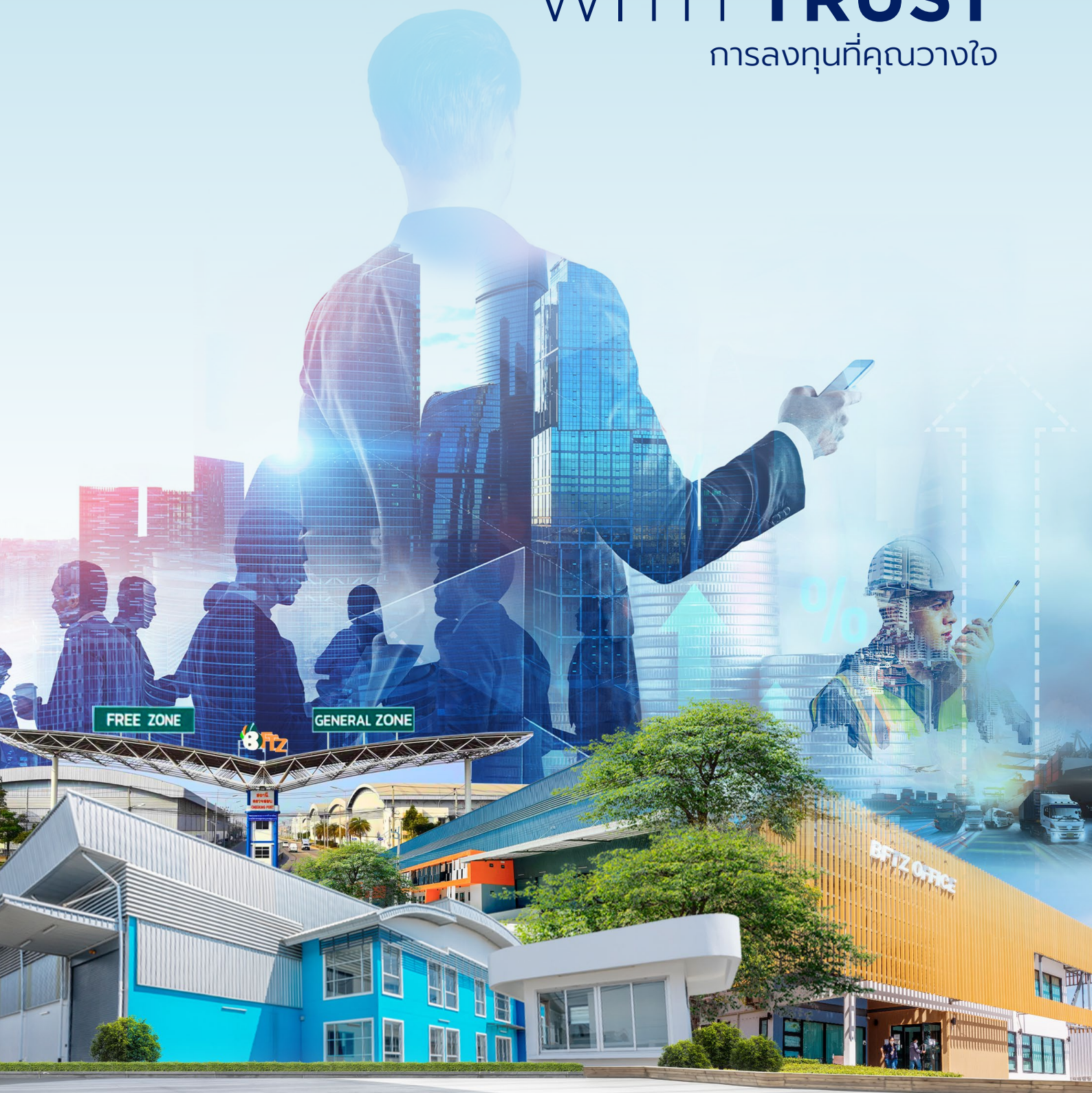


EVERY STEP WITH TRUST

การลงทุนที่คุณวางใจ



ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ชื่อย่อหลักทรัพย์: PROSPECT

ข้อมูลสำคัญปี 2567



รายได้รวม
599.41 (ล้านบาท)
+5.61% YoY



ค่าใช้จ่ายรวม
262.92 (ล้านบาท)
+9.64% YoY



กำไรจากการลงทุนสุทธิ
336.49 (ล้านบาท)
+8.71% YoY
(สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567)



สินทรัพย์รวม
5,359.26 (ล้านบาท)
-1.10% YoY



หนี้สินรวม
1,909.42 (ล้านบาท)
-1.23% YoY



สินทรัพย์สุทธิ
3,449.84 (ล้านบาท)
-1.03% YoY



สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย
9.1995 (บาท/หน่วย)
(ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)



เงินจ่ายออกให้ผู้ถือหน่วยทริสต์
0.8560 (บาท/หน่วย)

*ประโยชน์ตอบแทน 0.7628 บาท/หน่วย และเงินลดทุน 0.0932 บาท/หน่วย



ทรัพย์สินที่ลงทุน

พื้นที่อาคารให้เช่า 4 โครงการ
พื้นที่รวม 292,332 ตร.ม.



รวม 292,332 ตร.ม.

พื้นที่แบ่งตาม
สิทธิประโยชน์ทางภาษี



62.79%
เขตปลอดอากร
(Free Zone)
183,550.0 ตร.ม.

37.21%
เขตประกอบการทั่วไป
(General Zone)
108,782.0 ตร.ม.

อัตราการเช่า 96.78%

ณ 31 ธันวาคม 2567

1) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (Bangkok Free Trade Zone 1 : BFTZ 1)

ลักษณะการลงทุน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1

พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)

ประมาณ 219,116.0 ตร.ม แบ่งเป็น

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

2) โครงการ X44 Bangna KM.18

ลักษณะการลงทุน : กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานสำนักงาน

พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)

ประมาณ 3,087.0 ตร.ม

3) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone 2: BFTZ 2)

ลักษณะการลงทุน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2

พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)

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

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

ลักษณะการลงทุน : กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3

พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)

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





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

หนึ่งในกองทรัสต์อุตสาหกรรมชั้นนำ
เสริมความแข็งแกร่ง นักลงทุนต้องมีติดพอร์ต





สารบัญ

04

สารจาก
ประธานกรรมการ

06

คณะกรรมการ บริษัท พรอสเพค รัก
แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์

07

ภาพรวมทรัพย์สิน
และจุดเด่น

09

การเติบโตและนโยบาย
การลงทุนในทรัพย์สินใหม่

10

สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์

01

ผลการดำเนินงาน และข้อมูลทางการเงิน

21

ข้อมูลสำคัญ
ทางการเงิน

22

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์ และ การวิเคราะห์และ
คำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

02

การประกอบ ธุรกิจ

29

นโยบาย ภาพรวม
การประกอบธุรกิจ
และการจัดหาผลประโยชน์

49

ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรม
ของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

52

ปัจจัยความเสี่ยง ข้อพิพาททางกฎหมาย ข้อมูลอื่นๆ

03

การจัดการ และการกำกับดูแล

56

ข้อมูลหน่วยทรัสต์
และผู้ถือหน่วยทรัสต์

61

โครงสร้าง
การจัดการ

81

การกำกับดูแล
กองทรัสต์

100

ความรับผิดชอบ
ต่อสังคม

105

การควบคุมภายในและ
การบริหารจัดการความเสี่ยง

106

การป้องกันความขัดแย้ง
ทางผลประโยชน์

115

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับ
การดำเนินงานของกองทรัสต์
ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

04

งบการเงิน Financial Statement

117

รายงานของ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

122

งบการเงิน

131

หมายเหตุประกอบ
งบการเงิน





สารจาก ประธานกรรมการ



สารจากประธานกรรมการ เรียน ผู้ถือหุ้นทุกท่าน

ในปีที่ผ่านมา ยังคงเป็นปีที่มีความท้าทายสำหรับการดำเนินธุรกิจ มีความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจมหภาค ในหลายด้าน อาทิ นโยบายทางการค้าและนโยบายทางการเงินของประเศมหาอำนาจที่จะมีการเปลี่ยนแปลงจากการกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งรอบที่ 2 ของประธานาธิบดี โดนัลด์ ทรัมป์ ตั้งแต่ปลายปี 2567 ที่คาดการณ์ว่าจะมีการขึ้นกำแพงภาษีสำหรับสินค้าจากประเทศต้นทางต่างๆ ที่ส่งออกไปสู่สหรัฐอเมริกา โดยเฉพาะประเทศจีน ส่งผลให้ผู้ประกอบการในหลายภาคธุรกิจต่าง มองหาแหล่งการผลิตใหม่มาในกลุ่มประเทศโซนเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

มากขึ้น รวมถึงสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างประเทศ ในตะวันออกกลาง และความขัดแย้งระหว่างประเทศรัสเซีย - ประเทศยูเครนที่ยืดเยื้อมายาวนาน

อย่างไรก็ตาม ในความท้าทายมักมาพร้อมกับโอกาสเสมอ ภาพรวมเศรษฐกิจไทยอ้างอิงจากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ปี 2567 เติบโต 2.5% จาก 2.0% ในปี 2566 และได้ประมาณการว่าในปี 2568 จะเติบโตอยู่ในกรอบ 2.3 - 3.3% โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการขยายการลงทุนของภาครัฐ การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและ

ภาคการส่งออกและจากข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) รายงานว่ายอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนในปี 2567 มีมูลค่ากว่า 1,138,508 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35% สูงสุดในรอบ 10 ปี เป็นยอดส่งเสริมลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) กว่า 832,114 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25% นำโดยสิงคโปร์ จีน ฮังการี ไต้หวัน และญี่ปุ่น เป็นการสะท้อนถึงความเชื่อมั่นว่าประเทศไทยเป็นฐานการลงทุนสำคัญของหลายประเทศ มีความพร้อมทั้งด้านพื้นที่รองรับอุตสาหกรรม โครงสร้างพื้นฐาน บุคลากรที่มีคุณภาพ ชีพพลายชนที่กระตือรือร้น จึงเป็นโอกาสของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรม ที่จะมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องไปพร้อมกัน ในปี 2568 เชื่อมั่นว่า PROSPECT REIT จะได้รับอานิสงค์เชิงบวกจากหลากหลายปัจจัยข้างต้นและรักษาผลการดำเนินงานที่ดีได้

ความท้าทายเหล่านี้ PROSPECT REIT ได้แสดงให้เห็นถึงวิสัยทางการเงินที่แข็งแกร่ง ความคล่องตัวเชิงกลยุทธ์ ทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์และการบริหารจัดการทรัพย์สิน สามารถรักษาอัตราการใช้ให้อยู่ในระดับที่สูงกว่า 90% ได้อย่างต่อเนื่อง อัตราการใช้ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีอยู่ที่ 96.78% และจากการรับรู้รายการจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 แบบเต็มปี ทำให้ PROSPECT REIT มีรายได้รวม 599.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.61% มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) 336.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.66% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทำให้ปีที่ผ่านมา PROSPECT REIT สามารถจ่ายเงินออกให้ผู้ถือหน่วยได้ตามแผนที่วางไว้ 4 ไตรมาสอยู่ที่ 0.2100, 0.2150, 0.2160 และ 0.2150 บาทต่อหน่วย ตามลำดับ รวม 4 ครั้ง เป็นจำนวนรวม 0.8560 บาทต่อหน่วย หรือจำนวน 321 ล้านบาท

เมื่อมองไปในอนาคต สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 มีมติอนุมัติให้ PROSPECT REIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 โครงการ BFTZ1 BFTZ2 และ BFTZ3 ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนที่คงเหลือในโครงการเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน ล้วนเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ ซึ่งการลงทุนในครั้งถัดไปจะมีสัดส่วนทรัพย์สินแบบกรรมสิทธิ์เพิ่มมากขึ้นและทรัพย์สินแบบสิทธิการเช่าที่ยาวขึ้น เป็นการเพิ่ม

ทั้งขนาดสินทรัพย์รวมและเสถียรภาพของ PROSPECT REIT ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีเป้าหมายที่จะเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์รวมให้เติบโตขึ้นเป็น 10,000 ล้านบาท แม้ว่าเศรษฐกิจจะมีการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง แต่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เรายังคงยึดมั่นในกลยุทธ์การลงทุนที่มุ่งเน้นทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง บนทำเลยุทธศาสตร์อุตสาหกรรม ในช่วงเวลาที่มีความเหมาะสม เพื่อส่งต่อผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีและสม่ำเสมอให้แก่ผู้ถือหุ้น

สำหรับภาพรวมของ REIT & Property Fund ของไทย ปี 2567 มีมูลค่าสินทรัพย์รวม (Total Assets Value) 521,779 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 3.81% โดยมาจาก REIT ประเภทศูนย์การค้า และ REIT ประเภทโรงงานและคลังสินค้า ที่มีการเติบโตลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินใหม่ ด้านมูลค่าหลักทรัพ์ตามราคาตลาด (Market Capitalization) มีมูลค่า 297,806 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 3.78% มาจากกลุ่ม REIT ประเภทศูนย์การค้า และ REIT ประเภทโรงงานและคลังสินค้าเช่นเดียวกันที่ราคาปรับตัวเพิ่มขึ้น ได้รับปัจจัยบวกจากภาคการอุปโภคบริโภคที่ฟื้นตัว การปรับลดอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐฯ (Fed) และการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ธนาคารแห่งประเทศไทย ส่งผลทำให้ผลตอบแทนของ REIT สูงขึ้น เป็นโอกาสที่ดีของนักลงทุน

สุดท้ายนี้ในนามของประธานกรรมการ บริษัท พรอสเพคติก แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจ และเชื่อมั่นในการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์มีความมุ่งมั่นอย่างสูงที่จะบริหารจัดการอย่างมืออาชีพ เพื่อให้ PROSPECT REIT มีการเติบโตอย่างยั่งยืน สร้างผลตอบแทนที่ดีและสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหุ้นบนพื้นฐานของการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความซื่อสัตย์ทางธุรกิจเป็นเป้าหมายสำคัญแบบที่ได้ปฏิบัติเสมอมา

นายวรสิทธิ์ โกคำชัยพัฒน์
ประธานกรรมการ



คณะกรรมการ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนต์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์



01

นายวรสิทธิ์ โกคำชัยวัฒน์
ประธานกรรมการ



02

นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล
กรรมการ



03

นางสาวพวงวลี เจียรสวัสดิ์วัฒนา
กรรมการอิสระ



ภาพรวมทรัพย์สิน และจุดเด่น

รายละเอียดทรัพย์สิน

1) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1

(Bangkok Free Trade Zone 1 : BFTZ 1)

ลักษณะการลงทุน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคาร บางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ตั้งอยู่บริเวณ ถนนบางนาตราด 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 ได้รับอนุมัติให้เป็นเขต ประกอบการอุตสาหกรรมจากกระทรวงอุตสาหกรรม และได้รับใบอนุญาตเป็นผู้จัดตั้งเขตปลอดอากรจากกรม ศุลกากร ซึ่งพื้นที่เขตประกอบการอุตสาหกรรม มีทั้งเขต ประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) อีกทั้งตั้งอยู่ในเขตผังเมืองสีม่วง จึงสามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อเป็นได้ทั้งคลังสินค้าและโรงงาน

ขนาดที่ดิน (Land Area)

214-1-88.8 ไร่
343,155.3 ตร.ม.

พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)

219,116.0 ตร.ม.

3) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2

(Bangkok Free Trade Zone 2 : BFTZ 2)

ลักษณะการลงทุน : สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคาร บางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 ตั้งอยู่บน ถนนเทพารักษ์ สามารถเดินทางเข้า-ออกได้ 2 เส้นทางได้แก่ 1) ถนนบางนา-ตราด กม. 19 และ 2) ถนน บางนา-ตราด กม. 23

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

ขนาดที่ดิน (Land Area)

23-0-95.3 ไร่
37,181.0 ตร.ม.

พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)

20,996.0 ตร.ม.



2) โครงการ X44 Bangna Km.18

ลักษณะการลงทุน : กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงาน และสำนักงาน โครงการ X44 Bangna KM.18 ตั้งอยู่บน ถนนบางนาตราด กม. 18

ลักษณะทรัพย์สิน : อาคารโรงงานและสำนักงานแบบ built-to-suit 1 หลัง

ขนาดที่ดิน (Land Area)

2-3-0.0 ไร่
4,400.0 ตร.ม.

พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)

3,087.0 ตร.ม.



4) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3

(Bangkok Free Trade Zone 3 : BFTZ 3)

ลักษณะการลงทุน : กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบาง ส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ตั้งอยู่บนถนน บางนา-ตราด กม. 19

ลักษณะทรัพย์สิน : อาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง แบ่งออกเป็น 23 ยูนิต โดยทั้งหมดเป็นพื้นที่ในเขตปลอด อากร (Free Zone) โดยอาคารคลังสินค้าตั้งอยู่ในเขต ผังเมืองสีม่วง สามารถใช้ประโยชน์เป็นได้ทั้งคลังสินค้า และโรงงาน ตามความต้องการของผู้เช่า

ขนาดที่ดิน (Land Area)

53-3-91.2 ไร่
86,364.0 ตร.ม.

พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)

49,133.0 ตร.ม.

ลักษณะจุดเด่นของทรัพย์สิน

(1) ท่าเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ ท่าเลยุทธศาสตร์ภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์

ทรัพย์สินตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด ตั้งแต่ช่วง กม. 18 ถึง กม. 23 โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางด่วนสายบางนา-ชลบุรีและมอเตอร์เวย์) ทางอากาศ (สนามบินสุวรรณภูมิและสนามบินดอนเมือง) และทางทะเล (ท่าเรือกรุงเทพและท่าเรือแหลมฉบัง) อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางพลี และนิคมอุตสาหกรรมบางปู และมีระยะทางไม่ห่างจากตัวเมืองกรุงเทพฯ สามารถติดต่อธุรกิจรวมถึงขนส่งสินค้าได้สะดวก มีทั้งเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone)

(2) อาคารคลังสินค้าและโรงงาน มีความหลากหลายและมีคุณภาพสูง

อาคารคลังสินค้าและโรงงาน ถูกพัฒนาและดูแลบริหารจัดการตามมาตรฐานที่สูง มีความยืดหยุ่นทั้งขนาดที่หลากหลายตั้งแต่ 500 ตร.ม. ถึง 10,000 ตร.ม. 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



ท่าเลที่ตั้ง

ถนน บางนา-ตราด กม. 18 - กม. 23 จ.สมุทรปราการ
จุดยุทธศาสตร์ศูนย์กลางภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์

สนามบินดอนเมือง

ประมาณ 80 นาที

สนามบินสุวรรณภูมิ

ประมาณ 35 นาที

โครงการ X44
BANGNA KM.18

- โครงการ BFTZ 1
- โครงการ BFTZ 2
- โครงการ BFTZ 3

ท่าเรือกรุงเทพ

ประมาณ 60 นาที

ท่าเรือแหลมฉบัง

ประมาณ 90 นาที





การเติบโตและนโยบาย การลงทุนในทรัพย์สินใหม่

2563

2565

2566

2567

สิงหาคม

- จัดตั้ง PROSPECT REIT เข้าจดทะเบียนและเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์
- ลงทุนในพื้นที่บางส่วนในโครงการ BFTZ1
- มูลค่า 3,450 ล้านบาท

มีนาคม

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

มีนาคม

- ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในพื้นที่บางส่วนโครงการ BFTZ2 และ โครงการ BFTZ3
- มูลค่า 1,800 ล้านบาท

กันยายน

- ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กร "BBB-" (Investment Grade) จาก Tris Rating
- ผู้ถือหุ้นรายหลักมีมติให้ PROSPECT REIT ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในพื้นที่ส่วนที่เหลือในโครงการ BFTZ1, BFTZ2, และ BFTZ3 มูลค่าการลงทุนไม่เกิน 3,350 ล้านบาท



▶ PROSPECT REIT

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



▶ PROSPECT REIT

PROSPECT REIT ยังสามารถสรรหาทรัพย์สินที่มีศักยภาพจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเจ้าของทรัพย์สินรายอื่นเข้ามาเพิ่มเติมได้อีกด้วย PROSPECT REIT จึงมีโอกาสในการเติบโตอย่างชัดเจนและต่อเนื่อง

▶ PROSPECT REIT

PROSPECT REIT มีการบริหารจัดการอย่างมืออาชีพจากบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบัน รวมถึงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต และยังมีบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้สนับสนุนหลัก ที่ทำหน้าที่บริหารจัดการดูแลทรัพย์สิน รวมถึงการให้บริการระดับพรีเมียมแบบครบวงจร เพิ่มความสะดวกในการดำเนินธุรกิจ (One Stop Service) แก่ผู้เช่า ทั้งหมดนี้เพื่อส่งต่อผลตอบแทนที่ดีและสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหุ้น



สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

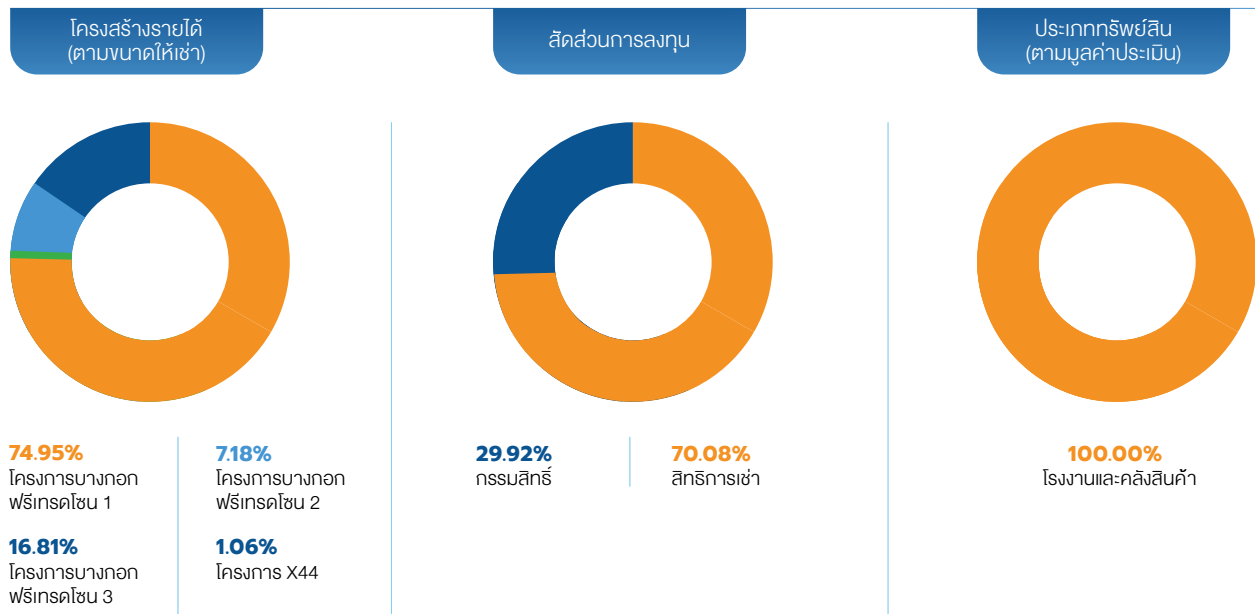
คำเตือน: PROSPECT REIT ที่มีทรัพย์สินหลักที่มีอายุจำกัดและไม่จำกัดผสมกัน (หากไม่มีการเพิ่มเติม) มูลค่าทรัพย์สินหลักเฉพาะส่วนที่มีอายุจำกัดจะทยอยลดมูลค่าลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2593

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสทรีเรียล
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 ภูเก็ต โซลuzioni จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	14 สิงหาคม 2563
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่ลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงานบางส่วนใน โครงการบางกอกฟรินทรโซน 1 (BFTZ 1) ระยะเวลาสัทธิการเช่า ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582 คงเหลือประมาณ 14.98 ปี พื้นที่ให้เช่า 219,116 ตร.ม. 2) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน โครงการ X44 บางนา กม. 18 พื้นที่ให้เช่า 3,087 ตร.ม. 3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนใน โครงการบางกอกฟรินทรโซน 2 (BFTZ 2) ระยะเวลาสัทธิการเช่าช่วงที่ดิน ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 คงเหลือประมาณ 25.39 ปี พื้นที่ให้เช่า 20,996 ตร.ม. 4) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรินทรโซน 3 (BFTZ 3) พื้นที่ให้เช่า 49,133 ตร.ม.

