

# รายงาน ประจำปี **2563**



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

**PROSPECT**  
Logistics and Industrial REIT

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค  
โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล หรือ PROSPECT เข้าเทรดวันแรก  
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 20 สิงหาคม 2563  
ชุกยภาพโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน มีอัตราการเช่าพื้นที่  
โดดเด่น และทำเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ยุทธศาสตร์ของภาคอุตสาหกรรม  
และโลจิสติกส์





“PROSPECT” เกิดขึ้นจากความตั้งใจที่  
จะส่งต่อผลประโยชน์ที่ดีและสม่ำเสมอให้  
กับนักลงทุน บนพื้นฐานของการเติบโตที่ยั่งยืน  
ผ่านการบริหารจัดการอย่างมืออาชีพ



4

สารจากประธาน  
กรรมการ

6

สารจากประธาน  
เจ้าหน้าที่บริหาร

7

โอกาสในการเติบโต  
และนโยบายการลงทุน  
ในทรัพย์สิน

8

ภาพรวมทรัพย์สิน  
รายละเอียดทรัพย์สิน  
โครงการบางกอกฟริเทรดโซน

9

ลักษณะจุดเด่น  
ของทรัพย์สิน โครงการ  
บางกอกฟริเทรดโซน

10

เหตุการณ์ที่สำคัญและ  
ผลการดำเนินงาน  
ของกองทรัสต์

11

ข้อมูลทางการเงิน  
ที่สำคัญ

12

ข้อมูลการวิเคราะห์  
และคำอธิบายของ  
ผู้จัดการกองทรัสต์

16

สรุปข้อมูลสำคัญ  
ของกองทรัสต์

26

ข้อมูลทั่วไป

27

นโยบาย ภาพรวม  
การประกอบธุรกิจ  
และการจัดหาผลประโยชน์

38

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม  
ของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์  
จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน





40

ปัจจัยความเสี่ยง

42

ข้อพิพาทและข้อจำกัด  
ในการใช้ประโยชน์  
ในอสังหาริมทรัพย์

42

ข้อมูลสำคัญอื่น

43

ข้อมูลหน่วยทรัสต์  
และผู้ถือหน่วยทรัสต์

47

โครงสร้างการจัดการ

73

การทำกับดักของทรัสต์

96

ความรับผิดชอบต่อสังคม

98

การควบคุมภายในและ  
การบริหารจัดการความเสี่ยง

99

การป้องกันความขัดแย้ง  
ทางผลประโยชน์

109

ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับ  
การดำเนินงานของกองทรัสต์  
ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

111

รายงานของผู้สอบบัญชี  
รับอนุญาต

115

งบการเงินและหมายเหตุ  
ประกอบงบการเงิน







สารจากประธาน  
กรรมการ





## เรียน ท่านผู้ถือหุ้นบริษัททุกท่าน

ปี 2563 นับเป็นปีแรกของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกอิสติคส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT) ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ ได้ถูกจัดตั้งขึ้นในวันที่ 14 สิงหาคม 2563 และได้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563 เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กม. 23 ประกอบด้วยพื้นที่เขตประกอบการอุตสาหกรรม ที่เป็นพื้นที่เขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) ด้วยมูลค่าการเข้าลงทุน 3,500 ล้านบาท

