์มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.3765 บาท

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ บริษัท พรอสเพกต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 15.20) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

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



หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

กรรณการเพื่อการลงกนในอสังหาริมกรรพยและสิกรการเช่าอสังหาริมกรรพย พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

กรรณการมีนโยบายจ่ายประโชชน์ตอบแทน ดังนี้

1. ผู้จัดการกรรณการจะจ่ายประโชชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยกรรณการไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโชชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยกรรณการนั้นแบ่งเป็นประโชชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโชชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกรรณการจะจ่ายประโชชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยกรรณการไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี (โดยจะเริ่มจ่ายประโชชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกรรณการ หากกรรณการมีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโชชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมกรรพยของกรรณการตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกรรณการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยกรรณการทราบล่วงหน้า
- (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกรรณการ ตามวงเงินที่ได้รับอนุมัติไว้ในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกรรณการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยกรรณการทราบล่วงหน้า
- (3) การจ่ายประโชชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยกรรณการชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโชชน์ตอบแทน หรือการคืนทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

และ / หรือตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ / หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศได้กำหนด สั่งการเห็นชอบ และ / หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกรรณการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

2. ในกรณที่กรรณการมีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกรรณการตามข้อ 1 ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกรรณการอาจจ่ายประโชชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยกรรณการจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณที่กรรณการยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกรรณการจะไม่จ่ายประโชชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยกรรณการ ในการพิจารณาจ่ายประโชชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจัดจ่ายประโชชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกรรณการ ซึ่งหากประโชชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยกรรณการระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกรรณการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโชชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโชชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายร่วมกับประโชชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันที เป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้อธิบายโดยย่อสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและแสดงในงบแสดงฐานะทางการเงินด้วยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชี โดยอ้างอิงจากบริษัทจัดการหลักทรัพย์แต่ละแห่ง

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์ดัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือโอนในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน



หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน จะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็
ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงิน
สุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ข) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการ และวัดมูลค่าในภายหลัง
ด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็น “รายการกำไร
(ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมิน
โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุก 2 ปี นับตั้งแต่
วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อ
มีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้ง
ล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ใน
กำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคาร

(ง) ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้ง
สำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความ
เสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต
การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้นๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจใน
ปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ



หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉติคส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(จ) ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกองทรัสต์
ที่เกิดขึ้น ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและรายจ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการออกส่วนได้เสีย

กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียเป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

(ฉ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้
สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของ
สัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยก
ส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่ง
สินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวไว้
ในหมายเหตุข้อ 3 (ข) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตาม
สัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์
ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ ในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กองทรัสต์กำหนดอัตราดอกเบี้ย
เงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่ง และได้ปรับปรุงบางส่วน
เพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูก
วัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญา
เช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้
ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ฉ)



หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

กรรณการลงกนในอสงหกรพยและลกรการอสงสงหกรพย พรอสเพค ลอจสคคสและออสคกรรย
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ข) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ข) การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้
มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการ โอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่า
สินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคา
เสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำ
รายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือ
ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่า
เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของ
การทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ใน
ระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอด
อายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการ โอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง



หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉวสิทธิ์และอินดิคเตอร์เรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ณ) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

(ณ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลานึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ณ) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

(ณ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง



หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โฉฉสิทธิ์และอินดัสเทรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(๕) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคล
บันทึกไว้ในงบการเงิน

(๗) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือ
ทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกค้าที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุน
ในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น
กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ
ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคา
ตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม
ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยง
ของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่
กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า กองทรัสต์จะทบทวนอันดับความน่าเชื่อถือภายนอก (ถ้ามี) งบ
การเงิน ข้อมูลของสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ข้อมูลอุตสาหกรรมและหนังสือรับรองฐานะทางการเงินของ
ธนาคารสำหรับบางกรณี

ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงินการประกอบ
ธุรกิจการกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉวสิทธิ์และอินดิคเตอร์
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้ำอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละรายและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	8,114	5,930
เกินกำหนดชำระ		
1 - 30 วัน	28,170	5,532
31 - 60 วัน	7,797	3,858
61 - 90 วัน	2,264	771
มากกว่า 90 วัน	9,281	10,488
รวม	55,626	26,579
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-
สุทธิ	55,626	26,579