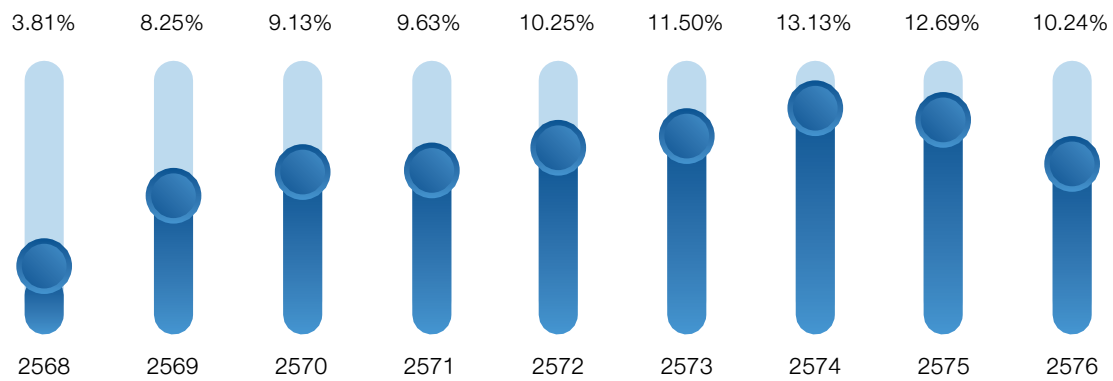
Market Cap(ล้านบาท)	3,187.50	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท/หน่วย)	8.50
จำนวนหน่วย	375,000,000	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ล้านบาท)	3,543.56
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) (ล้านบาท)	3,449.84	Par (บาทต่อหน่วย)	9.4495
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV/หน่วย) (ล้านบาท)	9.1995	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	14 สิงหาคม 2563
Price/NAV (เท่า)	0.92	อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ย ถ่วงน้ำหนัก (ปี)	1.82

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์	
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	5,359.26
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	1,909.42
ส่วนทุน (ล้านบาท)	3,396.49
กำไร/(ขาดทุนสะสม)	53.35
สัดส่วนการกู้ยืม (ร้อยละ) ของสินทรัพย์รวม	30.19
การจัดอันดับเครดิตองค์กร (Credit rating)1	Investment Grade (BBB-)

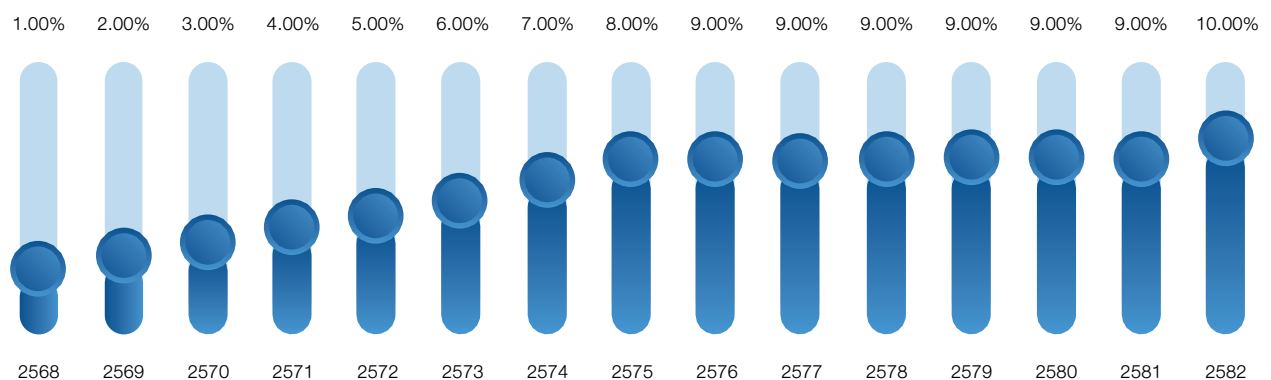
หมายเหตุ 1 ข้อมูลการจัดอันดับเครดิตองค์กร ณ วันที่ 13 กันยายน 2567



สัดส่วนจำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ต่อเงินกู้ยืมวงเงินกู้ที่ 1 จำนวน 1,050 ล้านบาท (%)



สัดส่วนจำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ต่อเงินกู้ยืม วงเงินกู้ที่ 2 จำนวน 700 ล้านบาท (%)



ข้อมูลมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน

ข้อมูลมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน			
ทรัพย์สิน	ประเภทการลงทุน	ราคาประเมินตามวิธี พิจารณารายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โครงการบางกอกพรีเทรคโซน 1	สิทธิการเช่า	3,132.70	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการ X44 บางนา กม. 18	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	96.81	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
โครงการบางกอกพรีเทรคโซน 2	สิทธิการเช่า	416.60	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการบางกอกพรีเทรคโซน 3	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	1,418.12	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

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

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ วันที่ 30/12/2567)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	56,991,151	15.20
2	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)	23,800,000	6.35
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,293,200	5.41
4	บริษัท วิริยะ-ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	16,050,000	4.28
5	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,755,000	3.93



ข้อกำหนดการถือของต่างชาติ ร้อยละ 49
สัดส่วนการถือของชาวต่างชาติปัจจุบัน ร้อยละ 5.10
(ณ วันที่ 30/12/2567)



นโยบายการจ่ายเงินผล

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90
ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์
ตอบแทนให้แก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ของ
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของ
รอบปีบัญชี

สรุปการจ่ายเงินออกให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ปันผลและลดทุน) ตั้งแต่จัดตั้งปี 2563 — 2567

รายการ	2567	2566	2565	2564	2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาท/หน่วย)	0.7628	0.7895	0.7050	0.7830	0.4032	3.4435
เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	0.0202	-	0.1975	0.3328	-	0.5505

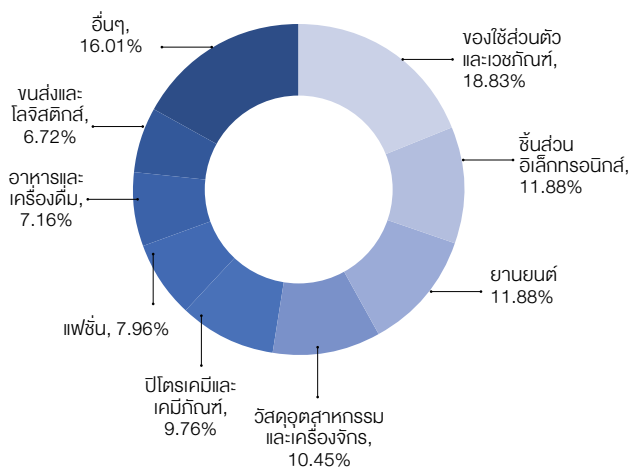
สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน*

	โครงการบางกอกฟรังก์โซน 2	โครงการบางกอกฟรังก์โซน 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	65,385.00 บาท (ระยะเวลา 1 ม.ค. 2567 – 31 ธ.ค. 2567)	1,095,197.50 บาท (ระยะเวลา 1 ม.ค. 2567 – 31 ธ.ค. 2567)
ข้อมูลผู้สนับสนุนผลตอบแทน	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้สนับสนุนผลตอบแทน	BB- “Stable”	BB- “Stable”

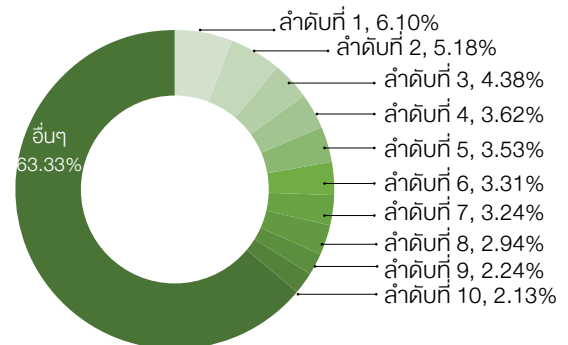
*การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ PROSPECT REIT มีเงื่อนไขภายใต้สัญญาตกลงระงับการที่กำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินต้องชดเชยรายได้ค่าเช่าที่ขาดหายไป และขอชี้แจงไม่ได้เป็นการรับประกันผลตอบแทนสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ

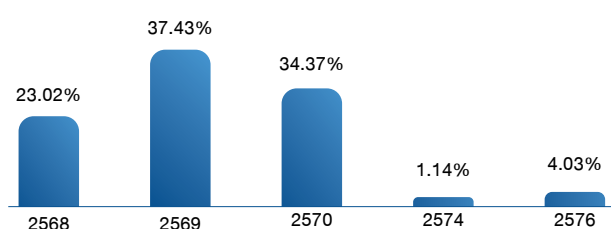


สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญา

อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก = 1.82 ปี



ปี	อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า (%)
2563	81.22
2564	87.68
2565	97.04
2566	97.18
2567	70.29

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	
ปี	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน)
2567	171.60
หมายเหตุ : คำนวณอ้างอิงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มี จัดทำ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	
ปี	อัตราค่าเช่า (%)
2567	96.78
หมายเหตุ : คำนวณอ้างอิงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มี จัดทำแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	

ตัวเลงทางการเงินที่สำคัญ	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี				
	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	ตั้งแต่ 1 ม.ค. 2564 ถึง 31 ธ.ค. 2564	ตั้งแต่ 14 ส.ค. 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธ.ค. 2563
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	578.11	508.66	432.55	438.74	152.38
รายได้ขดยตามสัญญา ตกลงกระทำการ	1.09	26.51	-	-	-
รายได้อื่นๆ (ล้านบาท)	20.28	32.41	12.66	4.46	0.16
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และ ตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้าน บาท)	436.72	414.48	327.85	338.19	115.82
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	285.94	241.87	208.57	209.29	99.88
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท/หน่วย)	0.7625	0.6450	0.8513	0.8542	0.4077
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท/หน่วย)	0.7628	0.7895	0.7050	0.7830	0.4032
ส่วนของลดทุน (บาท/หน่วย)	0.0932	-	0.1975	0.3328	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.36	0.36	0.33	0.34	0.33
ดอกเบี้ยไม่เกิน (ร้อยละ) - วงเงิน 1,050 ล้านบาท	MLR -1.25	MLR -1.25	MLR-1.25	MLR-1.25	MLR-1.25
- วงเงิน 700 ล้านบาท	MLR -1.31	MLR -1.31			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	431.52	(1,434.52)	327.74	332.43	(3,363.41)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(450.77)	1,456.00	(329.05)	(334.00)	3,387.94
กระแสเงินสดสุทธิ (ล้านบาท)	23.88	43.13	21.65	22.96	24.53
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	3,449.84	3,485.84	2,373.11	2,395.45	2,464.55
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) ณ สิ้นปีบัญชี	0.92	0.91	1.01	1.09	0.86
ประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (กรณี ไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน)	8.97	9.28	7.23	7.32	4.66
ประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (กรณีมี การสนับสนุนผลตอบแทน)	-	-	-	-	-
มูลค่าตลาด ณ สิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	3,187.50	3,187.50	2,388.75	2,621.50	2,119.25
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท/ หน่วย)	8.50	8.50	9.75	10.70	8.65

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ภาพรวมผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 599.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.61 จากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ มีค่าใช้จ่ายรวม 262.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.64 จากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจาก ต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ อาทิ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ นายทะเบียน ทำให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 336.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.66 จากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยผลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นจากการรับรู้รายการจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมแบบเต็มปี มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 50.55 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 285.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.22 จากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ปี 2567 PROSPECT REIT ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 4 ครั้ง ดังนี้

- ครั้งที่ 1 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2567 และกำไรสะสม ในอัตรา 0.1898 บาทต่อหน่วย และเงินลงทุน 0.0202 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 14 มิถุนายน 2567
- ครั้งที่ 2 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึง 30 มิถุนายน 2567 ในอัตรา 0.2150 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 3 กันยายน 2567
- ครั้งที่ 3 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2567 ในอัตรา 0.2160 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 16 ธันวาคม 2567
- ครั้งที่ 4 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 และกำไรสะสม ในอัตรา 0.1420 บาทต่อหน่วย และเงินลงทุน 0.0730 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 14 มีนาคม 2568

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

วงเงินกู้ที่ 1

ผู้ให้กู้	ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้ทั้งหมด	1,050 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.25 อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	13 ปี 3 เดือน หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ตุลาคม 2576
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 49 งวด เริ่มชำระงวดแรก 15 เดือนหลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือ ภายในเดือน ตุลาคม 2564 แล้วแต่เงื่อนไขใดที่ครบกำหนดก่อน

หลักประกันการกู้ยืม

1. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้
 - สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน ประกอบไปด้วย (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการบางกอกพรีเทรคโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495) (2) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการบางกอกพรีเทรคโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496) (3) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกพรีเทรคโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495) (4) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกพรีเทรคโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496)
 - สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ ประกอบไปด้วย (1) สัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกพรีเทรคโซน 1 (2) สัญญาตกลงกระทำการของชัยนันท์-บางพลี (3) สัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
 - บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้

2. สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในโครงการบางกอกพรีเทรคโซน 1

นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ๆ จะกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)

1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0
2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA)
3. ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส
4. ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวสัญญาเช่าช่วงให้ผู้กู้เป็นผู้เช่าช่วงแทนผู้สนับสนุน โดยต้องมีพื้นที่สำหรับปล่อยเช่าในโครงการไม่น้อยกว่า 218,000.00 ตารางเมตรเมื่อผู้ให้กู้ร้องขอ
5. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00
6. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน

นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น จะกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

วงเงินกู้ที่ 2

ผู้ให้กู้

ผู้กู้

วงเงินกู้ทั้งหมด

อัตราดอกเบี้ย

วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้

การชำระดอกเบี้ย

การชำระคืนเงินกู้

ธนาคารกสิกร จำกัด (มหาชน)

PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์

700 ล้านบาท

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

17 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ธันวาคม 2582

ชำระรายเดือน

ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 60 งวด เริ่มชำระงวดแรก 24 เดือนหลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือ ภายในเดือนมีนาคม 2568 แล้วแต่เงื่อนไขใดที่ครบกำหนดก่อน

<div data-bbox="252 483 440 515">หลักประกันการกู้ยืม</div> <div data-bbox="225 1008 467 1068">ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)</div>	<p>จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้</p> <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 2) (2) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) (3) สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) (4) สัญญาตกลงกระทำการของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) - สัญญาจ้างของสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 - สัญญาจ้างที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 - สลากหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 - บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้ <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ๆ ที่กำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอกลูกเบี้ยวต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอกลูกเบี้ยวให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกลูกเบี้ยวและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA) 3. ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส 4. ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาเช่าช่วงให้ผู้กู้เป็นผู้เช่าช่วงแทนผู้สนับสนุน 5. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นยกริสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 6. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจาก PROSPECT REIT		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	17.49	5.20
ค่าธรรมเนียมทริสต์	10.39	3.09
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.67	0.50
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทริสต์	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	60.37	17.94
ค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	45.11	13.41
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	1.99	0.59
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4.18	1.24
ต้นทุนทางการเงิน	100.24	29.79
ค่าเบี้ยประกันภัย	1.86	0.55

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจาก PROSPECT REIT

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	17.91	5.32
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	1.73	0.51

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับ 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 และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ 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 ต้องพึ่งพาชัยชนะ-บางพลีและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคและถนนในโครงการบางประการ
- 9) ความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการรับชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ
- 10) ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการกับเจ้าของทรัพย์สิน

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก เป็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบในระดับทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของ PROSPECT REIT โดยรวมได้ เช่น

- 1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่ารายย่อย อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่า
- 2) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใหญ่
- 3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุน อาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 4) ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่ PROSPECT REIT ลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 5) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่
- 6) ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพต้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าช่วงและการถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่ 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) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
- 6) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
- 9) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- 10) การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น 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/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- 6) เงินคืนทุนจากการเลิกกองอาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก และ/หรือจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

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

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	ที่อยู่	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
	Insคิวท์	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุธงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
	URL	0-2697-3788
		https://www.prospectrm.com
ทรัสต์	ที่อยู่	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
	Insคิวท์	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
	URL	0-2949-1500
		https://www.scbam.com

ผู้ถือหน่วยและนักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.set.or.th หรือเว็บไซต์ของกองทรัสต์ www.prospectreit.com



01



ผลการดำเนินงาน และข้อมูลทางการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โฉฉสดีทีเอสและอินคัสเทรียล (PROSPECT REIT)



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



ข้อมูลสำคัญ ทางการเงิน

(หน่วย : บาท)

งบแสดงฐานะทางการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์รวม	5,359,257,994
หนี้สินรวม	1,909,416,988
สินทรัพย์สุทธิ	3,449,841,006
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	9.1995

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567
รายได้รวม	599,413,581
ค่าใช้จ่ายรวม	262,926,589
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	336,486,992
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(50,545,747)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	285,941,245

งบกระแสเงินสด	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	431,517,581
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(450,769,090)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(19,251,509)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	23,878,220

ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงินภาพประกอบ
ธุรกิจการกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน



ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ และการวิเคราะห์ และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

1. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

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

และเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังนี้ 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 และ 2) กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 รวมถึงกรรมสิทธิ์ในสิ่งทอทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการดังกล่าว

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

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

โดยในปี 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, ปี 2565, มีค่าใช้จ่ายรวม 160.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.76 จากผลการดำเนินงานของปีก่อนหน้า, ปี 2564, และมีค่าใช้จ่ายรวม 148.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 180.37 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปี 2563 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าธรรมเนียมต่างๆ

ทั้งนี้ทำให้ PROSPECT REIT ในปี 2567 มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 336.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.66 จากผลการดำเนินงานของปีก่อนหน้า, ปี 2566 เท่ากับ 327.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.08 จากผลการดำเนินงานของปีก่อนหน้า, ปี 2565 เท่ากับ 284.83 ล้านบาท ลดลง 9.54 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.24 จากผลการดำเนินงานของปี 2564 และ 294.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.91 ล้านบาท หรือร้อยละ 195.94 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปี 2563



1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) รายได้

PROSPECT REIT มีรายได้รวม ณ 31 ธันวาคม 2567, 2566, 2565, 2564 และ 2563 อยู่ที่ 599.41 ล้านบาท, 567.59 ล้านบาท, 445.21 ล้านบาท, 443.20 ล้านบาท และ 152.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1, 2, 3 และ X44 (BFTZ 1, 2, 3 และ X44) มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567, 2566, 2565, 2564 และ 2563 อยู่ที่ร้อยละ 96.78, 95.82, 93.14, 93.75 และ 95.49 ตามลำดับ ซึ่งรายได้ประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
รายได้					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	578,107,212	508,661,147	432,551,320	438,740,436	152,380,988
รายได้ดอกเบี้ย	334,353	280,887	69,844	37,402	143,370
รายได้ชดเชยตามสัญญา ตกลงกระทำการ	1,029,813	26,511,353	-	-	-
รายได้อื่น	19,942,203	32,132,722	12,589,574	4,418,805	20,723
รวมรายได้	599,413,581	567,586,109	445,210,738	443,196,643	152,545,081

2) ค่าใช้จ่าย

PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม ณ 31 ธันวาคม 2567, 2566, 2565, 2564 และ 2563 อยู่ที่ 262.93 ล้านบาท, 239.81 ล้านบาท, 160.38 ล้านบาท, 148.82 ล้านบาท และ 53.08 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการบริหารหรือสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์ และต้นทุนทางการเงิน เป็นการจ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,050 ล้านบาท (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1) และ 700 ล้านบาท (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ 3) ตามลำดับ ซึ่งตั้งแต่เดือนตุลาคมปี 2564 PROSPECT REIT โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 มีการทยอยคืนเงินต้นสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนทางการเงิน	100,236,346	86,699,268	43,013,567	43,809,083	16,345,469
ค่าธรรมเนียม ผู้บริหาร หรือสังหาริมทรัพย์	60,369,528	55,183,390	44,332,596	44,833,093	14,763,038
ค่าใช้จ่ายใน การบริหาร หรือสังหาริมทรัพย์	64,876,077	63,198,841	48,444,401	35,716,598	10,702,467
ค่าธรรมเนียมการ จัดการกองทรัสต์	17,490,674	16,029,262	11,343,167	11,413,458	4,378,562
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	10,393,780	9,752,301	7,582,345	7,728,097	3,020,674



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
ค่าใช้จ่ายอื่นในการ บริหารกองทรัสต์	3,716,679	4,748,420	1,791,304	1,624,450	2,312,722
ค่าธรรมเนียม วิชาชีพ	4,176,375	3,138,423	2,770,977	2,756,894	1,240,178
ค่าธรรมเนียมนาย ทะเบียน	1,667,130	1,055,624	1,097,622	938,751	311,944
รวมค่าใช้จ่าย	262,926,589	239,805,529	160,375,979	148,820,424	53,075,054