ภายในระยะเวลาการทำงาน ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ถึงสิ้นปีบัญชี 2563 ระยะเวลาเพียง 4 เดือนเศษ ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่แพร่ระบาดไปทั่วโลก กิจกรรมทางเศรษฐกิจหยุดชะงัก ส่งผลให้สถานะเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศถดถอย ทุกกลุ่มธุรกิจได้รับผลกระทบในวงกว้าง สร้างความท้าทายในการบริหารจัดการในแต่ละธุรกิจที่ได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ตามสำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซนเป็นอีกหนึ่งธุรกิจที่ได้รับผลกระทบเช่นกัน แต่ผลกระทบไม่มากเท่ากับธุรกิจอื่น เนื่องจากจุดเด่นของโครงการที่ตั้งอยู่บนจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่สำคัญของประเทศไทย ทั้งสนามบินสุวรรณภูมิและสนามบินดอนเมือง รวมถึงท่าเรือกรุงเทพและท่าเรือแหลมฉบัง ประกอบกับตัวทรัพย์สินเองที่มีทั้งอาคารโรงงานและคลังสินค้าหลากหลายประเภท ภายในโครงการมีพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) และ พื้นที่ประกอบการทั่วไป (General Zone) ทำให้โครงการเป็นที่สนใจของผู้ประกอบการทั้งไทยและต่างชาติ จึงมีการกระจายตัวของผู้เช่าที่หลากหลาย ทั้งในแง่ของสัญชาติและการกระจายของประเภทธุรกิจ รวมถึงมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ในการบริหารโครงการบางกอกฟรีเทรดโซนมาเป็นเวลากว่า 10 ปี สามารถให้บริการที่ครบวงจร (One-Stop Service) ที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินธุรกิจ ด้วยศักยภาพและความหลากหลายดังกล่าว แสดงให้เห็นถึงความโดดเด่นของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และความมุ่งมั่นตั้งใจที่จะทำหน้าที่ดูแลบริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อสร้างผลการดำเนินงานที่ดีและสร้างการเติบโตในระยะยาว จึงทำให้มีอัตราการเช่าพื้นที่ถึง 95% แม้จะอยู่ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

ในนามของกรรมการ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นบริษัททุกท่านที่ให้ความเชื่อมั่นและร่วมลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกอิสติคส์และอินดัสเทรียล บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นอย่างสูงในการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมืออาชีพ และเปิดกว้างในการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูงหลากหลายประเภท เพื่อให้กองทรัสต์ภายใต้การบริหารจัดการเติบโตและมีผลตอบแทนที่ดีสุดอย่างสม่ำเสมอให้กับนักลงทุน บนพื้นฐานของการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความซื่อสัตย์ทางธุรกิจ

จากความโดดเด่นของทรัพย์สินและความมุ่งมั่นตั้งใจที่จะทำหน้าที่ดูแลบริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อสร้างผลการดำเนินงานที่ดีและสร้างการเติบโตในระยะยาว ทำให้มีอัตราการเช่าพื้นที่ถึง 95% แม้จะอยู่ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID 19)

นายวรสิทธิ์ โกคำชัยพัฒน์  
ประธานกรรมการ





## สารจากประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทุกท่าน

ตลอดปี 2563 ท่ามกลางสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) รัฐบาลในหลายประเทศต้องใช้มาตรการล็อกดาวน์เพื่อจำกัดการแพร่ระบาด ส่งผลกระทบให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศต่าง ๆ ทั่วโลกหยุดชะงักพร้อมกัน หลายธุรกิจที่พึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลักชะงักงันอย่างรุนแรง โดยเฉพาะธุรกิจขนาดกลางและขนาดเล็ก รวมไปถึงธุรกิจการเดินทาง การท่องเที่ยวในประเทศ ร้านอาหาร การค้าปลีก แต่หลายธุรกิจกลับได้รับผลกระทบน้อย และหลายธุรกิจกลับเติบโต โดยในภาคการผลิตเพื่ออุปโภคบริโภคและภาคการขนส่งโลจิสติกส์

กองทรัสต์ PROSPECT จึงเป็นกองทรัสต์กองเดียวที่จัดตั้งกองในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในปี 2563 ด้วยกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กม. 23 ซึ่งเป็นพื้นที่เขตประกอบการอุตสาหกรรม (พื้นที่สีม่วง) มีทั้งเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) จึงเป็นอีกกลุ่มธุรกิจหนึ่งที่ได้รับผลกระทบน้อยจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังคงมีการขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่อง โดยทางโครงการบางกอกฟรีเทรดโซนยังได้รับความนิยมจากผู้เช่ารายใหม่ที่ติดต่อสอบถามเป็นจำนวนมากและอยู่ระหว่างการเจรจาเช่าพื้นที่อีกหลายราย

สำหรับภาพรวมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ณ สิ้นรอบปีบัญชี 2563 ยังคงมีผลการดำเนินงานที่ดีแม้ในช่วงที่มีสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) มีอัตราการเช่าพื้นที่ 95% โดยมีผู้เช่าใหม่เพิ่มขึ้นทั้งผู้ประกอบการไทยและต่างชาติ ที่ดำเนินธุรกิจอุปโภคบริโภค การแพทย์ ธุรกิจผลิตอาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจให้บริการด้านโลจิสติกส์ ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่ไม่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ได้ขยายการลงทุนมายังประเทศไทย ในขณะที่เดียวกันก็สามารถต่อสัญญากับผู้เช่าเดิมได้อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้มีอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าเดิมในรอบปีที่ผ่านมาสูงกว่า 80% จากผลการดำเนินงานที่ดี จึงทำให้กองทรัสต์มีรายได้รวม 152 ล้านบาท และมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 99 ล้านบาท ทำให้ในรอบปีบัญชี 2563 ที่ผ่านมา กองทรัสต์ PROSPECT ได้ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนทั้งสิ้น 0.4032 บาทต่อหน่วย และเชื่อมั่นว่าจะสามารถมีผลการดำเนินงานและจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนที่น่าพึงพอใจแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

สำหรับแผนการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาศึกษาความเป็นไปได้การเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินใหม่ ประเภทโรงงาน คลังสินค้า และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เพื่อเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์ สร้างรายได้และผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่กองทรัสต์ ทั้งจากโครงการที่พัฒนาโดย บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ โครงการที่น่าสนใจจากผู้พัฒนารายอื่น

ในส่วนของเป้าหมายของกองทรัสต์ PROSPECT ยังคงมุ่งมั่นส่งเสริมการเติบโตของกองทรัสต์และผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ยังยึดมั่นในเป้าหมายนี้เป็นหลักเช่นเดิม สำหรับผู้ที่ต้องการลงทุนระยะยาวในกองทรัสต์เพื่อรับผลตอบแทนที่ดี จึงมั่นใจว่ากองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นทางเลือกที่ดีให้กับนักลงทุนทุกท่านได้

สุดท้ายนี้ บริษัทขอขอบคุณผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกท่านที่ให้ความเชื่อมั่นและร่วมเป็นส่วนหนึ่งในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล



ณ สิ้นรอบปีบัญชี 2563 มีผลการดำเนินงานที่ดี แม้ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) มีผู้เช่าใหม่เพิ่มขึ้นทั้งไทยและต่างชาติและต่อสัญญากับผู้เช่าเดิมได้อย่างต่อเนื่อง มีอัตราการต่อสัญญาในรอบปีที่ผ่านมาสูงกว่า 80% จากผลการดำเนินงานที่ดี จึงมีรายได้รวม 152 ล้านบาท มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 99 ล้านบาท ทำให้ในรอบปีบัญชี 2563 กองทรัสต์ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนทั้งสิ้น 0.4032 บาท/หน่วย

นางสาวอรอนงค์ ชัยธง  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

# โอกาสในการเติบโต และนโยบาย การลงทุน ในทรัพย์สิน

PROSPECT มีนโยบายการลงทุนที่มุ่งเน้นสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่มีศักยภาพ มีรายได้ และผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยเฉพาะจะจูงจูงทรัพย์สินที่เป็นของเจ้าของทรัพย์สินหลัก (Sponsor) ซึ่งปัจจุบันเจ้าของทรัพย์สินหลัก มีการขยายโครงการไปยังพื้นที่ใกล้เคียง และพื้นที่อื่นที่มีศักยภาพอย่างต่อเนื่อง ซึ่งทาง PROSPECT ได้สิทธิในการปฏิเสธครั้งแรก (Right of first refusal) ในการเสนอซื้อเพื่อการลงทุน