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2568

2567

(พันบาท)

เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

เงินฝากธนาคาร

57,028

23,876

เงินกู้ยืม

(3,848,559)

(1,617,851)

ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ

(3,791,531)

(1,593,975)

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน โดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉวสิทธิ์และอินดิคเตอร์เรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

5 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	2568	2567
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	207,790	200,464
เพิ่มขึ้น	340,000	250,444
จำหน่าย	(234,979)	(247,892)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	6,010	2,307
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(1,856)	2,467
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	316,965	207,790

6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	2568	2567
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	5,064,310	5,119,630
ซื้อ	4,433,440	-
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม	80,470	(55,320)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	9,578,220	5,064,310

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2568	2567
	(พันบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
รายได้ค่าเช่า	412,671	283,124
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา		
- อสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ค่าเช่า	28,137	16,664

ในเดือนมิถุนายน 2568 กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในโครงการหลายแห่ง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงานและคลังสินค้าสำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โดยมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 13.58 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2581 เป็นจำนวนเงินรวม 1,832 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอนค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง) ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ เป็นจำนวนเงิน 2,216 ล้านบาท



หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

- ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงานและคลังสินค้าสำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 โดยมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 24.95 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 เป็นจำนวนเงินรวม 190 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอน ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง) ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ เป็นจำนวนเงิน 114 ล้านบาท และกองทรัสต์ได้รับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงิน 42 ล้านบาท

- ลงทุนในที่ดินและคลังสินค้าสำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 50,882 ตารางเมตร เป็นจำนวนเงินรวม 1,287 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง) ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ เป็นจำนวนเงิน 1,243 ล้านบาท

ต่อมาในเดือนตุลาคม 2568 กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างของอาคารโรงงาน และคลังสินค้าสำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 โดยมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 28.35 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 เป็นจำนวนเงินรวม 1,124 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอน ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง) ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ เป็นจำนวนเงิน 963 ล้านบาท และกองทรัสต์ได้รับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงิน 133 ล้านบาท

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2568 และ 1 ธันวาคม 2568 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (2%-3%) อัตราค่าเช่าครอบคลุม (โรงงานและคลังสินค้า และโรงงานพร้อมสำนักงาน 95%-100%) อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (8.5%-9.5%) 	<p>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) อัตราค่าเช่าครอบคลุมเพิ่มขึ้น (ลดลง) อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)



หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495 และ 4496) รวมถึงสัญญาเช่าของที่ดินส่วนกลางเส้นรองใน โครงการบางกอกฟริเทรคโซน 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)

กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428) รวมถึงสัญญาเช่าช่วงของที่ดินถนนโครงการบางกอกฟริเทรคโซน 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) และรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่า

ในเดือนมิถุนายน 2568 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494) รวมถึงสัญญาเช่าของที่ดินส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟริเทรคโซน รวมจำนวน 158 ยูนิต จากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กำหนดระยะเวลาประมาณ 13.58 ปี โดยมีสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญา นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2581 เป็นจำนวนเงินรวม 1,832 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอน ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนรวม 38 ล้านบาท)

ในเดือนมิถุนายน 2568 กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425 และ 33613) รวมถึงสัญญาเช่าช่วงของที่ดินถนนโครงการบางกอกฟริเทรคโซน 2 รวมจำนวน 9 ยูนิต จากบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) โดยมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 24.95 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 เป็นจำนวนเงินรวม 190 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอน ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง) และรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่า



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ในเดือนตุลาคม 2568 กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วนของโฉนดที่ดิน เลขที่ 4407, 187937, 4137, 5201, 6135, 6136 และ 115230) รวมถึงสัญญาเช่าช่วงของที่ดินถนนโครงการบางกอก ฟรีเทรดโซน 6 รวมจำนวน 10 ฐานิต จากบริษัท พรอสเพกต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) โดยมีกำหนด ระยะเวลาประมาณ 28.35 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 เป็นจำนวนเงิน รวม 1,124 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอน ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง) และรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่า