1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567, 2566, 2565, 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 5,359.26 ล้านบาท, 5,419.06 ล้านบาท, 3,538.38 ล้านบาท, 3,623.91 ล้านบาท และ 3,706.05 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม และเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ซึ่งนำไปลงทุนในกองทุนรวม และ โดยสินทรัพย์ของ PROSPECT REIT ประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์					
เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	207,790,418	200,464,248	3,348,721,597	3,343,600,000	3,429,413,829
เงินลงทุนที่แสดง ด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	5,064,310,000	5,119,630,000	130,070,632	232,392,436	242,412,237
เงินสดและรายการ เทียบเท่าเงินสด	23,878,220	43,129,729	21,653,132	22,959,222	24,533,504
ลูกหนี้ค่าเช่าและ บริการ	26,578,798	38,959,968	27,654,858	18,015,685	8,294,313
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	34,415,240	14,471,525	8,532,351	5,309,689	759,667
สินทรัพย์อื่น	2,284,783	2,399,574	1,743,057	1,636,287	638,542
ดอกเบี้ยค้างรับ	535	2,267	686	254	103
รวมสินทรัพย์	5,359,257,994	5,419,057,311	3,538,376,313	3,623,913,573	3,706,052,195



2) หนี้สิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567, 2566, 2565, 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีหนี้สินรวมจำนวน 1,909.42 ล้านบาท, 1,933.22 ล้านบาท, 1,165 ล้านบาท, 1,228.46 ล้านบาท และ 1,241.50 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ และเงินมัดจำรับจากผู้เช่า เป็นค่าประกันค่าเช่าและบริการของผู้เช่าตามสัญญาที่ตกลงกันไว้ โดยหนี้สินประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
หนี้สิน					
เงินกู้ยืม	1,617,851,239	1,646,205,592	972,687,998	1,027,813,379	1,039,613,476
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	203,866,955	191,508,448	166,679,570	165,628,230	175,850,873
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19,081,760	21,485,345	14,322,790	21,113,256	14,149,058
หนี้สินอื่น	2,568,345	3,399,047	5,049,475	6,621,057	6,908,326
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	2,825,714	4,443,411	1,100,871	892,248	2,445,617
เจ้าหนี้อื่น	1,404,942	6,146,904	1,694,415	2,099,359	2,248,805
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	7,891,372	5,863,751	3,727,036	4,294,569	282,061
หนี้สินตามสัญญาเช่า	53,926,661	54,168,125	-	-	-
รวมหนี้สิน	1,909,416,988	1,933,220,623	1,165,262,155	1,228,462,098	1,241,498,216

3) สินทรัพย์สุทธิ

วันที่ 31 ธันวาคม 2567, 2566, 2565, 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 3,449.84 ล้านบาท, 3,485.84 ล้านบาท, 2,373.11 ล้านบาท, 2,395.45 ล้านบาท และ 2,464.55 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.1995, 9.2955, 9.6861, 9.7773 และ 10.0594 ตามลำดับ

1.3 งบกระแสเงินสด

วันที่ 31 ธันวาคม 2567, 2566, 2565, 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 23.88 ล้านบาท, 43.13 ล้านบาท, 21.65 ล้านบาท, 22.96 ล้านบาท และ 24.53 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

- ในปี 2567 PROSPECT REIT มีเงินได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 431.52 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์อื่น, ปี 2566 PROSPECT REIT มีเงินใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,434.52 ล้านบาท เนื่องจากได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (BFTZ 2) และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (BFTZ 3) ในปี 2565 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 327.74 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์อื่น และมีการนำเงินบางส่วนไปลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการ X44 ในปี 2564 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 332.43 ล้านบาท ซึ่งมาจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์อื่น โดย PROSPECT REIT นำเงินไปลงทุนในกองทุนรวมเพื่อหาผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และปี 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 3,363.41 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน (BFTZ 1) และค่าบริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
- ในปี 2567 มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน จำนวน 450.77 ล้านบาท ซึ่ง PROSPECT REIT นำเงินไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนแลลดทุนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมีการทยอยคืนเงินกู้ระยะยาวบางส่วน, ปี 2566 มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,455.99 ล้านบาท โดยการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (BFTZ 2) และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (BFTZ 3) มีเงินสดรับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าว



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน

ในปี 2565 และ 2564 PROSPECT REIT มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 329.05 ล้านบาท และ 334.00 ล้านบาท ซึ่ง PROSPECT REIT นำเงินไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนและลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมีการทยอยคืนเงินกู้ระยะยาวบางส่วน และในปี 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,387.94 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการขายหน่วยทรัสต์ตอนจัดตั้ง กองทรัสต์ และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	431,517,581	(1,434,520,156)	327,744,765	332,428,189	(3,363,406,218)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(450,769,090)	1,455,996,753	(329,050,855)	(334,002,471)	3,387,939,722
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(19,251,509)	21,476,597	(1,306,090)	(1,574,282)	24,533,504
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม 2565/ 1 มกราคม 2564/ 14 สิงหาคม 2563	43,129,729	21,653,132	22,959,222	24,533,504	-
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	23,878,220	43,129,729	21,653,132	22,959,222	24,533,504



2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

จากปัญหาความขัดแย้ง ระหว่างประเทศในตะวันออกกลาง ที่ยืดเยื้อมาตั้งแต่ช่วงปี 2566 และความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย - ยูเครน รวมถึงการเข้ามาดำรงตำแหน่งประธานาธิบดีรอบที่ 2 ของโดนัลด์ ทรัมป์ ตั้งแต่ปลายปี 2567 ที่คาดการณ์ว่าจะมีการขึ้นกำแพงภาษีสำหรับสินค้าที่ส่งออกไปสู่สหรัฐฯ จากประเทศต้นทางต่างๆ โดยเฉพาะจีน ส่งผลให้ผู้ประกอบการในภาคธุรกิจต่างๆ มองหาแหล่งผลิตแหล่งลงทุนใหม่มาในกลุ่มประเทศโซนเอเชียตะวันออกเฉียงใต้มากขึ้น เพื่อกระจายความเสี่ยง ซึ่งอาจจะมีผลต่อการดำเนินงานของผู้เช่าในโครงการของ PROSPECT REIT ได้ทั้งทางตรงและทางอ้อม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น มีการประเมินสถานการณ์อย่างต่อเนื่อง และได้เตรียมกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยเสี่ยงที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานธุรกิจ โดยให้ความสำคัญกับการรักษาคุณภาพของทรัพย์สินรวมถึงการบริการให้ตรงกับความต้องการของผู้เช่าที่หลากหลาย โดยจัดให้มีการสำรองค่าใช้จ่ายปรับปรุงทรัพย์สิน (CapEx reserve) ให้เพียงพอ เพื่อปรับปรุงทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ให้มีคุณภาพที่ดีและมีความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งได้ในระยะยาว และเพื่อให้ผู้เช่ามีความมั่นใจต่อทรัพย์สินของ PROSPECT REIT สร้างความพึงพอใจต่อผู้เช่าปัจจุบันให้ต่อสัญญาต่อเนื่อง และดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ได้เป็นอย่างดี

ทั้งนี้ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ทั้ง 4 โครงการ ตั้งอยู่ในยุทธศาสตร์ที่ดี เป็นศูนย์กลางการขนส่ง ใกล้การขนส่งทั้งทางเรือและทางอากาศ มีประเภททรัพย์สินที่หลากหลาย ทั้งอาคารโรงงานและคลังสินค้า ขนาดเล็ก ขนาดใหญ่ มีเขตฟรีโซนที่ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่ผู้เช่า ทำให้ทาง PROSPECT REIT จะสามารถรองรับความต้องการการขยายการลงทุนของผู้เช่าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าได้

ในส่วนของแผนการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในพื้นที่ส่วนที่เหลือใน 3 โครงการเดิม โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 พื้นที่ให้เช่ารวม 221,678 ตร.ม. มูลค่าไม่เกิน 3,350 ล้านบาท โดยออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 310,000,000 หน่วย ทั้งนี้ PROSPECT REIT ได้ยื่นแบบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ไฟลิ่ง) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ด.) แล้ว ปัจจุบันยังอยู่ในขั้นตอนการดำเนินงานวางแผนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดในภาพรวม

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตของ PROSPECT REIT แต่อย่างใด ดังนั้นนักลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อมูลที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้






02



การประกอบธุรกิจ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินคัสเทรียล (PROSPECT REIT)




 ผลการดำเนินงาน
 และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบ
 ธุรกิจ



การกำกับ
 ดูแลกิจการ



งบการเงิน

นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

1. วัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการบริหารของกองทรัสต์

1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล 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 ทล. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ PROSPECT REIT ได้จดทะเบียนเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563

PROSPECT REIT ได้นำเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักและนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่า การให้พื้นที่ 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 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด อีกทั้ง PROSPECT REIT จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

1.2 กลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ PROSPECT REIT ดังนี้

- **การกำหนดราคา :** กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เหมาะสมต่อสภาวะการแข่งขัน รวมถึงตรวจสอบสภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้
- **การดูแลรักษาทรัพย์สิน :** ดำเนินการดูแลรักษา รวมถึงพัฒนาปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินและพื้นที่ในบริเวณโครงการของ PROSPECT REIT ให้อยู่ในสภาพที่ดี สะอาด และพร้อมต่อการใช้งานอยู่เสมอ
- **การให้บริการ :** เน้นการให้บริการที่ครบวงจร โดยเริ่มตั้งแต่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยเข้ามาติดต่อขอเช่าพื้นที่จนถึงการให้บริการหลังจากที่มีการเช่าพื้นที่แล้ว เช่น การให้คำปรึกษาและคำแนะนำเกี่ยวกับการดำเนินการขอใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง การดำเนินการตามขั้นตอนของศุลกากรที่จำเป็น รวมถึงการให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในโครงการ เป็นต้น
- **การส่งเสริมการตลาด :** จัดให้มีหน่วยงานในการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง นอกเหนือจากการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ เช่น การติดต่อผู้ประกอบการ ทั้งสัญชาติไทยและต่างชาติ เพื่อนำเสนอบริการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้ผู้ประกอบการดังกล่าว รวมไปถึงลูกค้าของผู้ประกอบการเหล่านั้น เช่น ลูกค้า ผู้จัดหาวัตถุดิบ เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่างๆ ทั้งในรูปแบบของเอกสารเชิญชวนและสื่อออนไลน์ รวมถึงการพัฒนาเว็บไซต์ให้ทันสมัยและสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย
- **การควบคุมดูแลประสิทธิภาพการดำเนินงาน :** จัดให้มีการติดตามผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับผลประกอบการในอดีตและงบประมาณประจำปี เพื่อประเมินผลและหาแนวทางให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมาย ในกรณีที่ผลประกอบการของ PROSPECT REIT ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- **การลงทุนในอนาคต :** จัดให้มีการพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่มีศักยภาพ ซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม



2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

ปี 2563 (ตั้งแต่ สิงหาคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563)

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

ปี 2564

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์หรือการลงทุนที่มีนัยสำคัญ

ปี 2565

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

ปี 2566

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

ปี 2567

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์หรือการลงทุนที่มีนัยสำคัญ



3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT ในทรัพย์สินหลัก สามารถสรุปได้ดังนี้



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

ทั้งนี้ การบริหารจัดการ PROSPECT REIT จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบและผู้ลงทุนสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่สำนักงานของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามช่องทางการติดต่อที่ได้แจ้งไว้



4. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.1 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 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			
	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 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 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	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582			
อายุอาคารเฉลี่ย	ประมาณ 8.97 ปี			
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	18 สิงหาคม 2563			
ราคาที่เข้าลงทุน	3,429.41 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)			
ราคาประเมินล่าสุด และอัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	3,132.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 90.81 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ			

หมายเหตุ: ¹พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรองเป็นการเช่าช่วงต่อจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในรูปแบบการเช่าช่วงเพื่อใช้ร่วมกัน

โครงการ X44

โครงการ X44	
ที่ตั้ง	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 55763
ลักษณะการลงทุน	<p>1) กรรมสิทธิ์ที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 55763 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ</p> <p>2) กรรมสิทธิ์ในอาคาร Built-to-Suit จำนวน 1 หลัง</p>
ขนาดพื้นที่ที่ดินที่เข้าลงทุน	ประมาณ 2-3-0.0 ไร่ (4,400.00 ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 3,087.0 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย	28 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	21 มีนาคม 2565
ราคาที่เข้าลงทุน	81.78 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)
ราคาประเมินล่าสุด และอัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	96.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.81 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ



โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2				
ที่ตั้ง	ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง (เสารัง) อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ			
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428 โดยเชียวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์			
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 ประกอบด้วยอาคารจำนวน 7 หลัง แบ่งออกเป็น 12 ยูนิต โดยทั้งหมดเป็นพื้นที่ในเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) มีรายละเอียดดังนี้			
	1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	1	หลัง	3 ยูนิต
	2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป	5	หลัง	5 ยูนิต
	3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	1	หลัง	4 ยูนิต
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	ประมาณ 23-0-95.30 ไร่ (37,181.00 ตารางเมตร)			
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 20,996.00 ตารางเมตร			
พื้นที่ถนนในโครงการที่เช่าช่วง	ประมาณ 3- 0- 19.43 ไร่ (4,877.72 ตารางเมตร)2			
อายุการเช่า	นับจากวันถึงจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 15 พฤษภาคม 2593			
อายุอาคารเฉลี่ย	3.04 ปี			
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	22 มีนาคม 2566			
ราคาที่เข้าลงทุน	465.09 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)			
ราคาประเมินล่าสุด และอัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	416.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.08 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ			

หมายเหตุ: 2พื้นที่ถนนในโครงการที่เช่าช่วงเป็นการเช่าช่วงต่อจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3				
ที่ตั้ง	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ			
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 191632, 191634 และ 191635 พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์			
ลักษณะการลงทุน	กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าจำนวน 6 หลัง แบ่งออกเป็น 23 ยูนิต ซึ่งอยู่ในพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ทั้งหมด			
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	ประมาณ 53-3-91.20 ไร่ (86,364.00 ตารางเมตร)			
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 49,133.00 ตารางเมตร			
อายุอาคารเฉลี่ย	2.17 ปี			
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	22 มีนาคม 2566			
ราคาที่เข้าลงทุน	1,394.54 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)			
ราคาประเมินล่าสุด และอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	1,418.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.11 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ			



4.2 ลักษณะจุดเด่นของทรัพย์สิน

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



(2) อาคารคลังสินค้าและโรงงาน มีความหลากหลายและมีคุณภาพสูง ถูกพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน คำนึงถึงคุณภาพของวัสดุและความเหมาะสมในการใช้งาน มีการออกแบบให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรองรับขนาดธุรกิจของผู้ประกอบการที่แตกต่างกันไป ทั้งที่ตั้งอยู่ในเขตประกอบการทั่วไปและเขตปลอดอากร ซึ่งการกระจายประเภทของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนนั้น ช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจโรงงานหรือคลังสินค้าให้เข้าอย่างใดอย่างหนึ่งเพียงอย่างเดียว โดยมีอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานหลากหลายประเภท ดังนี้



(3) เขตปลอดอากร (FREE ZONE) ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี คิดเป็นพื้นที่ให้เข้าในเขตปลอดอากร (Free Zone) ประมาณร้อยละ 63 ของพื้นที่ทั้งหมดที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน (Free Zone คือ พื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม ตามพื้นที่ที่ศุลกากรกำหนด) โดยธุรกิจที่ประกอบกิจการในเขตปลอดอากรจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการนำเข้าและส่งออกวัตถุดิบและสินค้าต่างๆ ซึ่งสิทธิประโยชน์ต่างๆ 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) โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักในอนาคตและคิดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Present Value) ด้วยอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

โดยสรุปผลการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ดังนี้

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ผู้ประเมิน
โครงการ บางกอกฟรินด์โซน 1	สิทธิการเช่า	3,132.70	1 ส.ค. 2567	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการ X44 บางนา กม. 18	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	96.81	1 ส.ค. 2567	บริษัท กรุงสยามประเมิน ค่าทรัพย์สิน จำกัด
โครงการ บางกอกฟรินด์โซน 2	สิทธิการเช่า	416.60	1 ส.ค. 2567	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
โครงการ บางกอกฟรินด์โซน 3	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	1,418.20	1 ส.ค. 2567	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เนื่องจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT เป็นทรัพย์สินที่เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ ลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ ดังนี้

(1) โครงการบางกอกฟรินด์โซน 1		
ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน	
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 15.06 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)	เขตปลอดอาคาร	เขตประกอบการทั่วไป
	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป
	ปีที่ 1 – 3: ร้อยละ 95.0	ปีที่ 1: ร้อยละ 80.0
	ปีที่ 4 – 6 ร้อยละ 95.0	ปีที่ 2: ร้อยละ 90.0
	ปีที่ 7 เป็นต้นไป ร้อยละ 95.0	ปีที่ 3 เป็นต้นไป ร้อยละ 95.0
	อาคารโรงงานสำเร็จรูป	อาคารโรงงานสำเร็จรูป
	ปีที่ 1 – 3: ร้อยละ 100.0	ปีที่ 1 – 3: ร้อยละ 100.0
	ปีที่ 4 – 6 ร้อยละ 97.0	ปีที่ 4 – 6 ร้อยละ 97.0
	ปีที่ 7 เป็นต้นไป ร้อยละ 95.0	ปีที่ 7 เป็นต้นไป ร้อยละ 95.0
	อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก
	ปีที่ 1 – 3: ร้อยละ 95.0	ปีที่ 1 – 3: ร้อยละ 95.0
	ปีที่ 4 – 6 ร้อยละ 95.0	ปีที่ 4 – 6 ร้อยละ 95.0
	ปีที่ 7 เป็นต้นไป ร้อยละ 95.0	ปีที่ 7 เป็นต้นไป ร้อยละ 95.0
	อาคาร Built To Suit	
	ปีที่ 1 – 3 ร้อยละ 100.0	
	ปีที่ 4 – 6 ร้อยละ 100.0	
	ปีที่ 7 เป็นต้นไป ร้อยละ 95.0	



(1) โครงการบางกอกฟริคโซน 1

อัตราค่าเช่าตลาด	<p>- ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วง</p> <p>- ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้</p> <p>อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป : 175 บาท/ตร.ม./เดือน</p> <p>อาคารโรงงานสำเร็จรูป : 200 บาท/ตร.ม./เดือน</p> <p>อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก : 180 บาท/ตร.ม./เดือน</p> <p>อาคาร Built To Suit: 175 บาท/ตร.ม./เดือน</p>
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ร้อยละ 1.75 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้านบาท - ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 750 ล้านบาท - ร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 750 ล้านบาท <p>ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> - ร้อยละ 6.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท - ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท - ร้อยละ 4.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 600 ล้านบาท
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าพื้นที่รายย่อย (Commission Fee)	- ร้อยละ 1.25 ของรายได้รวม โดยพิจารณาจากข้อมูลอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และคลังสินค้าและงบการเงิน
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางชำระให้ชยนิท-บางพลี พาร์คแลนด์	7.0 บาท /ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 ทุกๆ 3 ปี)
ค่าบริการถนนส่วนกลางเส้นรองชำระให้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	1.32 บาท /ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี)
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต (CAPEX)	ร้อยละ 2.50 ของรายได้รวม
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.047 ของมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร และทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 0.20 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.50

(2) โครงการ X44 บางนา กม. 18

ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	10 ปี โดยกำหนดให้มีมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal value)
พื้นที่อาคารสำหรับให้เช่า	3,087.0 ตร.ม.



(2) โครงการ X44 บางนา กม. 18

อัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	ปีที่ 1-6 ร้อยละ 100.0 ปีที่ 7 ร้อยละ 95.0 ปีที่ 8-10 ร้อยละ 100.0 ปีที่ 11 ร้อยละ 95.0
อัตราดอกเบี้ยของค่าเช่า	อัตราค่าเช่าตามสัญญา เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.0 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอาคาร (CAPEX)	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.017 ของมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร และทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 0.60 ของรายได้รวม
อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 7.00
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00

(3) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2

ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 25.5 ปี นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
รวมพื้นที่อาคารสำหรับให้เช่า	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประมาณ 9,325 ตร.ม. พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป ประมาณ 6,666 ตร.ม. พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก ประมาณ 5,005 ตร.ม.
อัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ปีที่ 1 – 3 ร้อยละ 100.0 ปีที่ 4 – 6 ร้อยละ 97.0 ปีที่ 7 เป็นต้นไป ร้อยละ 95.0 อาคารโรงงานสำเร็จรูป ปีที่ 1 – 3 ร้อยละ 100.0 ปีที่ 4 – 6 ร้อยละ 97.0 ปีที่ 7 เป็นต้นไป ร้อยละ 95.0 อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก 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 อาคารโรงงานสำเร็จรูป : 190 บาท/ตร.ม./เดือน อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก : 175 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราดอกเบี้ยของค่าเช่า	ร้อยละ 2.5 ต่อปี



(3) โครงการบางกอกพรีเทรดโซน 2

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน - ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ - ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าพื้นที่รายย่อย (Commission Fee)	- ร้อยละ 1.40 ของรายได้รวม โดยพิจารณาจากข้อมูลอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และคลังสินค้าและงบการเงิน
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	3.0 บาท /ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกๆ ปี)
ค่าเช่าที่ดิน	10,500 บาท/ไร่/เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 ทุกๆ 5 ปี)
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวมในปีที่ 1 – 10 ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวมในปีที่ 11 เป็นต้นไป
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอาคาร (CAPEX)	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.047 ของมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร และทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยอิงรายได้ค่าเช่าและบริการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 1.0 ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.0

(4) โครงการบางกอกพรีเทรดโซน 3

ผู้ประเมิน	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	10 ปี โดยกำหนดให้มีมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal value)
รวมพื้นที่อาคารสำหรับให้เช่า	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประมาณ 49,133 ตร.ม.
อัตราการเช่าพื้นที่ (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 และคลังสินค้าและงบการเงิน
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	3.0 บาท /ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกๆ ปี)
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.5 ของรายได้รวมในปีที่ 1 – 10 ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวมในปีที่ 11 เป็นต้นไป



(4) โครงการบางกอกพรีเทรดโซน 3

เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอาคาร (CAPEX)	ร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.047 ของมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร และทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 1.0 ของรายได้รวม
อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6.00
อัตราคิดลด	ร้อยละ 8.50

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

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

PROSPECT REIT มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยนำทรัพย์สินออกให้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่ PROSPECT REIT และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

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

5.1 ลักษณะการดำเนินธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

โครงสร้างรายได้ของ PROSPECT REIT

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้และกระแสเงินสดที่ PROSPECT REIT จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เช่าลงทุน ได้แก่

(1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้ที่จะได้รับการให้เช่า พื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้แก่ผู้เช่า ผู้เช่าจะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง โดยคิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่า ตามประเภทอาคารและขนาดของพื้นที่ ซึ่งสัญญามาตรฐานส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าในปัจจุบันจะมีอายุสัญญา 3 ปี โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่ PROSPECT REIT ทั้งนี้ PROSPECT REIT จะเช่าทำสัญญาให้ผู้เช่าพื้นที่ตามรูปแบบที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้กับผู้เช่าโดยตรง โดยข้อมูลพื้นที่ให้เช่า อายุเฉลี่ยสัญญาเช่า อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า รายละเอียดดังนี้