PROSPECT ยังสามารถมองหาทรัพย์สินจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเจ้าของทรัพย์สินรายอื่นที่มีศักยภาพเข้ามาเพิ่มเติม จึงทำให้โอกาสในการเติบโตของ PROSPECT มีความชัดเจนและต่อเนื่อง ทั้งจากทรัพย์สินของทางเจ้าของทรัพย์สินหลักเดิมที่เริ่มพัฒนาไปแล้ว และการลงทุนในทรัพย์สินจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเจ้าของทรัพย์สินรายอื่น

PROSPECT มีความตั้งใจในการคัดสรรทรัพย์สินที่มีประสิทธิภาพ และมีโอกาสเติบโตในอนาคต ทั้งทำเล ลักษณะ และสภาพของทรัพย์สิน และการบริหารจัดการอย่างมืออาชีพจาก บริษัท พรอสเพค ริก แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งต่อผลประโยชน์ที่ดี และสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหุ้น





# ภาพรวม ทรัพย์สิน

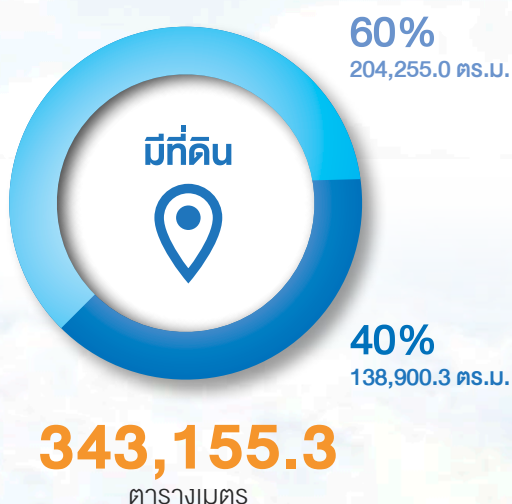
## รายละเอียดทรัพย์สิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 63 หลัง 183 ยูนิต

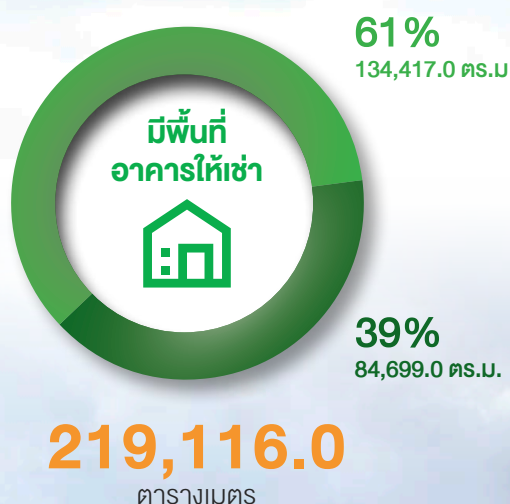
ประกอบด้วยอาคาร 4 ประเภท คือ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit รายละเอียดดังนี้

1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	21 หลัง	100 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)



### พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)



■ เขตปลอดอาคาร

■ เขตประกอบการทั่วไป

■ เขตปลอดอาคาร

■ เขตประกอบการทั่วไป

## ลักษณะจุดเด่นของทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน

**(1) ท่าเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ** โดยโครงการบางกอกฟรีเทรดโซนตั้งอยู่บนถนนบางนาตราด กม. 23 ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางพิเศษบูรพาวิถี สายบางนา-ชลบุรีและทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร-บ้านฉาง (มอเตอร์เวย์)) ทางอากาศ (ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และท่าอากาศยานดอนเมือง) และทางทะเล (ท่าเรือกรุงเทพและท่าเรือแหลมฉบัง) นอกจากนี้ โครงการยังได้เปรียบในด้านการเดินทางและการขนส่ง เนื่องจากมีระยะทางไม่ห่างจากตัวเมืองกรุงเทพฯ สามารถติดต่อธุรกิจรวมถึงขนส่งสินค้าได้สะดวก



**(2) รูปแบบของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าที่หลากหลาย** ทั้งในเขตประกอบการทั่วไปและเขตปลอดอากร เพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะการดำเนินธุรกิจที่หลากหลายของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย



คลังสินค้าสำเร็จรูปแบบยกพื้น



อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปแบบไม่ยกพื้น



อาคารโรงงานสำเร็จรูป



อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก



อาคาร Built-to-Suit



**(3) พื้นที่บางส่วนในโครงการเป็นเขตปลอดอากร (Free Zone)** คือพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรมตามพื้นที่ที่ศุลกากรกำหนด โดยธุรกิจที่ประกอบกิจการในเขตปลอดอากรจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการนำเข้าและส่งออกวัตถุดิบและสินค้าต่างๆ ซึ่งสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ผู้เช่าจะได้รับนี้จึงเป็นปัจจัยหลักที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งอาจทำให้กองกริสต์ฯ สามารถจัดหาผู้เช่าได้โดยง่าย เนื่องจากสิทธิประโยชน์ดังกล่าว จะทำให้ผู้ประกอบการมีความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ และมีขีดความสามารถในการแข่งขันได้มากขึ้น





## เหตุการณ์ที่สำคัญและ ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

PROSPECT ได้จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ โดยมี บริษัท  
หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์  
ของกองทรัสต์ และแต่งตั้งบริษัท พรอสเพค ริก แมเนจเม้นท์  
จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563

เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 กองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิ  
การเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอก  
ฟ्रीเทรดโซน (Bangkok Free Trade Zone หรือ “BFTZ”)

BFTZ มีอาคารคลังสินค้าและโรงงานรวม 63 หลัง แบ่ง  
เป็น 183 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่า 219,116 ตร.ม. ตั้งอยู่  
บริเวณถนนบางนา-ตราด กม. 23 เป็นพื้นที่เขตประกอบ  
การอุตสาหกรรม (พื้นที่สีม่วง) มีทั้งเขตประกอบการทั่วไป  
(General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone)

และเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563 ได้นำหน่วยทรัสต์เข้า  
จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์  
แห่งประเทศไทย

“PROSPECT จึงเป็นกองทรัสต์กองเดียวที่จัดตั้งกอง  
ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา  
2019 (COVID-19) เข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงงาน  
และคลังสินค้า จึงเป็นอีกกลุ่มธุรกิจหนึ่งที่ได้รับผลกระทบ  
น้อยจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา  
2019 (COVID-19) “



### ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



**3,706**

**ล้านบาท**  
มูลค่าสินทรัพย์รวม



**2,465**

**ล้านบาท**  
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ



**10.0594**

**บาท**  
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ  
(ต่อหน่วย)



**95**

**ร้อยละ**  
อัตราการเข้าพื้นที่

\*คำนวณอ้างอิงตามสัญญาเช่า  
และสัญญาบริการที่มีจัดทำแล้ว  
ถึง 31 ธันวาคม 2563



**81**

**ร้อยละ**  
อัตราการต่อสัญญาของ  
ผู้เช่า



**81**

**ร้อยละ**  
อัตราการต่อสัญญาของ  
ผู้เช่า



## ข้อมูลสำคัญ ทางการเงิน

(หน่วย : บาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) – 31 ธันวาคม 2563
รายได้รวม		152,545,081
ค่าใช้จ่ายรวม		53,075,054
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		99,470,027
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		99,882,264
งบแสดงฐานะการเงิน		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์รวม		3,706,052,195
หนี้สินรวม		1,241,498,216
สินทรัพย์สุทธิ		2,464,553,979
อัตราส่วนทางการเงิน		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)		10.0594
อัตราหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)		0.33







## ข้อมูลการวิเคราะห์และ คำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

### 1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้นจำนวน 99.47 ล้านบาท ซึ่งมาจากรายได้รวมจำนวน 152.55 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 53.08 ล้านบาท มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 99.47 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 0.41 ล้านบาท จึงทำให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 99.88 ล้านบาท

#### 1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

##### 1. รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวม 152.55 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการของโครงการ บางกอกฟรีเทรดโซน (BFTZ) มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อยู่ที่ร้อยละ 95 ซึ่งรายได้ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