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หากผู้ให้เช่าช่วงสามารถขอต่ออายุสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าช่วงกับผู้ให้เช่าหลัก ได้ และหากกองทรัสต์ประสงค์จะขอต่อกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ต่อไป ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ผู้ให้เช่าช่วงต่อไปเป็นรายแรก โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าออกไปจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาเช่าใหม่ที่ ผู้ให้เช่าช่วงกับผู้ให้เช่าหลักต่อออกไป โดยให้ข้อกำหนด เงื่อนไข และอัตราค่าตอบแทนการเช่าเป็นไปตามที่ คู่สัญญาจะได้ออกไป สำหรับสัญญาเช่าช่วงของที่ดินและอาคารโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568 2567

(พันบาท)

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

5,066

2,687

ในปี 2568 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 7.09 ล้านบาท (ปี 2567 จำนวน 2.93 ล้านบาท)

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และสำนักงานที่ให้เช่า แก่บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ขยเล็กไม่ได้โดย ส่วนใหญ่เป็นเวลา 3 ปี โดยผู้เช่ามีสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำหนดรายได้ค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนคงที่



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉวสิทธิ์และอินดิคเตอร์
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567
	(พันบาท)	
ปีที่ 1	1,064,122	502,422
ปีที่ 2	741,889	308,548
ปีที่ 3	369,590	99,520
ปีที่ 4	140,385	13,042
ปีที่ 5	138,402	16,434
หลังจากปีที่ 5	768,246	60,744
รวม	3,222,634	1,000,710

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	2568		2567	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินสด	-	-	2	-
เงินฝากออมทรัพย์	57,028	0.20 - 0.25	23,876	0.40 - 0.45
เงินฝากกระแสรายวัน	22	ไม่มี	-	ไม่มี
รวม	57,050		23,878	

8 เงินกู้ยืม

ในวันที่ 17 สิงหาคม 2563 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีวงเงินการกู้ยืมทั้งสิ้น 1,050 ล้านบาท กองทรัสต์เบิกเงินกู้จำนวน 1,050 ล้านบาทในวันที่ 18 สิงหาคม 2563 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เงินกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และชำระคืนเงินต้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญา

ในวันที่ 21 มีนาคม 2566 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีวงเงินการกู้ยืมทั้งสิ้น 700 ล้านบาท กองทรัสต์เบิกเงินกู้จำนวน 700 ล้านบาทในวันที่ 22 มีนาคม 2566 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของโครงการบางกอกฟรียูเรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรียูเรดโซน 3 เงินกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.31 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และชำระคืนเงินต้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญา



หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

กรรณการลงกนในอสังหาริมกรพยและสิกรการเช่าอสังหาริมกรพย พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ในวันที่ 4 มิถุนายน 2568 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีวงเงินกู้รวมทั้งสิ้น 1,450 ล้านบาท โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันได้แก่ อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานสำหรับโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 2 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 3 ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 1,397 ล้านบาท กองทรัสต์เบิกเงินกู้จำนวน 1,450 ล้านบาท ในวันที่ 4 มิถุนายน 2568 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 1 โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 3 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.50 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และชำระคืนเงินต้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญา

ในวันที่ 31 ตุลาคม 2568 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีวงเงินกู้รวมทั้งสิ้น 850 ล้านบาท โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันได้แก่ สิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 6 ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 1,124 ล้านบาท และได้ทำสัญญาจำนองลำดับที่สองได้แก่ สิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 2 และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 3 ในด้นเงินจำนองเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 850 ล้านบาท กองทรัสต์เบิกเงินกู้จำนวน 850 ล้านบาท ในวันที่ 31 ตุลาคม 2568 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 6 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.31 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และชำระคืนเงินต้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญา

สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวมีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา เช่น การชำระอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อ EBITDA และเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืม มีรายละเอียดดังนี้

	2568	2567
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,617,851	1,646,206
บวก เงินสตรับจากการกู้ยืมระยะยาว	2,300,000	-
หัก ชำระคืน	(47,001)	(30,001)
บวก ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	2,471	1,646
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอตดบัญชี	(24,762)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,848,559	1,617,851

ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงินการประกอบ
ธุรกิจการกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉวสิทธิ์และอินดิคเตอร์เรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เงินกู้ยืมแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระได้ดังนี้

	2568	2567
	(พันบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	104,879	45,318
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	938,176	483,031
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	2,805,504	1,089,502
รวม	3,848,559	1,617,851

9 กำไรสะสม

	2568	2567
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	53,353	81,774
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	493,302	336,487
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	6,010	2,307
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(1,856)	2,467
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	80,470	(55,320)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(364,042)	(314,362)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	267,237	53,353