1) ข้อมูลพื้นที่เช่าแบ่งตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ลำดับที่	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนของพื้นที่ต่อพื้นที่ที่มีผู้เช่า (ร้อยละ)
1	ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภคส่วนบุคคลและเวชภัณฑ์	18.83
2	ธุรกิจชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์	11.88
3	ธุรกิจยานยนต์	11.22
4	ธุรกิจวัสดุอุตสาหกรรมและเครื่องจักร	10.45
5	ธุรกิจปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์	9.76
6	ธุรกิจแฟชั่น	7.96
7	ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม	7.16
8	ธุรกิจขนส่งและโลจิสติกส์	6.72
9	ธุรกิจอื่นๆ	16.01
รวม		100.00

หมายเหตุ : คำนวณจากการใช้ประโยชน์พื้นที่ (Occupied Area) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การหาประโยชน์จากการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่ามีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าเป็นอย่างดี โดยธุรกิจที่มีสัดส่วนในพื้นที่เช่ามากที่สุดคือ ธุรกิจสินค้าอุปโภคบริโภคส่วนบุคคลและเวชภัณฑ์ ร้อยละ 18.83 ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ร้อยละ 11.88 รองลงมาคือ ธุรกิจยานยนต์ ร้อยละ 11.22 ธุรกิจวัสดุอุตสาหกรรมและเครื่องจักร ร้อยละ 10.45 ธุรกิจปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ ร้อยละ 9.76 ธุรกิจแฟชั่น ร้อยละ 7.96 ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ร้อยละ 7.16 ธุรกิจขนส่งและโลจิสติกส์ ร้อยละ 6.72 และในธุรกิจอื่นๆ ได้แก่ อุตสาหกรรมโลหะและผลิตภัณฑ์โลหะ ธุรกิจบรรจุภัณฑ์ ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง และธุรกิจนำเข้าส่งออกของใช้ในครัวเรือนและสำนักงาน มีสัดส่วนร้อยละ 16.01 แสดงให้เห็นถึงความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่า

2) อายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
2568	22.78
2569	37.04
2570	34.53
2571	0.53
2574	1.13
2576	3.99

หมายเหตุ : การคำนวณรวมสัญญาทั้งหมดที่มีการจัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567



3) อัตราการเช่า อัตราค่าเช่า และข้อมูลอื่นๆ

รายการ	ปี 2567
อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	96.78
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ ตร.ม./เดือน)	171.60
อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE) (ปี)	1.82
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย (Renewal Rate) (%)	70.29

หมายเหตุ : การคำนวณรวมสัญญาทั้งหมดที่มีการจัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(2) รายได้อื่น

รายได้อื่นเป็นรายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น รายได้ค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่า รายได้จากการบริการ และรายได้ค่าปรับหรือค่าชดเชยอื่นๆ เป็นต้น

(3) รายได้คชชตามสัญญาตกลงกระทำการ จากเจ้าของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 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 โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันให้แก่ PROSPECT REIT ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่าที่มีค่าเช่าได้ต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน โดยค่าเช่ารับประกันคำนวณจากพื้นที่ว่างทั้งหมดในแต่ละโครงการ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน คูณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลารับประกัน

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

5.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ทุกโครงการ โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1) ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค

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

2) ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เรียกเก็บค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วยค่าตอบแทนประเภทต่างๆ ดังนี้

- 1) ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากสัญญาเช่า และสัญญาบริการที่ทำกับลูกค้า ซึ่ง PROSPECT REIT ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป
- 2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คิดคำนวณจากผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์



- “ผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายถึง ส่วนเกินอันเกิดจากผลรวมของรายรับหักด้วยผลรวมของค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินทั้งหมดที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ก่อนค่าเสื่อมราคา รายการตัดบัญชี และดอกเบี้ยจ่าย
- 3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าคำนวณจ่ายตามที่เกิดขึ้นจริง โดยอ้างอิงจากการลงนามสัญญาผู้เช่ารายใหม่ และการต่ออายุสัญญาผู้เช่ารายเดิม รายละเอียดดังนี้

สำหรับผู้เช่ารายใหม่

- ในกรณีผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการไม่ถึง 3 ปี และไม่ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง หรือได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 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 เดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์
- ในกรณีผู้เช่ารายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมากกว่า 9 ปีขึ้นไป ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือนของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์

สำหรับโครงการโครงการ X44 พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เรียกเก็บค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าซึ่ง PROSPECT REIT ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป

3) ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของพรอสเพคต์ รีท แมเนจเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยพรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ ถือหุ้นในพรอสเพคต์ รีท แมเนจเม้นท์ จำนวนร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุม พรอสเพคต์ รีท แมเนจเม้นท์

โดยพรอสเพคต์ 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 ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล
- (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 ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่ PROSPECT REIT ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- (3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม และมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - นอกจากนี้ PROSPECT REIT จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของ PROSPECT REIT ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีด้วย
- (4) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 และโครงการ X44 มีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 551,236.0 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ประมาณ 292,332.0 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 53.03 และเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT อยู่ประมาณ 258,904.0 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 44.96 (ส่วนที่ PROSPECT REIT ไม่ได้ลงทุน)

ดังนั้น จึงอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายย่อยระหว่างทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และอาคารคลังสินค้าและโรงงานอื่นในกลุ่มพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่

อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่า PROSPECT REIT ไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่ทั้งหมดของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 และส่วนที่เข้าลงทุนและไม่เข้าลงทุนจะอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงและมีสินค้าที่เหมือนกัน และ/หรือทดแทนกันได้ แต่ในทางปฏิบัติของการเสนอพื้นที่ว่างให้ลูกค้าพิจารณานั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะนำเสนอพื้นที่ว่างทั้งหมดภายในโครงการ เพื่อให้ลูกค้าเป็นผู้ตัดสินใจเลือกพื้นที่ โดยไม่แบ่งว่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนหรือไม่ เนื่องจากลูกค้าแต่ละรายจะมีความต้องการพื้นที่ที่ต่างกัน ทั้งในด้านของทำเลที่ตั้ง ประเภทของอาคาร และขนาดพื้นที่ จึงทำให้เกิดโอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนและทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ไม่ได้เข้าลงทุนนั้นเป็นไปได้น้อย

นอกจากนี้ โครงการอื่นๆ ที่ก่อสร้างเสร็จแล้วภายใต้การบริหารของกลุ่มพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ รวมพื้นที่ให้เช่าอีกประมาณ 109,086.0 ตารางเมตร รวมคิดเป็นประมาณร้อยละ 17.04 ของพื้นที่ทั้งหมดภายใต้การบริหารของกลุ่มพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ รวมถึงโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและตั้งอยู่ในทำเลที่ห่างไกลออกไป โดยโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 ตั้งอยู่บริเวณอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา



โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 5 ตั้งอยู่บริเวณอำเภอวังน้อย จังหวัดอยุธยา โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6 ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 19 และโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 7 ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 10 จึงทำให้เกิดโอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของโครงการอื่นๆ ภายใต้การพัฒนาและบริหารของพรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ กับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทุนนั้นเป็นไปได้น้อย

จากปัจจัยข้างต้น จึงอาจกล่าวได้ว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ นั้นเป็นไปได้น้อย และมีอยู่อย่างจำกัด อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ ในตำแหน่งทางการตลาด ท่าเลที่ตั้ง และเกรด ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนนี้ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้นกับ PROSPECT REIT ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นข้อเสนอฟันที่เข้าของทั้งทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ไม่ได้เข้าลงทุนดังกล่าว โดยเปิดเผยข้อมูลประเภทอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด เช่น ประเภทอาคาร พื้นที่ รวมทั้งราคาเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องให้ผู้ที่เกี่ยวข้องการเช่าพื้นที่ทราบ เพื่อให้ผู้เช่าต้องการเช่าพื้นที่ได้พิจารณาตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่เปิดเผยชื่อของเจ้าของกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ให้เช่า เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทุน ยังมีความสามารถในการกำกับการดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ PROSPECT REIT โดยจะควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุน ได้เข้าตรวจสอบระบบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อีกทั้งมีการสุ่มตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าได้ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้หรือไม่อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมถึงการตรวจสอบผลการดำเนินงานผ่านทางรายงานต่างๆ และการเข้าร่วมประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งรายเดือน รายไตรมาส และ/หรือรายปี เพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการตามมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทุน ร้อยละ 99.9 ดังนั้น ทรัพย์สินซึ่งกระทำการในนามของ PROSPECT REIT จึงกำหนดแนวทางในการกำกับการดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ PROSPECT REIT โดยทรัพย์สินจะเข้าตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และพื้นที่ส่วนกลาง ทั้งโดยการนัดหมายผ่านทางผู้จัดการกองทุน และการเข้าสังเกตการณ์ในรูปแบบผู้ติดตามทั่วไป มีการตรวจสอบผลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทุน ผ่านรายงานต่างๆ อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และการสุ่มตรวจสอบความถูกต้องของรายงานที่นำเสนอโดยผู้จัดการกองทุน อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

5.3 การรับประกันรายได้

1) เงื่อนไขการรับประกันรายได้

พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566) โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 และ โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 และเป็นผู้รับประกันรายได้ เข้าทำสัญญาตกลงการกระทำกับกองทุน เพื่อรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทุนเข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทุนเข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกัน สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทุน ในกรณีที่กองทุนจัดหาค่าเช่าได้ต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน โดยค่าเช่ารับประกันคำนวณจากพื้นที่ว่างทั้งหมดในแต่ละโครงการ ณ วันที่กองทุนเข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนคาดว่าจะได้รับจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาประกัน ซึ่งในรอบปีบัญชี 2567 พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ ปฏิบัติตรงตามเงื่อนไขสัญญาตกลงการกระทำ

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



2) ความสัมพันธ์ระหว่างผู้รับประกันรายได้กับผู้จัดการกองทรัสต์

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้รับประกันรายได้ เป็นบุคคลเกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.9

3) การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในการปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) ของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
รายได้รวม (ล้านบาท)	941.85	567.00	430.60	800.30	331.10
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	408.13	352.09	289.50	340.10	218.80
กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)	348.31	337.29	286.20	638.30	233.40
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	242.19	14.71	169.00	260.10	4.50

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้รับการจัดอันดับเครดิตโดย TRIS ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568 เป็นระดับ BB- ณ วันที่ 12 เมษายน 2566 เป็นระดับ BB+ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2565 เป็นระดับ BBB- ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงความสามารถของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันให้กองทรัสต์ ตามสัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) สำหรับงวดระยะเวลา 12 เดือนของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566) เท่ากับ 348.31 ล้านบาท มีจำนวนเพียงพอต่อการรับภาระการชำระเงินชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันต่อปี ตามสัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ โดยหากคำนวณจากพื้นที่เช่าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ทั้งหมด (เสมือนว่าไม่มีผู้เช่ารายย่อย) ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่เช่าของโครงการบางกอกฟรียูนิทโซน 2 ทั้งหมดประมาณ 20,996 ตร.ม. โดยมีอัตราค่าเช่ารับประกัน 160 บาท/ตร.ม./ต่อเดือน และพื้นที่เช่าของโครงการบางกอกฟรียูนิทโซน 3 ทั้งหมดประมาณ 49,133 ตร.ม. โดยมีอัตราค่าเช่ารับประกัน 170 บาท/ตร.ม./ต่อเดือน ภาระเงินชดเชยค่าเช่าของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์คิดเป็นประมาณ 140.5 ล้านบาทต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 40.34 ของกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (อย่างไรก็ดี ณ เดือนตุลาคม 2567 พื้นที่ดังกล่าวได้มีผู้เช่ารายย่อยครบทุกยูนิตแล้ว) ทั้งนี้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีสถานะทางการเงินอยู่ในระดับที่ดีและมีความสามารถในการชำระเงินชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ที่ได้ให้ไว้แก่กองทรัสต์

โดยข้อมูลการจัดอันดับเครดิตโดย TRIS ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568 ผู้ถือหน่วยสามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ TRIS <https://www.trisrating.com/th/rating-news/>

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 หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ายที่เปลี่ยนแปลงไป



- 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 สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

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

วงเงินกู้ที่ 1

ผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกร จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยกรรณการ
วงเงินกู้ทั้งหมด	1,050 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เวลี่ 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.25 อัตราดอกเบี้ย MLR เวลี่ 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเวลี่ MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	13 ปี 3 เดือน หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ตุลาคม 2576
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 49 งวด เริ่มชำระงวดแรก 15 เดือนหลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือ ภายในเดือน ตุลาคม 2564 แล้วแต่เงื่อนไขใดที่ครบกำหนดก่อน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> 1. จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน ประกอบไปด้วย (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการบางกอกฟริเทรคโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495) (2) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารโครงการบางกอกฟริเทรคโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496) (3) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกฟริเทรคโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495) (4) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกฟริเทรคโซน 1 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496) - สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ ประกอบไปด้วย (1) สัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองโครงการบางกอกฟริเทรคโซน 1 (2) สัญญาตกลงกระทำการของชัยนันท์-บางพลี (3) สัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ - บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้ 2. สลากหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของกรรณการสินที่เข้าลงทุนในโครงการบางกอกฟริเทรคโซน 1 <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>

ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA) 3. ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส 4. ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวสัญญาเช่าช่วงให้ผู้กู้เป็นผู้เช่าช่วงแทนผู้สนับสนุน โดยต้องมีพื้นที่สำหรับปล่อยเช่าในโครงการไม่น้อยกว่า 218,000.00 ตารางเมตรเมื่อผู้ให้กู้ร้องขอ 5. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นยกริสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 6. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน <p>นอกจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
---	---

วงเงินกู้ที่ 2

ผู้ให้กู้ ผู้กู้ วงเงินกู้ทั้งหมด อัตราดอกเบี้ย วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ การชำระดอกเบี้ย การชำระคืนเงินกู้ หลักประกันการกู้ยืม	<p>ธนาคารทีเอสบี จำกัด (มหาชน)</p> <p>PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์</p> <p>700 ล้านบาท</p> <p>ไม่เกิน MLR เวลี่ย 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.31 อัตราดอกเบี้ย MLR เวลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย</p> <p>17 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน ธันวาคม 2582</p> <p>ชำระรายเดือน</p> <p>ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 60 งวด เริ่มชำระงวดแรก 24 เดือนหลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือภายในเดือนมีนาคม 2568 แล้วแต่เงื่อนไขใดที่ครบกำหนดก่อน</p> <p>1. จัดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน ประกอบไปด้วย (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดเลขที่ 23425, 23427, 23428) (2) สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดเลขที่ 23425, 23427, 23428) - สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ ประกอบไปด้วย (1) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2) (2) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 3) (3) สัญญาตกลงกระทำการของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 3) - สัญญาจ้างของสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2 - สัญญาจ้างของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 3 - สลากหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรียส์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 3 - บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้ <p>นอกจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
--	--



ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)

1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0
 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA)
 3. ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส
 4. ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวสัญญาเช่าช่วงให้ผู้กู้เป็นผู้เช่าช่วงแทนผู้สนับสนุน
 5. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการก่อหนี้สินต่อสินทรัพย์ไม่เกินกว่าร้อยละ 15.00
 6. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่ผู้สัญญาตกลงกัน
- นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

6.3 การกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

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

วงเงินกู้ที่ 1 จำนวน 1,050 ล้านบาท

ปี	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576
จำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ (ร้อยละ)	3.8	8.3	9.1	9.6	10.3	11.5	13.1	12.7	10.2

วงเงินกู้ที่ 2 จำนวน 700 ล้านบาท

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



ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรม ของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

1. ภาพรวมเศรษฐกิจ

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกในปี 2567 เป็นปีที่เศรษฐกิจโลกขยายตัวได้ดี สืบเนื่องมาจากการปรับลดดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารสหรัฐ โดยในช่วงไตรมาสที่ 3 -4 ของปี 2567 ธนาคารกลางสหรัฐ มีการปรับดอกเบี้ยนโยบายถึง 3 ครั้ง รวมทั้งสิ้นร้อยละ 1.00 สู่ระดับ ร้อยละ 4.25 - 4.50 จากระดับสูงสุดเมื่อช่วงกลางปี 2566 ที่ร้อยละ 5.25 - 5.50 ส่งผลกระทบต่อประเทศต่างๆ เริ่มลดดอกเบี้ยนโยบายตามลงมาและภาพแนวโน้มการ Soft - Landing ของประเทศต่างๆ เริ่มชัดเจนมากยิ่งขึ้น โดยอัตราดอกเบี้ยนโยบายของหลายประเทศ จะเริ่มเข้าสู่แนวโน้มขาลงถึงปี 2568 ทั้งนี้ปัจจัยข้างต้นมีโอกาช่วยเพิ่มความน่าดึงดูดเงินลงทุนสู่ตลาดหุ้นหลายกลุ่มประเทศ โดยเฉพาะในกลุ่มตลาดเกิดใหม่ (Emerging Market) อ้างอิงจาก บล. อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด

อย่างไรก็ดียังมีปัจจัยที่น่ากังวลต่อภาพรวมเศรษฐกิจโลก ได้แก่ ปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ของกลุ่มประเทศในตะวันออกกลาง และระหว่างรัสเซีย กับ ยูเครน ที่ยังคงยืดเยื้อ อาจส่งผลกระทบให้เกิดความผันผวนต่างๆ ทางด้านราคาของพลังงาน นอกจากนี้ยังคงต้องจับตามองการเข้ารับตำแหน่งของประธานาธิบดีสหรัฐ คนใหม่ ได้แก่ โดนัลด์ ทรัมป์ ที่มีแนวโน้มการขึ้นภาษีนำเข้าต่างๆ แก่ประเทศคู่ค้าทั่วโลก ซึ่งอาจส่งผลเสียต่อภาพรวมของการค้าโลกในปี 2568 เป็นต้นไป

ในปี 2567 อ้างอิงจาก SCB EIC มีการประมาณการแนวโน้มการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกอยู่ที่ร้อยละ 2.7 และในปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 2.8 แนวโน้มการ Soft - Landing ยังคงชัดเจนจากปัจจัยสนับสนุนทางด้านภาพรวมเงินเฟ้อทั่วโลก อัตราดอกเบี้ยที่ผ่อนคลายลง แนวโน้มการค้าโลกที่ดีขึ้น และความเสถียรภาพของตลาดแรงงาน อย่างไรก็ตามยังคงต้องจับตามองด้านความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ มาตรการกีดกันทางการค้าที่รุนแรงขึ้น ซึ่งอาจเป็นปัจจัยในการก่อให้เกิดภาวะเศรษฐกิจถดถอย Hard - Landing ได้ ทั้งนี้ยังคงต้องจับตามองการเข้ารับตำแหน่งประธานาธิบดีของสหรัฐ ของโดนัลด์ ทรัมป์ ที่นโยบายต่างๆ จะเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดทิศทางของภาพรวมเศรษฐกิจและการค้าโลกในปี 2568



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2567 อ้างอิงจากรายงานสภาวะเศรษฐกิจ โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สภาพัฒนฯ) มีการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 2.5 และประมาณการในปี 2568 อยู่ในกรอบร้อยละ 2.3 - 3.3 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายและการขยายการลงทุนของภาครัฐ การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว อ้างอิงจากรายงานกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ระบุว่าในช่วงปี 2567 มีจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยทั้งสิ้นจำนวน 35.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 26.27 จากปีก่อนหน้า และสร้างรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งสิ้น 1.67 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 34.0 จากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ยังอ้างอิงจากศูนย์วิจัยกสิกรไทย มีการประมาณตัวเลขนักท่องเที่ยวที่จะเข้ามาประเทศไทยทั้งสิ้น 37.5 ล้านคน รวมถึงแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่องของภาคการส่งออก อ้างอิงจากสำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า (สนค.) กระทรวงพาณิชย์ ภาพรวมการส่งออกในปี 2567 มีมูลค่าทั้งสิ้น 300,529.5 ล้านดอลลาร์ ขยายตัวร้อยละ 5.4 โดยสินค้าส่งออกที่สำคัญและน่าจับตามอง ได้แก่ สินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมเกษตร มีมูลค่าถึง 52,185 ล้านดอลลาร์ เป็นครั้งแรกที่มีการส่งออกสินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมเกษตรเกินกว่า 50,000 ล้านดอลลาร์ สะท้อนถึงบทบาทของภาคเกษตรและอาหารในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ โดยประเทศคู่ค้าที่สำคัญ ได้แก่ สหรัฐอเมริกา จีน และ ญี่ปุ่น รวม 3 อันดับแรกคิดเป็นสัดส่วนกว่าร้อยละ 43.9 ของมูลค่าการส่งออกสินค้าเกษตรและอุตสาหกรรมเกษตรทั้งหมด นอกจากนี้สินค้ากลุ่มคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ยังมีส่วนสำคัญในการเติบโตของภาคการส่งออกของประเทศไทย สอดรับกับกระแสการพัฒนาเทคโนโลยีดิจิทัลที่เติบโตอย่างรวดเร็ว

ประมาณการตัวเลขทางเศรษฐกิจ ปี 2568

(ร้อยละ YoY)	2566	2567	2568F
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ GDP	1.9	2.5	2.3 – 3.3
การลงทุนรวม			
ภาคเอกชน	3.2	(1.6)	3.2
ภาครัฐ	(4.6)	4.8	4.7
การบริโภคภาคเอกชน	7.1	4.4	3.3
การอุปโภคภาครัฐ	(4.6)	2.5	1.3
มูลค่าการส่งออกสินค้าและบริการ	(1.5)	5.8	3.5
มูลค่าการนำเข้าสินค้าและบริการ	(3.8)	6.3	4.0
เงินเฟ้อ-ดัชนีราคาผู้บริโภค	(1.2)	0.4	0.5 – 1.5

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ 17 กุมภาพันธ์ 2568

2 ภาพรวมธุรกิจที่ PROSPECT REIT ลงทุน

จากปัญหาความขัดแย้งที่ยืดเยื้อมาตั้งแต่ช่วงปี 2566 ระหว่างประเทศในตะวันออกกลาง และความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย – ยูเครน รวมถึงการเข้ามาดำรงตำแหน่งประธานาธิบดีรอบที่ 2 ของโดนัลด์ ทรัมป์ ที่คาดการณ์ว่าจะมีการขึ้นกำแพงภาษีสำหรับสินค้าที่ส่งออกไปสู่สหรัฐฯ จากประเทศต้นทางต่างๆ โดยเฉพาะจีน ส่งผลให้ผู้ประกอบการในภาคธุรกิจต่างๆ มองหาแหล่งผลิตแหล่งลงทุนใหม่มาในกลุ่มประเทศโซนเอเชียตะวันออกเฉียงใต้มากขึ้น เพื่อกระจายความเสี่ยง