รายการ	14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) - 31 ธันวาคม 2563	คิดเป็นสัดส่วนของรายได้รวม (ร้อยละ)
<b>รายได้</b>		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	152,380,988	99.90
รายได้ดอกเบี้ย	143,370	0.09
รายได้อื่น	20,723	0.01
<b>รวมรายได้</b>	<b>152,545,081</b>	<b>100.00</b>

##### 2. ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 53.08 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นการจ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,050 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

รายการ	14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) - 31 ธันวาคม 2563	คิดเป็นสัดส่วนของค่าใช้จ่ายรวม (ร้อยละ)
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ต้นทุนทางการเงิน	16,345,469	30.80
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	14,763,038	27.82
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	10,702,467	20.16



รายการ	14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งบริษัท) - 31 ธันวาคม 2563	คิดเป็นสัดส่วนของค่าใช้จ่ายรวม (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	4,378,562	8.25
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,020,674	5.69
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	2,312,722	4.36
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,240,178	2.34
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	311,944	0.58
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>53,075,054</b>	<b>100.00</b>

## 1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

### 1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,706.05 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 3,429.41 ล้านบาท และเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจำนวน 242.41 ล้านบาท โดยนำไปลงทุนในกองทุนรวม ซึ่งสินทรัพย์ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
<b>สินทรัพย์</b>	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,429,413,829
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	242,412,237
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	24,533,504
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	8,294,313
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	759,667
สินทรัพย์อื่น	638,542
ดอกเบี้ยค้างรับ	103
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,706,052,195</b>

## 2. หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,241.50 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมจำนวน 1,039.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.05 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม ซึ่งเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ และเงินมัดจำรับจากผู้เช่า เป็นค่าประกันค่าเช่าและบริการของผู้เช่า ซึ่งหนี้สินประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
<b>หนี้สิน</b>	
เงินกู้ยืม	1,039,613,476
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	175,850,873
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,149,058
หนี้สินอื่น	6,908,326
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	2,445,617
เจ้าหนี้อื่น	2,248,805
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	282,061
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,241,498,216</b>

## 3. สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,464.55 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.0594 บาท

### 1.3 งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 24.53 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

1. ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 3,363.41 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,429.41 ล้านบาท เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน (BFTZ)
2. ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,387.94 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการขายหน่วยทรัสต์ตอนจัดตั้งกองทรัสต์จำนวน 2,450.00 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,050.00 ล้านบาท



(หน่วย : บาท)

กระแสเงินสด		14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) - 31 ธันวาคม 2563
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		(3,363,406,218)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		3,387,939,722
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>		<b>24,533,504</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 14 สิงหาคม 2563		-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>		<b>24,533,504</b>

## 2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ทิศทางเศรษฐกิจไทยในปี 2564 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5 – 4.5 โดยมีแรงสนับสนุนจาก (1) การปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ (2) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และปริมาณการค้าโลก (3) แรงขับเคลื่อนจากภาครัฐจากการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณและมาตรการทางเศรษฐกิจ และ (4) ฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563 อีกทั้งจากหลายข่าวที่เปิดเผยถึงแผนของภาครัฐในประเทศไทยและทั่วโลกมีแผนทยอยฉีดวัคซีนโควิด-19 ให้คนในประเทศที่จะเกิดในปี 2564 อย่างต่อเนื่อง จึงจะส่งผลให้การดำเนินการทางธุรกิจเป็นไปในทิศทางดีขึ้นต่อเนื่อง และคาดว่าจะมีแนวโน้มการเปิดให้เดินทางระหว่างประเทศได้สะดวกขึ้น จะส่งผลให้การติดต่อการค้าเป็นไปได้สะดวกขึ้นกว่าปี 2563