10 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้



หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 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 และค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 6.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท ร้อยละ 4.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 600 ล้านบาท
2. โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ และค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
3. โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ 3 ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ และค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
4. โครงการ X44 บางนา กม. 18 ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
5. ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า 0.5 เดือนถึง 1.0 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา และ 1.0 เดือนถึง 2.0 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายใหม่
6. โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ และค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 4.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์

(ข) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 0.30 ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสินทรัพย์อื่นๆ โดยขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาทต่อปี



หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉวสิทธิ์และอินดิคเตอร์เรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(ก) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมทรัสต์ ในอัตราร้อยละ 0.22 ของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์อื่นของกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ร้อยละ 0.15 ของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์อื่นของกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 3,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท ร้อยละ 0.12 ของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์อื่นของกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 5,000 ล้านบาท ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 5 ล้านบาทต่อปี สำหรับการเข้าลงทุนครั้งแรก

(ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

(จ) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ได้ทำสัญญาบริการกับบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด และบริษัท พรอสเพกต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในการให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง โดยมีอัตราค่าบริการตามพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าสรุปได้ดังนี้

1. ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในอัตรา 7.00 - 16.19 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาในปี 2581 สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1
2. ค่าบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง ในอัตรา 0.39 - 0.59 บาท และ 1.10 - 1.66 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาในปี 2581 และอัตรา 1.32 - 2.25 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือนจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาในปี 2582 สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1
3. ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง เรียกเก็บในอัตรา 3.00 - 6.66 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือนจนถึง 31 ธันวาคม 2593 และอัตราค่าบริการในปีถัดไปจะเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าบริการของปีก่อนหน้า 3% ต่อปี สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3
4. ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในอัตรา 3.18 - 7.50 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาในปี 2597 สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6

ภาระผูกพันตามสัญญาบริการดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งของภาระผูกพันที่เปิดเผยในหมายเหตุ 18



หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

กรรณิเพื่อการลงกนในอสังหาริมกรรพยและสิกรการเช่าอสังหาริมกรรพย พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

11 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกรรณิหรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน หรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกรรณิหรือกรรณิที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันกับกรรณิมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือ หน่วยทรัสต์ร้อยละ 15.20 ของ หน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	- ค่าบริการที่ดินถนน ส่วนกลางเส้นรอง - ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ - รายได้เช็คเชคตามสัญญา ตกลงกระทำกร - ต้นทุนทางการเงิน - ค่าธรรมเนียมกร จัดการ
บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้จัดการกรรณิ - มีกรรณิกร ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมร่วมกันกับบริษัท พรอส เพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	- ค่าธรรมเนียมกรรณิ
บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นทรัสต์ของกรรณิ	- ค่าธรรมเนียมทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ดอกเบี้ยรับเงินฝาก
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	
บริษัท เอฟเอ็นเอส โซลคิงส์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท มั่นคง เคหะการ จำกัด (มหาชน)	

ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงินการประกอบ
ธุรกิจการกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉวสิทธิ์และอินดิสเทรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568

2567

(พันบาท)

รายได้

รายได้เช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

-

1,030

รายได้ดอกเบี้ย

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

261

279

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

83,839

60,370

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

24,259

17,491

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

13,054

10,394

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

9,546

7,730

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

5,066

2,687

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2568

2567

(พันบาท)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

19,431

10,313



หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2568

2567

(พันบาท)

ดอกเบี้ยค้างรับ

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1

1

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

-

745

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

20,034

17,445

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

26,860

10,191

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

7,993

3,011

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

4,078

1,785

รวม

38,931

14,987

หนี้สินตามสัญญาเช่า

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

226,673

53,927

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในเดือนมีนาคม 2566 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อขายได้ค่าเช่ากับบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 โดยกองทรัสต์จะได้รับเงินชดเชยจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่ไม่มีผู้เช่า (รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ) เป็นระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ 160 และ 170 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน ซึ่งสัญญาได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2568



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉมที่ 1 และโฉมที่ 2
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