อ้างอิงจากสำนักงานคณะกรรมการการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ในช่วงเดือนมกราคม – ธันวาคมปี 2567 มีการขอรับการส่งเสริมการลงทุนทั้งสิ้น 3,137 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.0 (YoY) และมีมูลค่าเงินลงทุนรวม 1,138,508 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.0 (YoY) โดยแหล่งที่มาของเงินขอรับการส่งเสริมนั้นมาจากประเทศสิงคโปร์ที่ 357,540 ล้านบาท คิดเป็นกว่าร้อยละ 42.9 ของเงินลงทุนจากชาวต่างชาติทั้งหมด โดยกลุ่มอุตสาหกรรมหลักที่มีมูลค่าเงินลงทุนสูงสุด ได้แก่ กลุ่มประเภทเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์อยู่ที่ 231,710 ล้านบาท จำแนกเป็นกิจการหลักดังนี้ กิจการ Printed Circuit Board (PCB) และวัตถุดิบ PCB กิจการเครื่องใช้ไฟฟ้าอัจฉริยะและอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ และกิจการผลิตโทรคมนาคมระบบไร้สาย เป็นต้น อ้างอิงจาก คอลลิเออร์ส ประเทศไทย แนวโน้มการขยายตัวของธุรกิจ E-Commerce ในภูมิภาคอาเซียน เป็นปัจจัยหลักในการสนับสนุนกลุ่มธุรกิจเกี่ยวกับคลังสินค้าและนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย ซึ่งในปี 2567 ที่ผ่านมามีการเติบโตอย่างก้าวกระโดด สะท้อนถึงความต้องการพื้นที่คลังสินค้าคุณภาพสูงจากผู้เช่าทั้งในประเทศและต่างประเทศ นอกจากนี้การย้ายฐานการผลิตของจีนเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะบริเวณ EEC ทั้งนี้คอลลิเออร์ส ประเทศไทย ได้คาดการณ์ว่าในปี 2568 ตลาดคลังสินค้าและนิคมอุตสาหกรรมจะเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยมีการสนับสนุนจาก E-Commerce การย้ายฐานการผลิต แนวโน้มการเติบโตของยานยนต์ไฟฟ้า (EV) เป็นต้น



PROSPECT REIT ได้ติดตามประเมินสถานการณ์การเข้าในตลาดอย่างต่อเนื่อง ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ที่เข้าลงทุนใหม่และลงทุนอยู่ปัจจุบัน อยู่ในยุทธศาสตร์ที่ดี เป็นศูนย์กลางการขนส่ง ใกล้การขนส่งทั้งทางเรือและทางอากาศ มีประเภททรัพย์สินที่หลากหลายทั้งอาคารโรงงานและคลังสินค้าขนาดเล็ก ขนาดใหญ่ มีเขตฟรีโซนที่ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่ผู้เช่า ทำให้ทาง PROSPECT REIT จะสามารถรองรับความต้องการการขยายการลงทุนของผู้เช่าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าได้

สุดท้ายนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ เฝ้าติดตามสถานการณ์ภาวะเศรษฐกิจโลกและไทยอย่างใกล้ชิดต่อเนื่อง ภายหลังจากการการแนวโน้มการย้ายถิ่นฐานการประกอบธุรกิจของนักลงทุนชาวต่างชาติ และการเติบโตของธุรกิจ E-Commerce PROSPECT REIT คาดว่าอัตราการใช้และรายได้ของกองทรัสต์น่าจะปรับตัวดีขึ้น อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงพัฒนาการบริการและดูแลบริการและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าปัจจุบัน ให้ได้รับบริการที่ดีที่สุด และต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง และคำนึงถึงความเสี่ยงในหลายด้านเพื่อเผชิญกับสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคต



ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ PROSPECT REIT หรือการดำเนินงานของ PROSPECT REIT

ด้วย PROSPECT REIT มีการนำทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนออกหาประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งต้องมีการดำเนินการที่อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายปัจจัย ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับ PROSPECT REIT หรือ การดำเนินงานของ PROSPECT REIT สรุปได้ดังนี้

- 1) ความเสี่ยงของผลประกอบการของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน
- 2) ความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์
- 3) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย
- 4) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 5) รายได้ของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่ารายย่อย และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อ สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยสิ้นสุดลง
- 6) ความเสี่ยงจากการที่ PROSPECT REIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT
- 7) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่ PROSPECT REIT กู้ยืมเงิน
- 8) PROSPECT REIT ต้องพึ่งพาชั้นหนี้-บางพลีและพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคและถนนในโครงการ บางประการ
- 9) ความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่มีการรับชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญา ตกลงกระทำการ
- 10) ความเสี่ยงจากการชดเชยค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันตามสัญญาตกลงกระทำการกับเจ้าของทรัพย์สิน

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก เป็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบในระดับทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และกระทบต่อการ ดำเนินธุรกิจของ PROSPECT REIT โดยรวมได้ เช่น

- 1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่ารายย่อย อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่า
- 2) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใหญ่
- 3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุน อาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและ กฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 4) ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็น เครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่ดินที่ PROSPECT REIT ลงทุนดังกล่าวจะขึ้นไป ตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 5) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่
- 6) ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าช่วงและการถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือความเสี่ยงที่เงิน เก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่ 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) ความเสี่ยงจากการฉ้อโกงสินทรัพย์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนมีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอนาคต
- 6) ความเสี่ยงจากการฉ้อโกงสินทรัพย์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
- 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
- 9) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- 10) การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยแล้งด้านสาธารณสุขอื่น 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/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- 6) เงินคืนทุนจากการเลิกกองอาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรก และ/หรือจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

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



ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ในรอบปีบัญชี 2567 และตลอดระยะเวลาตั้งแต่ก่อตั้งมา PROSPECT REIT ไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT

ข้อมูลสำคัญอื่น

เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2567 PROSPECT REIT ได้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้ PROSPECT REIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 มีพื้นที่ให้เข้าร่วม 3 โครงการ 221,678 ตร.ม. มูลค่าการลงทุนไม่เกิน 3,350 ล้านบาท โดยออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 310,000,000 หน่วย ทั้งนี้ PROSPECT REIT ได้ยื่นแบบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ไฟลิ่ง) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) แล้ว ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ สำนักงาน ก.ล.ต. URL: <https://market.sec.or.th/public/ipo/IPOSEQ01.aspx?TransID=652136&lang=th>





03



การจัดการ และการกำกับดูแล

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค्ट ไลจิสติกส์และอินคัสเทรียล (PROSPECT REIT)



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. หน่วยทรัสต์

1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

เงินทุนชำระแล้ว	3,543.56 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	9.4495 บาท/หน่วยทรัสต์
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน	375,000,000 หน่วย

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาประวัติการลงทุนชำระแล้วได้ในหัวข้อ 7.5 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินเฉลี่ยคืนทุน

1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2567	8.50 บาท/หน่วยทรัสต์
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567	3,449.84 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 1 ม.ค. 2567	9.2955 บาท/หน่วยทรัสต์
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567	9.1995 บาท/หน่วยทรัสต์
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2567	3,187.50 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี 2567 (Trade Volume)	491.40 ล้านบาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2567	8.90 บาท/หน่วยทรัสต์ (24 กันยายน 2567)

2. ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี -



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน

3. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

3.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 PROSPECT REIT มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	56,991,151	15.20
2	บริษัท แสตนลิส จำกัด (มหาชน)	23,800,000	6.35
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,293,200	5.41
4	บริษัท วิริยะ-ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	16,050,000	4.28
5	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,755,000	3.93
6	บริษัท หลักทรัพย์ กสิโก จำกัด	14,735,717	3.93
7	บริษัท ชัมชุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	13,492,000	3.60
8	บริษัท แสบบิก ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,000,000	3.20
9	ดร. บุรณะ ชวสิทธิ์ธำรง	11,220,000	2.99
10	บริษัท ซูเปอร์ เทอร์เกิล จำกัด (มหาชน)	10,800,000	2.88
	ผู้ถือหน่วยรายอื่น	180,862,932	48.23
	รวม	375,000,000	100.00

3.2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (กลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	56,991,151	15.20
	รวม	56,991,151	15.20

4. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ครั้งต่อรอบปีบัญชี (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรก หากมีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)
- อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - (ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินลงทุนในลำดับแรก (ถ้ามี) และ/หรือตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย แก่ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศได้กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น



- 2) ในกรณีที่ PROSPECT REIT มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปี ตามข้อ 1) ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 3) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ พิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ที่เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 4) ในกรณีที่ PROSPECT REIT ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 5) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

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

ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ของสวทสทิจิจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

- 1) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT ณ วันปิดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือวันกำหนดรายชื่เพื่อให้สิทธิ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย
 - (2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศ

โดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) หรือ
 - ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของ PROSPECT REIT หรือ
 - ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- (6) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ PROSPECT REIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT

4.2 รายการเงินสำรอง สำหรับปรับปรุงกำไรสุทธิก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทนของรอบปีบัญชี 2568

ในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ประมาณการรายการเงินสำรองตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต.ไว้ ดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสิ่งหาริมทรัพย์/ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ประมาณการเงินสำรองจำนวนไม่เกิน 18 ล้านบาท และ
- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืม ประมาณการเงินสำรองจำนวนไม่เกิน 48 ล้านบาท โดยสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2 นโยบายภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ หัวข้อย่อยการกู้ยืมเงิน (ในรายงานประจำปีฉบับนี้)

ทั้งนี้ รายการเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสิ่งหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และการชำระหนี้เงินกู้ยืม ข้างต้น ไม่รวมส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์อาจจะพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมและ/หรือจำหน่ายไประหว่างการดำเนินงานปี 2568



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน

5. ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินเฉลี่ยคืนทุน

วันที่กรรมการ มีมติ	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	เงินเฉลี่ยคืนทุน*	0.2808	-
11 ส.ค. 64	25 ส.ค. 64	08 ก.ย. 64	ประโยชน์ตอบแทน	0.2350	1 เม.ย. 64 - 30 มิ.ย. 64
			เงินเฉลี่ยคืนทุน*	0.0520	-
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	0.0300	1 ม.ค. 65 - 31 มี.ค. 65
			เงินเฉลี่ยคืนทุน*	0.1975	
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	0.1898	1 ม.ค. 67 - 31 มี.ค. 67 และทำโรสละสม
			เงินเฉลี่ยคืนทุน*	0.0202	
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	0.1420	1 ธ.ค. 67 - 31 ธ.ค. 67 และทำโรสละสม
			เงินเฉลี่ยคืนทุน*	0.0730	

หมายเหตุ : * เหตุในการลดทุนเป็นการจ่ายเงินคืนทุนจากการที่ PROSPECT REIT มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าทรัพย์สินของเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง ซึ่งเป็นไปตามเหตุในการลดทุนชำระแล้วของสัญญาก่อตั้งทรัสต์





โครงสร้างการจัดการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลทั่วไป

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

PROSPECT REIT MANAGEMENT

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท

0105562200821

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

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

โทรศัพท์

0-2697-3788

โทรสาร

0-2697-3794

WEBSITE

WWW.PROSPECTRM.COM

EMAIL

INFO@PROSPECTRM.COM



ทุนจดทะเบียน

16,000,000
บาท



ทุนชำระแล้ว

16,000,000
บาท



จำนวนหุ้นที่ออกและ

เรียกชำระแล้ว

160,000 หุ้น



มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ

100 บาท



ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ

ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT MANAGER)



รายชื่อกรรมการ

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



กรรมการ ผู้มีอำนาจลงนาม

- นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์ และ
 - นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล
- ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท



รอบระยะเวลาบัญชี

• 1 มกราคม - 31 ธันวาคม



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน

1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้



โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ บันคเคหะการ มีดังนี้

1) ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 8 สิงหาคม 2567 มีดังนี้

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

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

ชื่อบริษัท	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0105548125655
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์	0-2697-3798
โทรสาร	0-2697-3769
Email	info@prospectd.com
ทุนจดทะเบียน	2,260,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,260,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	226,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 10 บาท
รายชื่อกรรมการ	นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์ นางสิริพรรณ สีวานันท์ นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

2) ผู้ถือหุ้นของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

ผู้ถือหุ้นของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 13 ม.ค. 2568 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	325,999,998	99.99999939
2. นาย วรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์	1	0.00000031
3. นางสาว ธันนี มหิตเดชกุล	1	0.00000031
รวม	326,000,000	100

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

บริษัท	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 6-8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า
เลขทะเบียนบริษัท	0107536001567
โทรศัพท์	0-2234-8888
โทรสาร	0-2234-8880
Email	irc@mk.co.th
ทุนจดทะเบียน	1,454,940,088 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,424,207,839 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,424,207,839 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 1 บาท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

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

3) ผู้ถือหุ้นของมั่นคงเคหะการ

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกของมั่นคงเคหะการ ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท เอฟบีเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	521,145,362	36.59
2. น.ส. รวิพรรณ จารุกวี	297,950,960	20.92
3. นายเกรียงศักดิ์ จารุกวี	105,078,000	7.38
4. บริษัท ซีพีดี โฮลดิ้ง จำกัด	60,492,171	4.25
5. WISDOM LEADER VENTURES LIMITED	52,171,368	3.66
6. นาย เอื้อชาติ กาญจนพิทักษ์	28,865,540	2.03
7. บริษัท บีซีเอส โฮลดิ้ง จำกัด	22,806,270	1.60



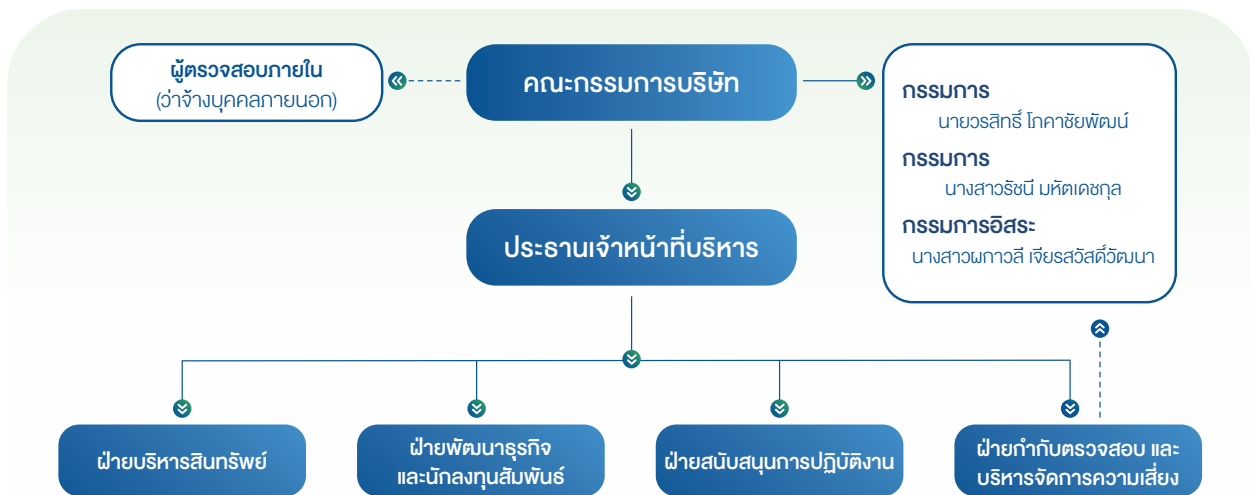
รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
8. นาง อัญชัน ตั้งมิตรธรรม	18,930,446	1.33
9. น.ส. ชุตติมา ตั้งมิตรธรรม	17,331,015	1.22
10. MR. YUE KWOK-LEUNG	14,249,510	1.00
รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก	1,139,020,642	79.98
ผู้ถือหุ้นรายอื่น	285,187,197	20.02
รวม	1,424,207,839	100.00

ที่มา: SET.or.th <https://www.set.or.th/th/market/news-and-alert/newsdetails?id=92762601&symbol=MK>

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 สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่นๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

ผู้บริหาร

พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้แก่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารจัดการความเสี่ยง ทั้งนี้ รายชื่อกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหาร พร้อมด้วยวุฒิการศึกษาและประสบการณ์ มีดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นายอสิษฐ์ ไทคำชัยวัฒน์	ประธานกรรมการ (กรรมการผู้อำนวยการ ธนาคารผู้ถือหุ้น)	ปริญญาโท คอมพิวเตอร์และการบริหารระบบข้อมูล Bentley College ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์และการบริหารธุรกิจ Carnegie-Mellon University, USA Director Certification Program (DCP) ปี 2545 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai IOD)	กรรมการ / บริษัท ฟรีเซ็น เอสเซช จำกัด
			กรรมการ / บริษัท บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
			กรรมการ / บริษัท บางปะกง อินดิสทรีล แอนด์ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท บีโอพีเทรด บางปะกง จำกัด
			กรรมการ / บริษัท เอสที แอนด์ เวลเนส วิลเลจ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท พรอสเพค ริก แมนเจเม้นท์ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีโอพีเทรด จำกัด
			กรรมการ / บริษัท บันดง โลว์ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท เอ็มเคเอส เอสเซช จำกัด
			กรรมการ / บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด
			กรรมการ / บริษัท ยัวร์ พร็อพเพอร์ตี้
			กรรมการ / บริษัท แมนคอน จำกัด
			กรรมการ / บริษัท อาร์เอช เวลเนส จำกัด
			กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / บริษัท บันดงเคเคการ จำกัด (มหาชน)
			กรรมการ / บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
			กรรมการ / ฟินันซ่า ฟินันซ่า แมนเจเม้นท์ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท ฟลานานาย จำกัด
			กรรมการและกรรมการผู้จัดการ / บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล	ประธานกรรมการ (กรรมการผู้อำนวยการ ธนาคารผู้ถือหุ้น)	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Santa Clara University California ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขากฎหมาย มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ Director Accreditation Program (DAP) ปี 2548 Director Certification Program (DCP) ปี 2561 สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (Thai IOD)	กรรมการ / บริษัท บีโอพีเทรด วิลล์ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท ฟรีเซ็น เอสเซช จำกัด
			กรรมการ / บริษัท บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
			กรรมการ / บริษัท บางปะกง อินดิสทรีล แอนด์ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท บีโอพีเทรด บางปะกง จำกัด
			กรรมการ / บริษัท ยัวร์ พร็อพเพอร์ตี้
			กรรมการ / บริษัท พรอสเพค ริก แมนเจเม้นท์ จำกัด
			กรรมการและกรรมการผู้จัดการ / บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท บันดง โลว์ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท เอ็มเคเอส เอสเซช จำกัด
			กรรมการ / บริษัท เอฟบี ผู้ดูแลเซอร์วิส (2017) จำกัด
			กรรมการ / บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีโอพีเทรด จำกัด
			กรรมการ / บริษัท แมนคอน จำกัด
			กรรมการ / บริษัท บันดงเคเคการ จำกัด (มหาชน)
			ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการลงทุน / บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
			2537 – ปัจจุบัน

ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงินภาพประกอบ
ธุรกิจการกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นางสาวภาวาลี เขียวสวัสดิ์วัฒนา กรรมการอิสระ	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์	กรรมการอิสระ / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			กรรมการผู้จัดการ / บริษัท วี แอดไวเซอร์ จำกัด
			กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ / บริษัท ซิลแมนซ์ จำกัด
			ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ / บริษัท บีซี เอพี อินดัสทรี จำกัด (มหาชน)
	ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณ ทหารลาดกระบัง	ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณ ทหารลาดกระบัง	ที่ปรึกษา ฝ่ายวางแผนธุรกิจ / บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด
			กรรมการผู้จัดการ / บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด
			รองกรรมการผู้จัดการ / บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด
			ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ / บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

รายชื่อผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นางสาวอรอนงค์ ชัยรง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รักษาการหัวหน้าฝ่าย พัฒนาธุรกิจและนักลงทุน สัมพันธ์ และ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบและบริหาร จัดการความเสี่ยง	ปริญญาโท การจัดการมหาบัณฑิต สาขาการจัดการและกลยุทธ์ มหาวิทยาลัยมหิดล	รักษาการหัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายกำกับตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			หัวหน้าฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / บริษัท เอเซีย ออสฟิแทลลิตี้ รีท แอดไวเซอร์ จำกัด
	หัวหน้าฝ่ายบริหาร สินทรัพย์	ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยพายัพ	ผู้อำนวยการฝ่ายทรีดิสต์ / บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
			ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ และโครงสร้างพื้นฐาน / บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
			หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม / บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
นายพงษ์พันธุ์ กรรณสูต	หัวหน้าฝ่ายบริหาร สินทรัพย์	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายกำกับควบคุมและ บริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับควบคุมและบริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับควบคุมและบริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			ผู้จัดการ ฝ่ายการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ / บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
			บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



กาประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นางสาวสุวิสา สุ่มา	หัวหน้าฝ่ายสนับสนุน การปฏิบัติงาน	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง	หัวหน้าฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน / บริษัท พรอสเพค จำกัด หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท พรอสเพค จำกัด
		ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยรัตนโกสินทร์	หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท เอเซีย ออฟฟิศ จำกัด
			หัวหน้าฝ่ายงานปฏิบัติการ (กองทุนส่วนบุคคล) / บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน จำกัด
			ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายปฏิบัติการด้านการลงทุน / บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน

1.4 หน้าทีี่และความรับผิดชอบของ พรอสเพคท์ รีท แมนเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

พรอสเพคท์ รีท แมนเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการPROSPECT REIT และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือผู้จัดการทรัสต์ (Property Manager) และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1) หน้าทีี่โดยทั่วไป มีดังนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น ทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัท ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท
- (5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัท มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของPROSPECT REIT
- (7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

2) หน้าทีี่ในการจัดทำรายงาน 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 รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องเช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าสินทรัพย์ของ PROSPECT REIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- (4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (5) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง 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 โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัย ที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ 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 เฉพาะกรณีที่มีการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- (5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- (7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ PROSPECT REIT

5) หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการ PROSPECT REIT ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน และดำเนินการต่างๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