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ คาดการณ์ว่าปี 2564 จะเป็นปีที่ดีและมีทิศทางที่จะมีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นจากทยอยฉีดวัคซีนและมีการเปิดให้เดินทางระหว่างประเทศได้สะดวกขึ้น แต่ก็ยังคงให้ความสำคัญกับความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและโรคระบาด COVID-19 ที่เกิดขึ้นอยู่ โดยทางผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการร่วมมือกันวางแผนพัฒนากลยุทธ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ทั้งในช่วงสถานการณ์ที่ต้องเผชิญกับโรคระบาด COVID-19 ทางโครงการเอง ก็มีมาตรการรองรับ ทำให้ผู้เช่าภายในโครงการมั่นใจและเป็นที่ยอมรับกับคู่ค้าของผู้เช่าภายในโครงการอีกด้วย ทั้งการให้บริการอย่างครบวงจรเพื่อรองรับความต้องการของผู้เช่า การจัดกิจกรรมภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์สร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า ซึ่งสามารถสร้างความพึงพอใจต่อผู้เช่าปัจจุบันได้ดี และยังมีแผนเพื่อรองรับกับปัจจัยต่างๆที่ไม่แน่นอนที่อาจจะส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตาม มีหลายปัจจัยภายนอกที่มีความไม่แน่นอนมาเกี่ยวข้อง ดังนั้นในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้



## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

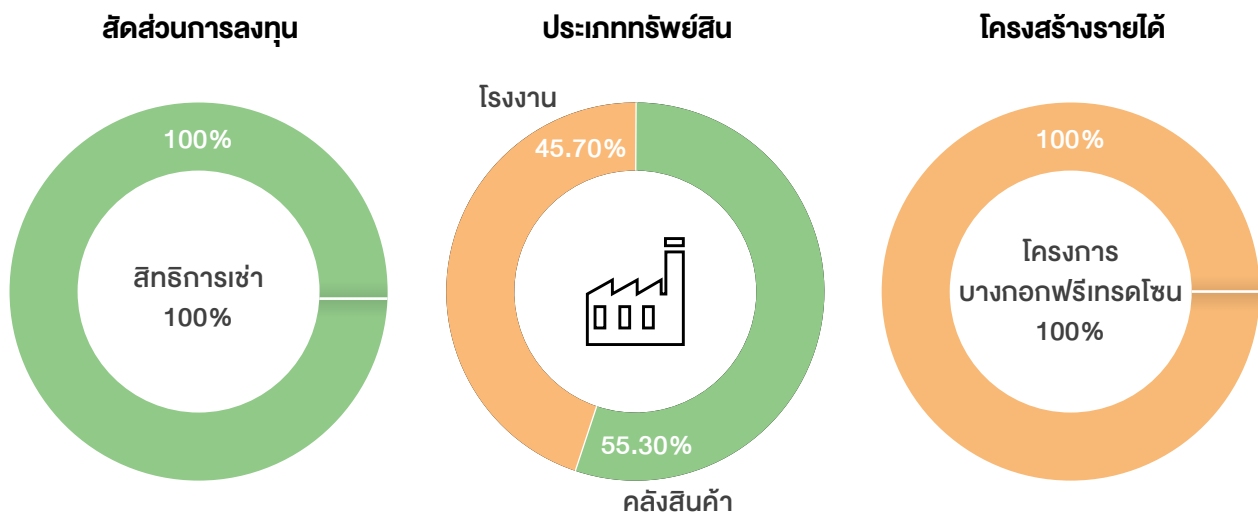
### ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ค่าเตือนกรณีกองทรัสต์ ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2582)