12 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2568 กองทรัสต์ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 269 ล้านบาท หน่วยละ 7.2 บาท เป็นจำนวนรวม 1,937 ล้านบาท โดยการเพิ่มทุนดังกล่าวได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วในเดือนพฤษภาคม 2568 ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียจำนวน 45 ล้านบาท ซึ่งได้นำมาหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน การเพิ่มทุนดังกล่าวทำให้ทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนรวม 1,892 ล้านบาท (269 ล้านบาท หน่วยละ 7.0343 บาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนมีจำนวน 245 ล้านบาท 130 ล้านบาท และ 269 ล้านบาท จำนวนรวม 644 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.3765 บาท 8.9068 บาท และ 7.2 บาท ตามลำดับ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 5,392 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนมีจำนวน 245 ล้านบาทและ 130 ล้านบาท จำนวนรวม 375 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.4495 บาท และ 8.9798 บาท ตามลำดับ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,483 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 หน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 245 ล้านบาท 130 ล้านบาท และ 269 ล้านบาท จำนวนรวม 644 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.1509 บาท 8.6703 บาท และ 7.0343 บาท ตามลำดับ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 5,261 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 หน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 245 ล้านบาทและ 130 ล้านบาท จำนวนรวม 375 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.2239 บาท และ 8.7433 บาท ตามลำดับ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,396 ล้านบาท

13 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2568 และ 2567 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	มูลค่าต่อหน่วย	2568	2567
		(บาท)		(ล้านบาท)
13 พฤศจิกายน 2568	1 กรกฎาคม 2568 - 30 กันยายน 2568	0.2150	138	-
14 สิงหาคม 2568	16 พฤษภาคม 2568 - 30 มิถุนายน 2568	0.0900	58	-
11 เมษายน 2568	1 มกราคม 2568 - 15 พฤษภาคม 2568	0.3050	115	-
14 กุมภาพันธ์ 2568	1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	0.1420	53	-



หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

กรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	มูลค่าต่อหน่วย	2568	2567
		(บาท)		(ล้านบาท)
14 พฤศจิกายน 2567	1 กรกฎาคม 2567 - 30 กันยายน 2567	0.2160	-	81
13 สิงหาคม 2567	1 เมษายน 2567 - 30 มิถุนายน 2567	0.2150	-	80
13 พฤษภาคม 2567	1 มกราคม 2567 - 31 มีนาคม 2567	0.1898	-	71
12 กุมภาพันธ์ 2567	1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	0.2175	-	82
			364	314

14 การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการ
กองทรัสต์ มีมติเอกฉันท์อนุมัติการจ่ายเงินลงทุนให้กับผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ในอัตราหน่วยละ 0.0730 บาท
คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 27,375,000 บาท

เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการ
กองทรัสต์ มีมติเอกฉันท์อนุมัติการจ่ายเงินลงทุนให้กับผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ในอัตราหน่วยละ 0.0202 บาท คิดเป็น
จำนวนเงินทั้งสิ้น 7,575,000 บาท

15 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็น
จำนวนเงิน 5,008 ล้านบาทโดยคิดเป็นร้อยละ 65.74 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2567: จำนวน 496
ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 9.26 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉติคส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

16 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย

กองทรัสต์มีรายได้ประเภทเดียว คือรายได้ค่าเช่าและบริการที่รับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

17 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า		ระดับ 2	ระดับ 3 (พันบาท)	รวม
	หมายเหตุ			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	-	9,578,220	9,578,220
กองทุนรวม	5	316,965	-	316,965
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	-	5,064,310	5,064,310
กองทุนรวม	5	207,790	-	207,790

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากมีการซื้อขายไม่บ่อยนัก



หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

18 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการ โดยมีค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องชำระในอนาคตภายใต้สัญญาบริการดังนี้

	2568	2567
	(ล้านบาท)	
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น		
ภายใน 1 ปี	41,375	21,167
1 - 5 ปี	186,551	97,060
หลังจาก 5 ปี	530,617	342,783
รวม	<u>758,543</u>	<u>461,010</u>

19 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2569 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2569 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์ PROSPECT”) มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 (“BFTZ4”) ในราคาไม่เกิน 5,040 ล้านบาท และอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 450 ล้านหน่วย ทั้งนี้การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการเพิ่มทุนดังกล่าวคาดว่าจะเกิดภายในปี 2569

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติเอกฉันท์อนุมัติจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิ สำหรับรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในอัตราหน่วยละ 0.2180 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 140,392,000 บาท โดยมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวันที่ 16 มีนาคม 2569



เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์
เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

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

อีเมล: info@prospectrm.com

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



Line Official :
[@ProspectRM](#)



Facebook :
Prospect REIT Management