6) หน้าที่อื่นๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

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

7) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

- (1) พิจารณานโยบายพื้นฐานที่สำคัญในการจัดการ PROSPECT REIT ได้แก่ นโยบายในการจัดการ การจัดโครงสร้างเงินทุน การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (2) พิจารณานโยบายการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของ PROSPECT REIT รวมถึงการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (3) พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของ PROSPECT REIT เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) พิจารณานโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการ PROSPECT REIT เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (5) พิจารณานโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่างๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของ PROSPECT REIT หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (6) พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์ และ PROSPECT REIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (7) พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (8) พิจารณาคัดเลือกประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท เพื่อบริหารจัดการ PROSPECT REIT
- (9) พิจารณานโยบายการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (10) พิจารณานโยบายระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- (11) พิจารณานโยบายการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ PROSPECT REIT
- (12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- (13) พิจารณานโยบายงบประมาณประจำปี
- (14) พิจารณานโยบายรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- (15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (16) พิจารณานโยบายผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย
- (17) พิจารณานโยบายการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการ PROSPECT REIT หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยซึ่งผู้ถือหุ้นรายย่อยรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยโดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- (18) พิจารณานโยบายแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของ PROSPECT REIT จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นรายย่อย ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน

- (19) คณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นกรณีที่มีการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงมีผลทำให้ (1) กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสีย หรือ (2) บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดอันขัดแย้งกับผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT สามารถอนุมัติรายการดังกล่าว
- (20) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

8) หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

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

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

9) หน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารจัดการ

บริษัท แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีบุคลากรในแต่ละฝ่ายงาน ดังนี้

ฝ่ายงาน	จำนวนบุคลากร
1. ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	1
2. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	3
3. ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	2
4. 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 ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่างๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา
- (6) ดูแลการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัท เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
- (7) จัดให้มีการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำปี
- (8) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้เช่า เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

2) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

- (1) จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัท เพื่อให้ PROSPECT REIT มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้น
- (2) ดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT จะลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทำการบ้านทึบและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่ PROSPECT REIT ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะกรรมการบริษัท
- (3) จัดทำแผน นำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของ PROSPECT REIT เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา
- (4) พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัท
- (5) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก
- (6) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป รวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ตามระยะเวลาที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (7) ควบคุมและประสานงานการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกปี หรือกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (8) ตรวจสอบผลประกอบการของ PROSPECT REIT เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (9) ควบคุมและประสานงานการจัดทำกรณียกขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ
- (10) ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

3) ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

- (1) คำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าสินทรัพย์ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV/Unit) ของ PROSPECT REIT รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส 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 หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
 - (4) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัท และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - (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
 - (10) ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของ PROSPECT REIT ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายงานต่างๆ เห็นสมควร อาจพิจารณาเสนอวาระต่างๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของฝ่ายงานนั้นได้

1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้
 - เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการ PROSPECT REIT ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อ PROSPECT REIT และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สข. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สข. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน



- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (4) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

2) การลาออกและหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

(1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

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

(1) หน้าที่ภายหลังการลาออก

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นอย่างใดก็ตาม ความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ 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 ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์	0-2697-3798
โทรสาร	0-2697-3769
เว็บไซต์	www.prospectd.com

2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 13 ม.ค. 2568 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ
1. บริษัท บัณฑิตพัฒนา จำกัด (มหาชน)	325,999,998	99.99999939
2. นาย วรสิทธิ์ โกคำชัยวัฒน์	1	0.00000031
3. นางสาว รัชณี มหิตเดชกุล	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 และดูแล จัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้ดังกล่าว ต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดส่งโครงสร้างทีมจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ 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. กรรณบัตร

3.1 ข้อมูลทั่วไปของกรรณบัตร

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

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ณ วันที่ 2 มกราคม 2567 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ
1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	99.999990
2. นางสาว อัจฉรา ศิสรศาสตร์	1	0.000005
3. นาย ครนวิญญู บันเปี่ยมรัมย์	1	0.000005
รวม	20,000,000	100.000000

3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นกรรณบัตร

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการ PROSPECT REIT ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง PROSPECT REIT มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลพันธที่ได้นำไปเพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ติดตามการกระทำอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ PROSPECT REIT ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการ PROSPECT REIT ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ สร.27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจน พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

1) หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

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

- (1.2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

2) หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

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

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

3) หน้าที่ในการบริหารจัดการ PROSPECT REIT

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

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ใน PROSPECT REIT หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของ PROSPECT REIT

- (2) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่าง PROSPECT REIT กับบุคคลอื่น
- (3) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการ PROSPECT REIT ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (4) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (5) ในการจัดการ PROSPECT REIT ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการ PROSPECT REIT มิได้ เว้นแต่เข้าชื่อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้
- (6) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์หน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เรื่อง การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์และการออกเอกสารสิทธิ และเรื่องการโอนหน่วยทรัสต์ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- (7) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (8) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัสต์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย หมดอายุ หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร
 - (9) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของ PROSPECT REIT ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการ PROSPECT REIT เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
 - (10) ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ PROSPECT REIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
- นอกจากนี้ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ต่อหน่วย เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิและมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของ PROSPECT REIT ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย
- (11) ทรัสต์อาจก่อหนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
 - (12) ทรัสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสต์ และทรัสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ 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 หรือลูกจ้างของทรัสต์
 - (15) ให้ทรัสต์ตั้งเวณการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก PROSPECT REIT สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

4) หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น(ถ้ามี)

ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในหน้าที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 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) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของ PROSPECT REIT ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ



- (6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นภาระการก่อหนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- (7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ PROSPECT REIT หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์มีหน้าที่ 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 หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์” ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการ PROSPECT REIT แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์

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

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใดๆ ที่มีผลกระทบ แก่ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่ง อันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

4. ข้อมูลบุคคลที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท เคพีเอ็มจี ญูบิซย์ สอบบัญชี จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ถนนสาทรใต้ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	0-2676-2000

4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	0-2008-9999

4.3 ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
ผู้ประเมิน	นาย รัตนพรชัย กิจไพฑูรกิจ เลวที่ ๖๘.281
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลวที่ 731 อาคารพีเอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 4 ถนนอโศกดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	0-2248-0120



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





การกำกับดูแลกองทรัสต์

1. นโยบายเกี่ยวกับการการกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ตระหนักและเชื่อมั่นถึงความสำคัญและประโยชน์ของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ให้มีประสิทธิภาพ เป็นมืออาชีพ และมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่ พนักงาน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Government) 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 อีกทั้งฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ทำหน้าที่กำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ PROSPECT REIT เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่า PROSPECT REIT และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบต่อ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ PROSPECT REIT มีความมุ่งมั่นตลอดมาที่จะประกอบธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี ซึ่งรวมถึงการให้ความสำคัญกับความปลอดภัย และความเป็นส่วนตัวของข้อมูล ซึ่ง PROSPECT REIT ต้องการที่จะควบคุมให้มีการดำเนินการอย่างโปร่งใสในการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน

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



2. คณะกรรมการชด้อย

-ไม่มี-

3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

3.1 ข้อกำหนดในการประชุม

กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะต้องเข้าร่วมพิจารณาและไม่มีสิทธิออกเสียง การประชุมสามัญประจำปีต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของ PROSPECT REIT รวมถึงจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของ PROSPECT REIT ในรอบบัญชีที่ผ่านมา

วันที่	รายละเอียด	เหตุผลในการพิจารณา
12 กุมภาพันธ์ 2567	<ul style="list-style-type: none"> - อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 - อนุมัติกำหนดการสื่อสารสองทาง (Two - way communication) ในรูปแบบการส่งรายงานการดำเนินงานประจำปี 2566 และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ส่งคำถามและแสดงข้อคิดเห็นต่อรายงานดังกล่าว 	<ul style="list-style-type: none"> - ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง - ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
21 กุมภาพันธ์ 2567	<ul style="list-style-type: none"> - อนุมัติหลักการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 	<ul style="list-style-type: none"> - ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
13 พฤษภาคม 2567	<ul style="list-style-type: none"> - อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2567 - อนุมัติรายจ่ายพิเศษนอกงบประมาณสำหรับการว่าจ้างบุคคลภายนอกในการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) 	<ul style="list-style-type: none"> - ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
31 กรกฎาคม 2567	<ul style="list-style-type: none"> - อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ใน 3 โครงการ ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2 โครงการบางกอกฟริเทรดโซน 3 - อนุมัติวิธีการเสนองายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ที่ออกและเสนองายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - อนุมัติการกู้ยืมเงินของ PROSPECT และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 รวมทั้งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน - อนุมัติกำหนดการจัดประชุมและวาระการประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 	<ul style="list-style-type: none"> - ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
13 สิงหาคม 2567	<ul style="list-style-type: none"> - อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2567 	<ul style="list-style-type: none"> - ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
14 พฤศจิกายน 2567	<ul style="list-style-type: none"> - อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2567 - อนุมัติงบประมาณประจำปี 2568 	<ul style="list-style-type: none"> - ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะกำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัท ฝ่ายงานภายในบริษัท รวมไปถึงบุคลากรที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีข้อมูลที่ได้รับรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่อื่นเป็นข้อมูลภายใน โดยสามารถแบ่งได้ดังต่อไปนี้

4.1 การแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัท ฝ่ายงานภายในบริษัท และบุคลากรเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน (Chinese wall)

- 1) จัดให้มีพื้นที่หรืออาณาบริเวณในการปฏิบัติงาน โดยมีระบบการควบคุมและตรวจสอบการเข้าออกพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของบริษัท ที่มีระบบบันทึกข้อมูลการเข้าออกพื้นที่ รวมถึงพื้นที่ที่ใช้ปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงาน โดยแยกเป็นอิสระจากกัน และจัดให้มีระเบียบการห้ามการเปิดเผย และการยืมใช้รหัสผ่านระหว่างผู้ปฏิบัติงานด้วย เช่น การใช้บัตรผ่านเข้า-ออก (Keycard) เป็นต้น
- 2) แบ่งแยกฝ่ายงาน และบุคลากรในฝ่ายงานที่มีโอกาสได้รับข้อมูลจากการปฏิบัติงาน (ข้อมูลภายใน) ออกจากกัน โดยเฉพาะฝ่ายงานที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ซึ่งได้แก่ ฝ่ายงานที่รับผิดชอบด้านการลงทุน เช่น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นต้น โดยแบ่งแยกออกจากฝ่ายงานอื่นอย่างชัดเจน

4.2 การบริหารจัดการและการจำกัดการใช้ข้อมูลภายใน

- 1) กำหนดระเบียบปฏิบัติสำหรับฝ่ายงานที่อาจได้รับข้อมูลภายใน เพื่อจำกัดขอบเขตการใช้ข้อมูลภายในเฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การปฏิบัติงาน (หลัก Need To Know Basis) โดยกำหนดให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุนเพื่อ 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
 - การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - การเพิ่มทุนของ PROSPECT REIT (ถ้ามี)
 - การลดทุนของ PROSPECT REIT (ถ้ามี)
 - การดำเนินการใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อ PROSPECT REIT อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ข้อพิพาท หรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือบุคคลภายนอก
- 2) กรณีข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์ จะจัดให้มีรหัสผ่านเครื่องคอมพิวเตอร์เพื่อป้องกันบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปใช้งานได้ มีระบบบันทึกการเข้าใช้งาน (Log File) การเรียกดูการแก้ไข โดยจัดเก็บการบันทึกการเข้าใช้งาน (Log File) ไว้เป็นระยะเวลา ไม่น้อยกว่า 30 วัน

นอกจากนี้ บริษัทจะจัดให้มีมาตรการในการควบคุมการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ในกรณีที่มีการทำสำเนาเอกสาร หรือเรียกพิมพ์ข้อมูลซึ่งเป็นข้อมูลภายในจากระบบคอมพิวเตอร์ เช่น กำหนดให้ผู้ใดใช้ข้อมูลทำลายสำเนาเอกสารข้อมูลภายในที่ไม่ใช้งานแล้ว เป็นต้น



4.4 แนวทางการดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และแนวทางในการดำเนินการกรณีที่มีการฝ่าฝืน

บริษัทโดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงได้กำหนดแนวทางการดำเนินการสำหรับกรณีข้างต้น ดังนี้

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

5. การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการ PROSPECT REIT

5.1 ปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการ PROSPECT REIT

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

1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

PROSPECT REIT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- (1) PROSPECT REIT จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีเป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนและได้มา ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้ PROSPECT REIT ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้ PROSPECT REIT มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เข้าพึ่งมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.0 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ PROSPECT REIT อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ PROSPECT REIT (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงให้เห็นว่ามีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของ PROSPECT REIT ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายและ
 - ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทต้องแสดงให้เห็นว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่ PROSPECT REIT จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับ PROSPECT REIT อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างนองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่ PROSPECT REIT จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิ PROSPECT REIT สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการของ PROSPECT REIT หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- (8) ในกรณีที่ PROSPECT REIT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

2) วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

- (1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์
 - (1.1) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้
 - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง



- ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่นๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น
- ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของ PROSPECT REIT ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นชอบของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนด
- ในกรณีที่ PROSPECT REIT จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(1.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(2.1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อกำหนด

(2.2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนด มีระบบการอนุมัติและมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นการเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่ PROSPECT REIT ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

3) การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ของ PROSPECT REIT โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้ PROSPECT REIT เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่ PROSPECT REIT ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้อง มีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
- (3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้ PROSPECT REIT สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่ PROSPECT REIT ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - ในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ PROSPECT REIT จะพิจารณาให้มีการปรับปรุงซ่อมแซม หรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ PROSPECT REIT อาจใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือ เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินเพื่อการดำเนินงานของ PROSPECT REIT การบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ การปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ดังกล่าว แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และ PROSPECT REIT ต้องมีระบบการบริหารจัดการเงินประกันการเช่าให้มีพร้อมเมื่อผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิเรียกคืนเงินประกันการเช่าดังกล่าว
 - ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้ PROSPECT REIT สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่ PROSPECT REIT ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทน หรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (full replacement cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าว โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- (5) ในกรณีที่ PROSPECT REIT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอกไว้
- (6) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของ PROSPECT REIT และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาภายใต้สัญญาจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ให้ทรัสต์ (ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์) มีอำนาจพิจารณา เจรจา และ/หรือผ่อนปรน การปฏิบัติตามสัญญาที่กระทบจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการยกเว้นค่าเช่า การเลื่อนชำระค่าเช่า และ/หรือการผ่อนปรนหน้าที่ต่างๆ ภายใต้สัญญากับบรรดาผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่ารายใด



6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- 1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ เชื้อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม ระบบงานที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ PROSPECT REIT รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ PROSPECT REIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - 2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงานเพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่ PROSPECT REIT เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - 3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้ PROSPECT REIT สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
 - 4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ PROSPECT REIT ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณา กำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของ 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) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนการดำเนินงานประจำปีพร้อมงบประมาณประจำปีที่มีมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดทำรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของ PROSPECT REIT เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณที่ไว้ข้างต้น
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่ PROSPECT REIT รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการ PROSPECT REIT ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้เช่า (ถ้ามี) และ

การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจาก PROSPECT REIT โดยคำนึงถึงประโยชน์ของ PROSPECT REIT เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับการะผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น 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) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับ PROSPECT REIT ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการดำรงชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป
 - 11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
 - 12) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ การปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ
- นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้ PROSPECT REIT โดยครบถ้วนถูกต้อง
 - (2) ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจาก PROSPECT REIT มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
 - (3) จัดเก็บ ควบคุม และดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของ PROSPECT REIT อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
 - (4) แบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการเงินบัญชีและสารสนเทศที่เกิดขึ้น ออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
 - (5) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้น หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของ PROSPECT REIT
 - (6) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ PROSPECT REIT
- 13) 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 เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันหรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- 7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ PROSPECT REIT

9. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ PROSPECT REIT ตกลงชำระค่าธรรมเนียม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราร้อยละ 0.3 ต่อปี ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่น ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ให้คำนวณจากราคาทุนของทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT หักออกด้วยราคาทุนของทรัพย์สินที่จำหน่ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ดังกล่าว โดยมีค่าธรรมเนียมพื้นฐานขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาทต่อปี และทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน
- 2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน
 - (1.1) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT (Acquisition fee) ในอัตราร้อยละ 1.0 ของราคาทุนของทรัพย์สินที่ได้มา
 - (1.2) ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT (Disposal fee) ในอัตราร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่จำหน่ายไป
- 3) ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีการเรียกเก็บจริง สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 17.49 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 โดยฝ่ายพัฒนารูปร่างและนักลงทุนสัมพันธ์ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลผ่านการจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนของบริษัท แล้วตอบลูกค้าหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) ข้อมูลของ PROSPECT REIT ต้องรายงานเป็นประจำ

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
งบการเงินรายไตรมาส* (สอบทาน)	นำส่งพร้อมกันภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินปันผลตอบแทน เปิดเผยโครงการซื้อหุ้นคืน
รายงานสถานการณ์ลงทุนของ PROSPECT REIT	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสผ่านระบบ OFAR
รายงานมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของ PROSPECT REIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ และรายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)	ส่งให้ทรัสต์เพื่อตรวจสอบภายใน 30 วันนับแต่วันสิ้นสุดของไตรมาส และส่งรายงานที่ได้รับการรับรองจากทรัสต์ให้สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของไตรมาส
งบการเงินรายปี(งบปี) (ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็น) พร้อมแบบนำเสนองบการเงิน	ภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีไม่ส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 หรือภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4
รายงานสรุปผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT	นำส่งพร้อมกับการนำเสนองบการเงินทุกครั้ง



ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
รายงานชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20.0 จากงวดเดียวกันของปีก่อน	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
การส่งงบการเงินผ่านระบบ FSCOMP	ภายใน 1 วันทำการนับจากวันที่นำส่งงบการเงิน
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี	ภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์	เปิดเผยภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี ผ่านช่องทาง (1) การสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ (2) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นได้ทราบด้วย ทั้งนี้ ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่มีการดำเนินการตามข้อ (1) และให้เปิดเผยข้อมูลข้อ (1) และ (2) ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
รายงานประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Report)	พร้อมกับหนังสือแจ้งการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี
รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ภายใน 14 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Unitholder Meeting)

หมายเหตุ: *การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ

2) ข้อมูลของ PROSPECT REIT ที่ต้องรายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ภายใน 14 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สิทธิใดๆ
กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	ทันทีโดยไม่ชักช้า และไม่น้อยกว่า 14 วัน (และไม่น้อยกว่า 7 วัน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง) ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
หนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายงานข้อมูลต่อ ต.ล.ท. ไม่น้อยกว่า 7 หรือ 14 วันก่อนวันประชุม ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม
รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ฉบับย่อเพื่อนำข้อมูลขึ้นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกในวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบภายใน 9 วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง รายงานข้อมูลต่อ ต.ล.ท. ภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง



ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT	รายงานต่อ ต.ล.ก. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในต.ล.ก. (ว) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น
รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้าง กรณีที่ PROSPECT REIT มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ (ถ้ามี)	ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปหาผลประโยชน์ ให้จัดทำและส่งรายงานภายใน 30 วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์
รายงานความคืบหน้ากรณีที่มีการขายทรัพย์สินหลัก และทำให้มีมูลค่าสินทรัพย์หลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนน้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 75 ของสินทรัพย์รวม	รายงานต่อนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ว) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) เมื่อมีการขายทรัพย์สินหลักในลักษณะดังกล่าว และนำส่งรายงานความคืบหน้าต่อตลาดหลักทรัพย์ พร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้วของ PROSPECT REIT	ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วเสร็จ
รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> - การกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ - การจ่ายหรือไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน - PROSPECT REIT มีมติให้เพิ่มทุน จัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือลดทุนชำระแล้ว - การออกหน่วยทรัสต์ชนิดใหม่ (Tranche) - การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche) - การได้มาหรือเสียไปซึ่งสัญญาทางการค้าที่สำคัญ (เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก - การกู้ยืมเงินหรือก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT อย่างมีนัยสำคัญ หรือมีการออกตราสารหนี้เป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน PROSPECT REIT มีการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สำคัญ - การเลิก PROSPECT REIT หรือกิจการของทรัพย์สินหลัก และมีการชำระบัญชี - การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในโครงการจ่ายลงทุน 	โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในต.ล.ก. (ว) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
การผิดนัดชำระหนี้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามนิติกรรมเกี่ยวกับการรับความช่วยเหลือทางการเงินที่มีมูลค่าตั้งแต่อ้อยละ 5 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมในงบการเงินหรืองบการเงินรวมล่าสุด	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในต.ล.ก. (ว) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้ของ PROSPECT REIT (ถ้ามี) ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาสหรือเมื่อมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้ แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน



ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ว) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
ข้อพิพาทที่สำคัญที่มีผลกระทบเกี่ยวกับการดำเนินงานของ PROSPECT REIT เช่น ข้อพิพาทเกี่ยวกับแรงงาน ผู้รับเหมาช่วง หรือผู้ขายสินค้าให้กองทรัสต์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ว) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของ PROSPECT REIT
ข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ว) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของ PROSPECT REIT
การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ว) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
ข้อมูลอื่นใดที่มี หรือจะมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์หรือการตัดสินใจของผู้ลงทุนหรือต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ และข้อมูลอื่นๆ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ว) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ต.ล.ท. แล้ว
รายงานเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้ - การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ - การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ - การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีของ PROSPECT REIT - การเปลี่ยนแปลงนายทะเบียนหลักทรัพย์ หรือมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่ตั้งของนายทะเบียนหลักทรัพย์ของ PROSPECT REIT	ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ต.ล.ท. แล้ว
การเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์	รายงานต่อ ต.ล.ท. ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเต็มรูปแบบ	ทันทีโดยไม่ชักช้า
รายงานสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน(ซึ่งต้องกระทำทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด)	ทันทีโดยไม่ชักช้า

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



11. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.0 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้จำหน่ายแล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

11.1 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลาวิธีการประชุม ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - 7 วัน ในกรณีอื่น
- 2) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย
- 3) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

11.2 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1) องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

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

2) ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้อำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปรายหรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

11.3 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- 1) การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุม
- 2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จแล้ว ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
- 3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุมด้วย

11.4 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

11.5 มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- 1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน



- (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
- (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) การเลิกกอง PROSPECT REIT

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

11.6 การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของ PROSPECT REIT

11.7 การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

1) วิธีการขอมติ

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

2) เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้

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

11.8 ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

- 1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สข. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.จะได้ออกประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว
- 2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

11.9 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ปี 2567

สำหรับในรอบปีบัญชี 2567 PROSPECT REIT ได้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้น 1 ครั้ง รายละเอียดวัน เวลา สถานที่ และมติที่ประชุมดังนี้

1) ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ของ PROSPECT REIT

จัดขึ้นในวันที่ 13 กันยายน 2567 เวลา 14.00 ณ ห้องประชุมราชพฤกษ์ ชั้น 2 (ชั้น M) โรงแรมแกรนด์ เซ็นเตอร์พอยท์ ราชดำริ เลขที่ 153/2 ซ.มหาตมะกฤษ 1 ถ.ราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุม ณ เวลาเปิดประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด 149 คน นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 229,356,394 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 61.1617 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยมีมติแต่ละวาระการประชุมมีรายละเอียดดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT
มติที่ประชุม : อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่
มติที่ประชุม : พออนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว
มติที่ประชุม : อนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- วาระที่ 4.1 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

มติที่ประชุม :

- 1) อนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว
- 2) อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้ที่มีอำนาจในการดำเนินการ ดังนี้
 - (1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม
 - (2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่นๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ หรือเป็นผลให้เป็นการกระทำความผิดตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
 - (3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 - (4) เปรียบเทียบราคา จัดเตรียม แก๊สเพิ่มเติม และลงนามในสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
 - (5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเสนอ



ขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสม
เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ

- (6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ
รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว
ประสบผลสำเร็จ

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ไม่มีการพิจารณาเรื่องอื่นๆ

ซึ่งผู้ถือหน่วยสามารถศึกษารายละเอียดมติที่ประชุมได้จากรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ได้ที่เว็บไซต์ <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 (ห้า) ปี ก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท
- 3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน รวมทั้ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัท รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน
ระเบียบ 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 เว้นแต่จะได้พ้นจาก
การมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และ
บุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็น
กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการ
กองทรัสต์ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มี
ความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว
ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกอง
ทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัท
ย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่
น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการ
เกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการ
กองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะ
ดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี



- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ 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 ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของ PROSPECT REIT สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2567 จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีคำตอบแทนจากการสอบบัญชี เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1.40 ล้านบาท





ความรับผิดชอบต่อสังคม

1. นโยบายของ PROSPECT REIT ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

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

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

2. การดำเนินการของ PROSPECT REIT ด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

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

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

ทั้งนี้ ในรอบปีบัญชี 2567 ที่ผ่านมา ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ดำเนินกิจกรรมร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม อาทิ



กิจกรรม 1

กิจกรรมโครงการขยะสะสมบุญเพื่อผู้ยากไร้ตำบลบางเสาธง

PROSPECT REIT และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตระหนักถึงการมีส่วนร่วมในการพัฒนาคุณภาพชีวิตและส่งเสริมการมีส่วนร่วมทั้งกับผู้บริหาร พนักงาน และชุมชน โดยเปิดรับบริจาคขยะรีไซเคิลเพื่อนำไปจำหน่ายเป็นรายได้จัดซื้อสิ่งของจำเป็นมอบแก่ผู้ยากไร้ในตำบลบางเสาธง เช่น ผู้พิการ ผู้สูงอายุที่ถูกทอดทิ้ง ให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ซึ่งร่วมกับ อบต.บางเสาธง ซึ่งดำเนินโครงการนี้มาอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 อบต.บางเสาธง ทำบันทึกข้อตกลงความร่วมมือ (MOU) การดำเนินการคัดแยกขยะมูลฝอยนำกลับมาใช้ใหม่ ตามโครงการชุมชนสะอาดคัดแยกขยะจากต้นทางระหว่าง อบต.บางเสาธง กับสถานประกอบการที่ร่วมโครงการ โดยโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน (BFTZ) ได้เข้าร่วมโครงการดังกล่าวเช่นกัน



กิจกรรม 2

กิจกรรมโรงงานปลอดภัย ชุมชนปลอดภัย

เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2567 ที่ผ่านมาโครงการ BFTZ ได้จัดกิจกรรม “โรงงานปลอดภัย ชุมชนปลอดภัย” เพื่อให้ความรู้ด้านการดับเพลิงขั้นต้นและการใช้อุปกรณ์ดับเพลิงอย่างถูกวิธี แก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนใกล้เคียงโครงการ 2 แห่ง ได้แก่ ชุมชนไทยประกัน และชุมชนแฟลตโครงการ 3 มีชุมชนใกล้เคียงเข้าร่วมกิจกรรม

ในการนี้ ได้รับความอนุเคราะห์วิทยากรและอุปกรณ์สาธิตการดับเพลิงจาก อบต. บางเสาธง และทางโครงการฯ ยังได้แจกจ่ายถังดับเพลิงจำนวนหนึ่งให้แก่ผู้แทนชุมชนและผู้เข้าร่วมกิจกรรมอีกด้วย โดยวัตถุประสงค์จากกิจกรรมนี้ จะทำให้สมาชิกชุมชนสามารถระงับเหตุเพลิงไหม้เบื้องต้นได้ ช่วยสร้างความปลอดภัยและลดความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นได้



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน

กิจกรรม 3



กิจกรรม 3: กิจกรรมวันเด็กแห่งชาติ

PROSPECT REIT และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของเด็ก ที่จะเป็นกำลังสำคัญในอนาคต สำหรับปี 2565 นี้โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 1 ได้มีจัดกิจกรรมวันเด็กแห่งชาติขึ้นในวันที่ 11 มกราคม 2567 โดย พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และบริษัทในเครือ ได้สนับสนุนของขวัญไปแจกเด็กภายในชุมชนโดยรอบโครงการ เช่น จักรยาน จำนวน 110 คัน และยังมีการรางวัลกิจกรรมวันเด็กแห่งชาติ มอบให้ชุมชนหน่วยงานท้องถิ่น และโรงเรียนใกล้เคียง

กิจกรรม 4



กิจกรรม 4: กิจกรรมรับบริจาคโลหิต

ในปี 2567 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ได้จัดกิจกรรมบริจาคโลหิตทั้งหมด 4 ครั้ง แบ่งเป็นไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยใช้พื้นที่บริเวณหน้าทางเข้าโครงการเปิดเป็นหน่วยรับบริจาคโลหิตเคลื่อนที่ขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกประชาชนที่ประสงค์จะบริจาคโลหิต ซึ่งทางโครงการบางกอกฟรียเทรดโซนจัดกิจกรรมมาอย่างต่อเนื่อง ทุกๆ ไตรมาส ตั้งแต่ปี 2562 และสำหรับปี 2567 ที่ผ่านมามีผู้มาลงทะเบียนบริจาคโลหิตรวม 430 คน ได้รับโลหิตในปี 2567 ทั้งสิ้นจำนวน 416 ยูนิต

กิจกรรม 5



กิจกรรม 5: กิจกรรมขอรับบริจาคชุดนักเรียน อุปกรณ์การเรียนและสิ่งของจำเป็น

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ได้จัดกิจกรรมเปิดรับบริจาคชุดนักเรียน อุปกรณ์การเรียนและสิ่งของจำเป็น โดยเป็นตัวแทนกลางรับบริจาคสิ่งของ ชุดนักเรียน อุปกรณ์การเรียน โดยมีผู้ประกอบการภายในโครงการ BFTZ ร่วมกันบริจาค เพื่อช่วยเหลือเด็กด้อยโอกาส และเพื่อเป็นการพัฒนาคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมของเด็กในชุมชนห่างไกลให้ดีขึ้น โดยส่งสิ่งของบริจาคไปยังวัดดอนจั่น จังหวัดเชียงใหม่



กิจกรรม 6

กิจกรรม 6: กิจกรรมขอรับบริจาคเพื่อช่วยเหลือผู้ประสบภัยน้ำท่วม

สำหรับปี 2567 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ได้จัดกิจกรรมเปิดรับบริจาคสิ่งของและเงิน เพื่อส่งต่อความช่วยเหลือถึงผู้ประสบอุทกภัยในพื้นที่ภาคเหนือ โดยโครงการ BFTZ ได้เปิดศูนย์รับบริจาคอาหาร น้ำดื่ม สิ่งของเครื่องใช้ เพื่อช่วยเหลือผู้ประสบอุทกภัยในพื้นที่ภาคเหนือ เมื่อช่วงกลางเดือนกันยายน 2567 ที่ผ่านมา ได้มีลูกค้าในโครงการ สถานประกอบการภายนอก และชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงร่วมบริจาค สามารถสรุปยอดเงินบริจาคทั้งสิ้น 38,867 บาท กลุ่มบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ร่วมสมทบทุนบริจาคอีก 100,000 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้นเป็นเงิน 138,867 บาท และสิ่งของเครื่องใช้อีกจำนวนหนึ่ง ส่งต่อไปยัง อำเภอ แม่สาย จังหวัดเชียงราย



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ

งบการเงิน

กิจกรรม 7

กิจกรรม Pre-Re-Up-SKILL

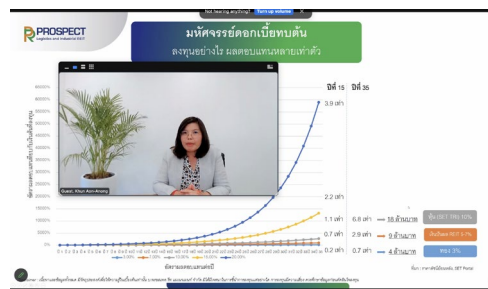
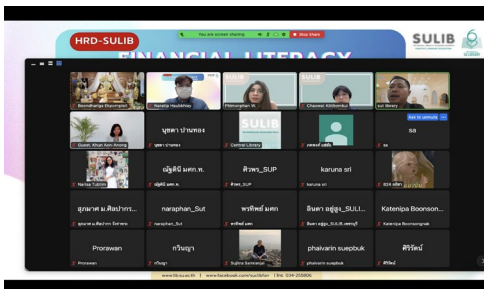
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ร่วมกับสถาบันพัฒนาฝีมือแรงงาน 1 สมุทรปราการ จัดกิจกรรมการอบรมหลักสูตรภาษาญี่ปุ่นและภาษาอังกฤษ ภาษาอังกฤษสำหรับพนักงานบริการ และการประยุกต์ใช้ PLC ในงานอุตสาหกรรม โดยจัดหลักสูตรอบรมจำนวน 30 ชั่วโมง มีผู้เข้าร่วมทั้งหมด 29 คน จาก 18 บริษัท



กิจกรรม 8

กิจกรรม 8: กิจกรรม “PROSPECT REIT Knowledge Sharing”

ผู้จัดการกองทรัสต์ PROSPECT REIT ได้เห็นถึงความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารการเงินและการบริหารความเสี่ยงที่ปัจจุบันหลายคนละเลยไม่มีการวางแผน รวมถึงยังขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทต่างๆ ที่มีอยู่หลากหลายประเภท รวมถึงการให้ความรู้เกี่ยวกับการลงทุนใน REIT และการจัดตั้งและบริหาร REIT แก่สถาบันการศึกษาต่างๆ หน่วยงาน และบุคคลทั่วไป เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาความรู้ด้านการบริหารจัดการการเงินและการลงทุนให้แก่สังคม





การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

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

นอกจากนี้ ทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ PROSPECT REIT เป็นผู้ที่มีความสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ 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 หรือทรัสต์หราชและปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบที่มีอยู่หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง





การป้องกันความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์

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

1. ระบบระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์

1) นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	ความสัมพันธ์
1. บัณฑิตเคหะการ	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9 - เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
2. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 1 ก่อนที่ PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน - เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน และเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารในโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 2 ก่อนที่ PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ในโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 3 ก่อนที่ PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9 - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT
3. พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของพรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ - เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
4. เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 1 ก่อนที่ PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบัณฑิตเคหะการ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.59 - เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์



2) รายละเอียดระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมบูรณ์ของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพคท์ รีท แมเนจเม้นท์	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ PROSPECT REIT ได้แต่งตั้ง พรอสเพคท์ รีท แมเนจเม้นท์ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ PROSPECT REIT	กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากผู้ถือหุ้นทรัสต์ อีกทั้งมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัสต์ประเภทอสังหาริมทรัพย์และโรงงานเป็นอยู่อย่างต่อเนื่องมีความคุ้นเคยกับทรัสต์หลักที่ PROSPECT REIT ดำเนินการ	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมในการดำเนินงานไปซึ่งทรัสต์ของ PROSPECT REIT เทียบเคียงกับของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

(2) การเข้าลงทุนในทรัสต์

โครงการบางกอกฟรังก์ชัน 1

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมบูรณ์ของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพคท์ ดีเวลอปเม้นท์	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรังก์ชัน 1 โดยการเข้าลงทุนในทรัสต์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรก โดยพรอสเพคท์ ดีเวลอปเม้นท์เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรังก์ชัน 1 ก่อน PROSPECT REIT เข้าลงทุน	ในการที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัสต์ดังกล่าว นั้น ถือเป็นการลงทุนในทรัสต์ที่มีคุณภาพและมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยทรัสต์ดังกล่าวเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ตั้งอยู่ในบริเวณถนนบางนาตราด กม. 23 ซึ่งเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ มีการคมนาคมที่สะดวก อยู่ใกล้จากศูนย์กลางโลจิสติกส์ที่สำคัญ มีการขนส่งทางอากาศและการขนส่งทางน้ำ อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง จึงมีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง	PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัสต์ดังกล่าวจากพรอสเพคท์ ดีเวลอปเม้นท์ ในราคา 2,014.80 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้เนื่องจากทรัสต์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรกนั้นมีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าที่สูง โดยทรัสต์ดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ รวมถึงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราผลตอบแทนที่มีความเหมาะสมสามารถเทียบเคียงได้กับค่าเฉลี่ยรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน
ทั้งนี้ PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาเช่าช่วงโดยตรงจากชัยนันท์ บางพลี โดยที่พรอสเพคท์ ดีเวลอปเม้นท์ได้ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงเดิมในวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน		นอกจากนี้โครงการบางกอกฟรังก์ชัน 1 ยังให้บริการพื้นที่ให้เข้าถึงเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) มีอาคารคลังสินค้าและโรงงานหลายประเภทเหมาะสำหรับลักษณะธุรกิจที่แตกต่างกันออกไป มีบริการให้คำปรึกษาแนะนำและประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับการขอใบอนุญาตต่างๆ มีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน ดังนั้น โครงการจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้เช่าที่แตกต่างกันในธุรกิจแต่ละประเภทได้เป็นอย่างดี โครงการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและมีความเหมาะสมผลในการเข้าทำรายการ	ดังนั้นราคาของทรัสต์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผลตามสัญญา



บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<p>ออฟเพนเฮาส์ โฮลดิ้งส์</p> <p>กรณีซึ่งกระทำการในนามของ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรังก์ชัน 1 ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรก โดยออฟเพนเฮาส์ โฮลดิ้งส์เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรังก์ชัน 1 ก่อน PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน</p> <p>ทั้งนี้ PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาเช่าช่วงโดยตรงจากชัยนันท์ บางพลี โดยที่ออฟเพนเฮาส์ โฮลดิ้งส์ ได้ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงเดิม ในวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน</p>	<p>นอกจากนี้ โครงการบางกอกฟรังก์ชัน 1 ยังให้บริการพื้นที่ให้เช่าทั้งเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) มีอาคารคลังสินค้าและโรงงานหลายประเภท เหมาะกับลักษณะธุรกิจที่แตกต่างกันออกไป มีบริการให้คำปรึกษาแนะนำและประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับการขอใบอนุญาตต่างๆ มีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน ดังนั้น โครงการจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้เช่าที่แตกต่างกันในธุรกิจแต่ละประเภทได้เป็นอย่างดี ธุรกิจดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ</p>	<p>ในการที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นรายอื่น โดยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าตั้งอยู่ในบริเวณถนนบางนาตราด กม. 23 ซึ่งเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ มีการคมนาคมที่สะดวก อยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางโลจิสติกส์ที่สำคัญ ทั้งการขนส่งทางอากาศและการขนส่งทางน้ำ อีกทั้งยังอยู่ในห่างจากนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง จึงมีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง</p>	<p>PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจากออฟเพนเฮาส์ โฮลดิ้งส์ ในราคา 1,377.30 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรกนั้น มีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าที่สูง โดยทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ รวมถึงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายอื่นได้กับค่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่เหมาะสมการลงทุนในสิทธิการเช่าอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</p> <p>ดังนั้น ราคาของทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผลตามสัญญา</p>



โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 และ โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<p>พรอสเปคต์ ดีเวลอปเม้นท์</p> <p>กรณีซึ่งกระทำในนามของ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน และกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 และ กรรมสิทธิ์ที่ดินในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 โดยพรอสเปคต์ ดีเวลอปเม้นท์เป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวก่อนที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน</p> <p>ทั้งนี้ สัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 กับพรอสเปคต์ ดีเวลอปเม้นท์ มีระยะเวลาไม่เกิน 28 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593</p>	<p>การที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนี้ ถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และ ผลตอบแทนให้แก่ PROSPECT REIT และ ผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>โดยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ตั้งอยู่ในทำเลซึ่งเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ มีการคมนาคมที่สะดวก อยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางโลจิสติกส์ที่สำคัญ ทั้งทางถนน ทางอากาศ และการขนส่งทางน้ำ อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง จึงมีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ดี</p> <p>โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 ให้บริการพื้นที่ให้เช่าในเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) มีอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป และอาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 ให้บริการพื้นที่ให้เช่าอาคาร คลังสินค้าในเขตปลอดอากร (Free Zone) ซึ่งความหลากหลายในลักษณะอากรเหมาะกับลักษณะธุรกิจที่แตกต่างกันออกไป นอกจากนี้ ยังมีบริการให้คำปรึกษาแนะนำและประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับการขอใบอนุญาตต่างๆ มีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน ดังนั้น โครงการดังกล่าวจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้เช่าที่แตกต่างกันในธุรกิจแต่ละประเภทได้อย่างมีประสิทธิภาพดังกล่าว จึงมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ</p>	<p>PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจาก พรอสเปคต์ ดีเวลอปเม้นท์ในราคา 1,832.00 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย</p> <p>(ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน พร้อมกันส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 (ทั้งนี้ ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่ PROSPECT REIT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 106.00 ล้านบาท) และ</p> <p>(ข) ค่าซื้อกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารบางส่วน พร้อมกันส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 และ</p> <p>(ค) ค่าซื้อสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในการดำเนินการภายในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 และโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 และ</p> <p>(ง) ค่าเช่าช่วงที่ดินบนในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ PROSPECT REIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)</p> <p>ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่โครงการดังกล่าวลงทุนเพิ่มขึ้นครั้งที่ 2 นั้นมีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าที่สูง โดยทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ รวมทั้งสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราผลตอบแทนที่มีความเหมาะสม สามารถเทียบเคียงได้กับค่าเฉลี่ยของงบการเงินที่ออกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</p> <p>ดังนั้นราคาของทรัพย์สินที่โครงการดังกล่าวลงทุนดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผลตามสัญญา</p>	



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



ภาพประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน

(3) การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกับ	ความจำเป็นและความสมดุลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<p>พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างพรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการบางกอกแฟริเทรดโซน 1 โครงการ X44 โครงการบางกอกแฟริเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกแฟริเทรดโซน 3</p>	<p>แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีความสามารถในการบริหารจัดการและบริหารจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารพาณิชย์และโรงงานได้เข้า แต่ด้วยข้อจำกัดทางด้านจำนวนบุคลากร ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาว่าจ้าง พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ไปโครงการบางกอกแฟริเทรดโซน 1 โครงการ X44 โครงการบางกอกแฟริเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกแฟริเทรดโซน 3 ตั้งแต่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในแต่ละทรัพย์สิน โดย พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จะมีหน้าที่หลักในการบริหารโครงการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ธุรกรรมดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและมีความสมดุลผลในการทำการค้ารายการ</p>	<p>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างและอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามธุรกิจปกติ โดยสามารถเทียบเคียงได้กับโครงสร้างและอัตราค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน อีกทั้ง อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าธรรมเนียมเดิม ซึ่งได้ทำสัญญากับผู้ว่าจ้างรายอื่นว่าจ้างพรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังอยู่ในระดับที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ในขณะเดียวกัน ก็สามารถสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเกิดขึ้นได้อย่างเหมาะสมและเพียงพอ</p> <p>ระยะเวลาการจ้างบริหารของโครงการบางกอกแฟริเทรดโซน 1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีระยะเวลา 10 ปี โดยเมื่อครบระยะและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีโครงการจะออกไปอีกคราวละ 10 ปี เงื่อนไขเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับ PROSPECT REIT เนื่องจากเป็นระยะเวลาก่อนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง</p> <p>ระยะเวลาการจ้างบริหารของโครงการ X44 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีระยะเวลา 9 ปี โดยเมื่อครบระยะและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีโครงการจะออกไปอีกคราวละ 9 ปี เงื่อนไขเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับ PROSPECT REIT เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง</p> <p>ระยะเวลาการจ้างบริหารของโครงการบางกอกแฟริเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกแฟริเทรดโซน 3 มีระยะเวลา 10 ปี โดยเมื่อครบระยะและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีโครงการจะออกไปอีกคราวละ 10 ปี เงื่อนไขเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับ PROSPECT REIT เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง</p>	



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



กาประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน

(5) การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเสรีโซน 1

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเสรีโซน 1 กับชัยนันท์-บางพลี และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อใช้เป็นถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทางผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟรินด์โซน 1	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้สิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ดินของถนนส่วนกลางเสรีโซน 1 รวมกันเป็นผู้พัฒนาและมีหน้าที่ดูแล บำรุงรักษาเพื่อการให้บริการถนนส่วนกลางเสรีโซน 1 ซึ่งใช้ประโยชน์ในโครงการบางกอก ฟรินด์โซน 1 PROSPECT REIT จึงจำเป็นต้องเข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ในพื้นที่ถนนส่วนกลางเสรีโซน 1 และบูรณารวมกับชัยนันท์-บางพลี และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และบูรณารวมกับกล่าวมีความสมดุลผลในการเข้าทำรายการ	ค่าเช่าช่วงที่ดินบนถนนส่วนกลางเสรีโซน 1 ประกอบด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินตลอดระยะเวลาเช่า จำนวน 100,000.00 บาท และค่าบริการรายเดือนในอัตรา 1.32 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน ซึ่งจะปรับขึ้นตามที่ระบุในสัญญา ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวนี้ไม่ทำให้ PROSPECT REIT เสียประโยชน์ เนื่องจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวเทียบได้กับค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่ PROSPECT REIT ต้องเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างและดูแลบำรุงรักษาดังกล่าวจึงเป็นราคาที่เหมาะสมดังกล่าวเอง

(6) การเข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ สำหรับโครงการบางกอกฟรินด์โซน 3

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการบางกอกฟรินด์โซน 2 และโครงการบางกอกฟรินด์โซน 3 เพื่อใช้ประโยชน์ในโครงการบางกอกฟรินด์โซน 2 และโครงการบางกอกฟรินด์โซน 3	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้สิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ดินของถนนในโครงการบางกอกฟรินด์โซน 2 และเป็นที่ตั้งของถนนในโครงการบางกอกฟรินด์โซน 3 รวมทั้งเป็นผู้พัฒนาและมีหน้าที่ดูแล บำรุงรักษาเพื่อการให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการบางกอกฟรินด์โซน 2 และโครงการบางกอกฟรินด์โซน 3 เพื่อใช้ประโยชน์ในระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและพื้นที่ถนนในโครงการ	ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนในโครงการในอัตรา 3.0 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน โดยคำนวณตามพื้นที่อาคารที่รับบริการ ซึ่งจะปรับขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวนี้ไม่ทำให้ PROSPECT REIT เสียประโยชน์ เนื่องจากค่าบริการดังกล่าวเทียบได้กับค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่ PROSPECT REIT ต้องเป็นผู้ดูแลบำรุงรักษา ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและพื้นที่ถนนในโครงการเอง ดังนั้น ค่าเช่าและค่าบริการที่ PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความเหมาะสม



3) นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1) ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะดังนี้

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

2) ด้านระบบในการอนุมัติ

การทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

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

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 กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในการที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
บลจ. ไทยพาณิชย์	PROSPECT REIT แ่ตั้งตั้ง บลจ. ไทยพาณิชย์เป็นทรัสต์	บลจ. ไทยพาณิชย์ มีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของ PROSPECT REIT โดยมีสิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการ PROSPECT REIT ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์	บลจ. ไทยพาณิชย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน เป็นไปตามธุรกิจปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทใหญ่ของบลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด	ดอกเบี้ยรับเงินฝาก	อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเป็นไปตามที่ประกาศธนาคารกำหนด

3) นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ PROSPECT REIT ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- 1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
- 2) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการ PROSPECT REIT ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

4) กระบวนการในการกำรธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต

ในการทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต ทรัสต์จะต้องเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ PROSPECT REIT ดังนี้

- 1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น
- 4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ PROSPECT REIT ไม่ได้



ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567



รายงานความเห็นของทรัสต์

11 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท พรอสเพกต์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชยพฤกษ์)

ในฐานะทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า 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



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



04



งบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT REIT)



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบ
ธุรกิจ

การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก
โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก
โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปี
สิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน
การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนว
ปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม และมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีรายได้โดยการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกมาประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> □ การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ □ การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติน และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ □ การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ □ การประเมินถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีต ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดคิดลด □ การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจจะเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(ชรินทร์นั นพรมภา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 10448

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

13 กุมภาพันธ์ 2568





งบแสดงฐานะการเงิน

กรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดิสทรีเรียล

งบแสดงฐานะการเงิน

	31 ธันวาคม		
	หมายเหตุ	2567	2566
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	207,790,418	200,464,248
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	5,064,310,000	5,119,630,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7, 11	23,878,220	43,129,729
ดอกเบี้ยค้างรับ	11	535	2,267
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	4, 11	26,578,798	38,959,968
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	11	34,415,240	14,471,525
สินทรัพย์อื่น		2,284,783	2,399,574
รวมสินทรัพย์		5,359,257,994	5,419,057,311
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น		1,404,942	6,146,904
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11	19,081,760	21,485,345
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		2,825,714	4,443,411
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		203,866,955	191,508,448
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		7,891,372	5,863,751
เงินกู้ยืม	8	1,617,851,239	1,646,205,592
หนี้สินตามสัญญาเช่า	11	53,926,661	54,168,125
หนี้สินอื่น		2,568,345	3,399,047
รวมหนี้สิน		1,909,416,988	1,933,220,623
สินทรัพย์สุทธิ		3,449,841,006	3,485,836,688

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





งบแสดงฐานะการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉินติงส์และอินดิสมทริยล

งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์สุทธิ :

ทุนจดทะเบียน

หน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.4495 บาท
และ หน่วยทรัสต์จำนวน 130,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 8.9798 บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และหน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พันหน่วย
มูลค่าหน่วยละ 9.4697 บาทและ หน่วยทรัสต์จำนวน 130,000 พันหน่วย
มูลค่าหน่วยละ 9 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.2239 บาท
และ หน่วยทรัสต์จำนวน 130,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 8.7433 บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และหน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พันหน่วย
มูลค่าหน่วยละ 9.2441 บาท และหน่วยทรัสต์จำนวน 130,000 พันหน่วย
มูลค่าหน่วยละ 8.7635 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

กำไรสะสม

สินทรัพย์สุทธิ

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)

จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)

12

12

9

3,482,501,500

3,490,076,500

3,396,487,539

3,404,062,539

53,353,467

81,774,149

3,449,841,006

3,485,836,688

9.1995

9.2955

375,000,000

375,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบ
ธุรกิจ

การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



งบประกอบ รายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

รหัสสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเฟค โฉมพิเศษและอินเตอร์เรียล
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงความละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	จำนวนพื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน โครงการบางกอกฟรียอร์ดโซน 2 พื้นที่ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคาร (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23-425, 23-427, 23-428) ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์		24-7-95.25	457,292,629			457,292,629		
			7,795,522			7,795,522		
			465,088,151	416,600,000	7.90	465,088,151	416,850,000	7.83
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารถาวรที่ดินบางส่วน โครงการบางกอกฟรียอร์ดโซน 3 พื้นที่ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารถาวรที่ดินค้า (โฉนดที่ดินเลขที่ 191-632) ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์		19-0-67.7	471,621,702			471,621,702		
			6,951,930			6,951,930		
			478,573,632	486,540,191	9.23	478,573,632	479,212,241	9.01
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารถาวรที่ดินบางส่วน โครงการบางกอกฟรียอร์ดโซน 3 พื้นที่ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารถาวรที่ดินค้า (โฉนดที่ดินเลขที่ 191-634) ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์		19-3-93.3	528,699,791			528,699,791		
			7,701,633			7,701,633		
			536,401,424	545,423,793	10.34	536,401,424	537,208,976	10.10

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



จบประกอบ รายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

กรรณสิทธิ์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โอลิมปิกส์และอินดัสทรี จบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	จำนวนพื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารหลังสินค้าบางส่วน โครงการบางกอกไฮเทคโซน 3 ที่มี 3 บัณฑิตบางปะอิน อำเภอบางปะอิน จังหวัดนนทบุรีราชการ								
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารหลังสินค้า (โฉนดที่ดินเลขที่ 191655)		14-3-30.2	374,393,094			374,393,094		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์			5,169,199			5,169,199		
			379,562,293	386,236,016	7.33	379,562,293	380,418,783	7.15
			5,370,820,926	5,064,310,000	96.06	5,370,820,926	5,119,630,000	96.23
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์								
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	5							
หน่วยลงทุน								
กองทุนเปิดกรุงศรีสมรภัทรสารหนี้			115,979,256	119,607,371	2.27	65,979,256	67,026,273	1.26
กองทุนเปิด ไทย แคส แมเนจเม้นท์ ชนิดเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป			57,006,070	57,475,044	1.09	82,472,654	83,049,475	1.56
กองทุนเปิดกรุงศรีพันธบัตรไทย			-	-	-	50,000,000	50,388,500	0.95
กองทุนเปิดเคพี มั่นใจ โพลีฟ			30,325,439	30,708,003	0.58	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			203,310,765	207,790,418	3.94	198,451,910	200,464,248	3.77
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น			5,574,131,691	5,272,100,418	100.00	5,569,272,836	5,320,094,248	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉฉสติกส์และอินดัสทรีอ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566
	(บาท)	
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	578,107,212	508,661,147
รายได้ดอกเบี้ย	11 334,353	280,887
รายได้ซึ่งเคยตามสัญญาตกลงกระทำการ	11 1,029,813	26,511,353
รายได้อื่น	19,942,203	32,132,722
รวมรายได้	599,413,581	567,586,109
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	10, 11 60,369,528	55,183,390
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	10, 11 17,490,674	16,029,262
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	10, 11 10,393,780	9,752,301
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10 1,667,130	1,055,624
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	10, 11 64,876,077	63,198,841
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	3,716,679	4,748,420
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4,176,375	3,138,423
ต้นทุนทางการเงิน	11 100,236,346	86,699,268
รวมค่าใช้จ่าย	262,926,589	239,805,529
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	336,486,992	327,780,580
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5 2,306,938	862,709
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5 2,467,315	1,941,707
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	6 (55,320,000)	(88,717,098)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(50,545,747)	(85,912,682)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	285,941,245	241,867,898

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอสังหาริมทรัพย์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี

หน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม

การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)

หน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี (หน่วย)

หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

หมายเหตุ	2567	2566
	(บาท)	
	336,486,992	327,780,580
5, 6	(50,545,747)	(85,912,682)
	285,941,245	241,867,898
12	-	1,139,254,113
13	(314,361,927)	(268,399,481)
14	(7,575,000)	-
	(35,995,682)	1,112,722,530
	3,485,836,688	2,373,114,158
	3,449,841,006	3,485,836,688
	375,000,000	245,000,000
12	-	130,000,000
	375,000,000	375,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





งบกระแสเงินสด

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉินติงส์และอินดิสเทรียล

งบกระแสเงินสด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน

รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน

รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ในอสังหาริมทรัพย์

ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม

ต้นทุนทางการเงิน

ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์

รายได้ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการลดลง (เพิ่มขึ้น)

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น

สินทรัพย์อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)

เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)

หนี้สินอื่นลดลง

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)

ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)

เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

หมายเหตุ

2567

2566

(บาท)

285,941,245

241,867,898

5

(2,306,938)

(862,709)

5

(2,467,315)

(1,941,707)

6

55,320,000

88,717,098

8

1,646,247

1,526,262

98,590,099

85,173,006

6

-

(1,803,781,171)

5

(250,443,500)

(245,700,000)

5

247,891,583

178,110,800

(334,353)

(280,887)

336,085

279,306

12,381,170

(11,305,110)

(19,943,715)

(5,939,174)

114,791

(656,517)

(4,741,962)

4,452,489

(830,702)

(1,650,428)

2,027,621

2,136,715

(2,403,585)

7,162,555

(1,617,697)

3,342,540

12,358,507

24,828,878

431,517,581

(1,434,520,156)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบ
ธุรกิจ



การกำกับ
ดูแลกิจการ



งบการเงิน



งบกระแสเงินสด (ต่อ)

กรรณบัตรเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โอลิมปิกส์และอินดัสเทรียล

งบกระแสเงินสด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

จ่ายดอกเบี้ย		(95,903,559)	(83,480,000)
เงินสดรับจากการกู้ยืม	8	-	691,991,732
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	8	(30,000,600)	(20,000,400)
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	12	-	1,139,254,113
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	(314,361,927)	(268,399,481)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	(7,575,000)	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(2,928,004)	(3,369,211)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน		(450,769,090)	1,455,996,753

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		43,129,729	21,653,132
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7	23,878,220	43,129,729

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

ทรัพย์สินที่เพิ่มมาจากการทำสัญญาเช่า		-	55,844,329
--------------------------------------	--	---	------------

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉินดิคส์และอินดิคส์เทรียล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ

สารบัญ

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





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสทรีเรียล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสทรีเรียล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ระหว่าง บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 โดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนในสินทรัพย์หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

ในระหว่างปี 2567 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ซื้อหน่วยทรัสต์จากบริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่เดิม ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์เปลี่ยนเป็นบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 15.20) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

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





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค ไคจิตส์และอินดัสทรีอ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทรัสต์ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

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

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





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โอลิมปิกส์และอินดัสทรีเรียล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันที เป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้อธิบายโดยย่อสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นผู้สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและแสดงในงบแสดงฐานะทางการเงินด้วยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชี โดยอ้างอิงจากบริษัทจัดการหลักทรัพย์แต่ละแห่ง

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์ดัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค ไคยสติกส์และอินดัสทรีออล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน จะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ข) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการ และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุก 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคาร

(ง) ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้นๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉกฐิติคส์และอินคัสเทรียล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(จ) ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้น ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและรายจ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการออกส่วนได้เสีย

กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียเป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นวอร์ดทรัสต์ทั้งจำนวน

(ฉ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ข) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ ในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กองทรัสต์กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่ง และได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ฉ)





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรรณเพื่อการลงบัญชีในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ข) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ข) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

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





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรรณการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โอลิมปิกส์และอินดัสทรี
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ณ) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ 'รายได้ค่าเช่า' ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

(ญ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ฉ) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

(ง) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โฉฉสติกส์และอินดัสทรีออล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ฐ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ฑ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า กองทรัสต์จะทบทวนอันดับความน่าเชื่อถือภายนอก (ถ้ามี) งบการเงิน ข้อมูลของสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ข้อมูลอุตสาหกรรมและหนังสือรับรองฐานะทางการเงินของธนาคารสำหรับบางกรณี





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรรณการลวงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉลกสติกส์และอินดัสทรีเรียล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทรัสต์จ้กัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้ำอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการค้ำค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละรายและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	5,930	10,612
เกินกำหนดชำระ		
1 - 30 วัน	5,532	8,830
31 - 60 วัน	3,858	5,810
61 - 90 วัน	771	4,812
มากกว่า 90 วัน	10,488	8,896
รวม	26,579	38,960
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-
สุทธิ	26,579	38,960

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค ไทจิสติกส์และอินดัสทรีออล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทรูทกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2567

2566

(พันบาท)

เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

เงินฝากธนาคาร

23,876

43,128

เงินกู้ยืม

(1,617,851)

(1,646,206)

ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ

(1,593,975)

(1,603,078)

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน โดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรรณการกองทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โอลิมปิกและอินดัสทรี
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

5 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

	2567	2566
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	200,464	130,070
เพิ่มขึ้น	250,444	245,700
จำหน่าย	(247,892)	(178,110)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	2,307	863
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	2,467	1,941
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	207,790	200,464

6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	2567	2566
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	5,119,630	3,348,722
ซื้อ	-	1,859,625
ขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม	(55,320)	(88,717)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5,064,310	5,119,630

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2567	2566
	(พันบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
รายได้ค่าเช่า	283,124	235,905
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา		
- อสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ค่าเช่า	16,664	20,112

ในเดือนมีนาคม 2566 กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในโครงการหลายแห่ง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงานและคลังสินค้าสำหรับโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 โดยมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 27.15 ปี นับตั้งแต่วันที่เริ่มต้นระยะเวลาเช่าช่วง ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 เป็นจำนวนเงินรวม 465 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอนค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง)





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โฉนดที่ดินและโฉนดอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2567 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
<input type="checkbox"/> อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (1.75%-3%)	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก
<input type="checkbox"/> อัตราการครอบครอง (โรงงานและคลังสินค้า และโรงงานพร้อมสำนักงาน 95%-100%)	<input type="checkbox"/> อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)
<input type="checkbox"/> อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (8.5%-9.5%)	<input type="checkbox"/> อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง)
	<input type="checkbox"/> อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

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

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หากผู้ให้เช่าช่วงสามารถขอต่ออายุสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าช่วงกับผู้ให้เช่าหลักได้ และหากกองทรัสต์ประสงค์จะขอต่อกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ต่อไป ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้กองทรัสต์เช่าต่อไปเป็นรายแรก โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าออกไปจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาเช่าใหม่ที่ผู้ให้เช่าช่วงกับผู้ให้เช่าหลักต่อออกไป โดยให้ข้อกำหนด เงื่อนไข และอัตราค่าตอบแทนการเช่าเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ออกกันต่อไป





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรรณการลวงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ ไลจิสติกส์และอินดัสทรีเรียล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

นอกจากนั้น กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428) รวมถึงสัญญาเช่าช่วงของที่ดินถนนโครงการบางกอกฟรียเทรคโซน 2 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425 และ 23428) รวมจำนวน 12 ภูมิภาค จากบริษัท พรอสเพกต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) โดยมีกำหนดระยะเวลาประมาณ 27 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 เป็นจำนวนเงินรวม 465 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอน ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง) และรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2567 2566

(พันบาท)

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

2,687 1,693

ในปี 2567 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 2.93 ล้านบาท (ปี 2566 จำนวน 3.37 ล้านบาท)

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงาน และสำนักงานที่ให้เช่า แก่บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้โดยส่วนใหญ่เป็นเวลา 3 ปี โดยผู้เช่ามีสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำหนดรายได้ค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนคงที่

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2567 2566

(พันบาท)

ปีที่ 1

502,422 503,658

ปีที่ 2

308,548 379,081

ปีที่ 3

99,520 191,307

ปีที่ 4

13,042 29,477

ปีที่ 5

16,434 18,293

หลังจากปีที่ 5

60,744 64,084

รวม

1,000,710

1,185,900





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉมที่ 1 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 31 ธันวาคม 2567

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	2567		2566	
	(พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	(พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
เงินสด	2	-	2	-
เงินฝากออมทรัพย์	23,876	0.40 - 0.45	43,128	0.50 - 0.60
รวม	23,878		43,130	

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 ของโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 และโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 เงินกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.31 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และชำระคืนเงินต้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญา

สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวมีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อ EBITDA และเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืม มีรายละเอียดดังนี้

	2567	2566
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,646,206	972,688
บวก เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาว	-	700,000
หัก ชำระคืน	(30,001)	(20,000)
บวก ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	1,646	1,526
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอตัดบัญชี	-	(8,008)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,617,851	1,646,206





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินคัสเกรียล
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เงินกู้ยืมแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระได้ดังนี้

	2567	2566
	(พันบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	45,318	28,356
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	483,031	387,091
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	1,089,502	1,230,759
รวม	1,617,851	1,646,206

9 กำไรสะสม

	2567	2566
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	81,774	108,306
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	336,487	327,780
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	2,307	863
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่		
แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	2,467	1,941
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน		
อสังหาริมทรัพย์	(55,320)	(88,717)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(314,362)	(268,399)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	53,353	81,774

10 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำงานระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพคต์ ไลจิสติกส์และอินดัสทรีออล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. โครงการบางกอกฟรียูเอโซน 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. โครงการบางกอกฟรียูเอโซน 2 และ 3 ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ และค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
3. โครงการ X44 บางนา กม. 18 ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
4. ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา 1.0 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายใหม่

(ข) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 0.30 ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสินทรัพย์อื่นๆ โดยขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาทต่อปี

(ค) 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





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรรณบัตรเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกจิสติกส์และอินดัสเทรียล
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

(จ) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

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

1. ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในอัตรา 7.00 - 16.19 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1
2. ค่าบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง ในอัตรา 1.32 - 2.25 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร
3. ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในอัตรา 3.00 - 6.66 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือนจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2
4. ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง เรียกเก็บในอัตรา 3.00 - 6.66 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือนจนถึง 31 ธันวาคม 2593 และอัตราค่าบริการในปีถัดไปจะเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าบริการของปีก่อนหน้า 3% ต่อปี สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3

ภาระผูกพันตามสัญญาบริการดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งของภาระผูกพันที่เปิดเผยในหมายเหตุ 18

11 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน หรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค ไจัสติคส์และอินดิสมทรีออล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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 - รายได้เช่าตามสัญญา ตกลงกระทำการ - ต้นทุนทางการเงิน - ค่าธรรมเนียมการ จัดการ
บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมร่วมกันกับบริษัท พรอส เพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	- ค่าธรรมเนียมทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	- 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)	

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2567

2566

(พันบาท)

รายได้

รายได้เช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

1,030

26,511

รายได้ดอกเบี้ย

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

228





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉดคกส์และอินดัสเทรียล
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2567

2566

(พันบาท)

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

55,183

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

16,029

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

10,394

9,752

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

7,730

6,728

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

2,687

1,693

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2567

2566

(พันบาท)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

10,313

28,798

ดอกเบี้ยค้างรับ

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1

2

ลูกหนี้ขาดหายตามสัญญาตกลงกระทำการ

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

745

11,129





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ ไลจิสติกส์และอินดัสทรีออล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2567

2566

(พันบาท)

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า

บริษัท พรอสเพกต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

17,445

13,312

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

บริษัท พรอสเพกต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

10,191

10,398

บริษัท พรอสเพกต์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

3,011

3,023

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

1,785

1,804

รวม

14,987

15,225

หนี้สินตามสัญญาเช่า

บริษัท พรอสเพกต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

53,927

54,168

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในเดือนมีนาคม 2566 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเช่ารายได้ค่าเช่ากับบริษัท พรอสเพกต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 โดยกองทรัสต์จะได้รับเงินเช่ารายเดือนจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่ไม่มีผู้เช่า (รายได้เช่าตามสัญญาตกลงกระทำกร) เป็นระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ 160 และ 170 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน

12 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในเดือนมีนาคม 2566 กองทรัสต์ได้เพิ่มทุนจำนวน 130 ล้านบาท หน่วยละ 9 บาท เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,170 ล้านบาท โดยการเพิ่มทุนดังกล่าวได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วในเดือนกรกฎาคม 2565 ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียจำนวน 30.75 ล้านบาท ซึ่งได้นำมาหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสทรีเรียล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

13 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในระหว่างปี 2567 และ 2566 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังนี้

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	2567 (ล้านบาท)	2566 (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	-
14 พฤศจิกายน 2566	1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566	0.2200	-	82
11 สิงหาคม 2566	1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566	0.2200	-	83
11 พฤษภาคม 2566	1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566	0.1320	-	49
13 กุมภาพันธ์ 2566	1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	0.2200	-	54
			314	268

14 การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

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





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค ไทจีस्टิกส์และอินดัสทริยอล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

15 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวนเงิน 496 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 9.26 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2566: จำนวน 2,283 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 46.02 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

16 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย

กองทรัสต์มีรายได้ประเภทเดียว คือรายได้ค่าเช่าและบริการที่รับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

17 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
หมายเหตุ		(พันบาท)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	-	5,064,310
กองทุนรวม	5	-	207,790
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	-	5,119,630
กองทุนรวม	5	-	200,464

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก





หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสทรีเรียล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

18 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการ โดยมีค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องชำระในอนาคตภายใต้สัญญาบริการดังนี้

	2567	2566
	(พันบาท)	
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น		
ภายใน 1 ปี	21,167	21,167
1 - 5 ปี	97,060	92,620
หลังจาก 5 ปี	342,783	366,625
รวม	461,010	480,412

19 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2567 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 3 และอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ ทั้งนี้การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการเพิ่มทุนดังกล่าวคาดว่าจะเกิดภายในปี 2568

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติเอกฉันท์อนุมัติจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสะสมและกำไรสุทธิ สำหรับรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในอัตราหน่วยละ 0.1420 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 53,250,000 บาท และจ่ายเงินลงทุนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0730 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 27,375,000 บาท โดยมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและจ่ายเงินลงทุนดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวันที่ 18 มีนาคม 2568





บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์



บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์

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](https://line.me/tv/@ProspectRM)



Facebook :
Prospect REIT Management