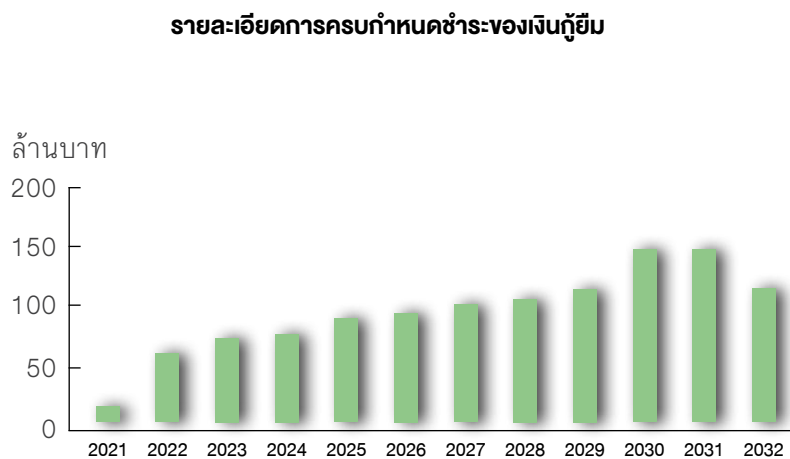
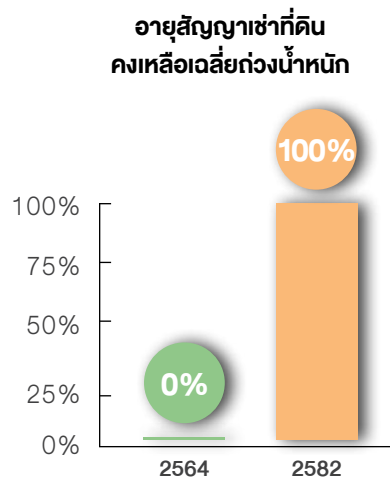
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Prospect Logistics and Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	PROSPECT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์ดี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	14 สิงหาคม 2563
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	18 ปี 11 เดือน 22 วัน ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582
ประเภทการเช่า	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงานบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเมเทรดโซน (Bangkok Free Trade Zone)

Market Cap (ล้านบาท)	2,119.25 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	8.65
จำนวนหน่วย	245,000,000	ทุนจดทะเบียน	2,450 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	2,464.55 ล้านบาท	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV/หน่วย)	10.0594
Par (บาทต่อหน่วย)	10.00	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	14 สิงหาคม 2563
Price/NAV	0.86 เท่า	อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	18.98 ปี





โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์			
สินทรัพย์รวม	3,706.05 ล้านบาท	กำไร/(ขาดทุนสะสม)	69.82 ล้านบาท
หนี้สินรวม	1,241.50 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	28.05% ของสินทรัพย์รวม
ส่วนทุน	2,394.73 ล้านบาท		



ราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน		
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีพิจารณารายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคาร คลังสินค้าและโรงงานบางส่วน ในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน	3,339.1	บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



QR Code สำหรับดาวน์โหลดรายงานการประเมินฉบับเต็ม

## ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ วันที่ 30/12/2563)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย ทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)	56,319,500	22.99
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	21,847,100	8.92
3	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.08
	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.08
4	บริษัท ฟิลลิปประกันชีวิต จำกัด(มหาชน) โดยบมจ.หลักทรัพย์ฟิลลิป (ประเทศไทย)	5,776,100	2.36
5	นาย ชวิน ตั้งคารวคุณ	5,000,000	2.04
	บริษัท ไทยซัมซุง ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5,000,000	2.04
	นาย คณิศ ตั้งคารวคุณ	5,000,000	2.04

ข้อจำกัดการถือของชาวต่างชาติ	49%
สัดส่วนการถือปัจจุบัน	1.27%
	(ณ วันที่ 30/12/2563)

## นโยบายการจ่ายปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

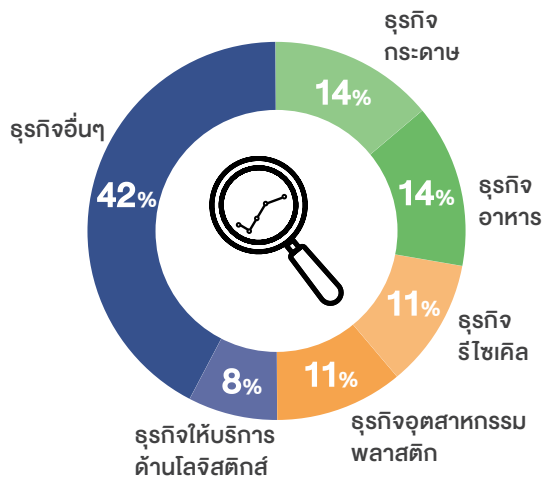
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90
ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

รายการ	2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาท/หน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.4032	0.4032
เงินปันผล (บาท/หน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-
เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	-	-

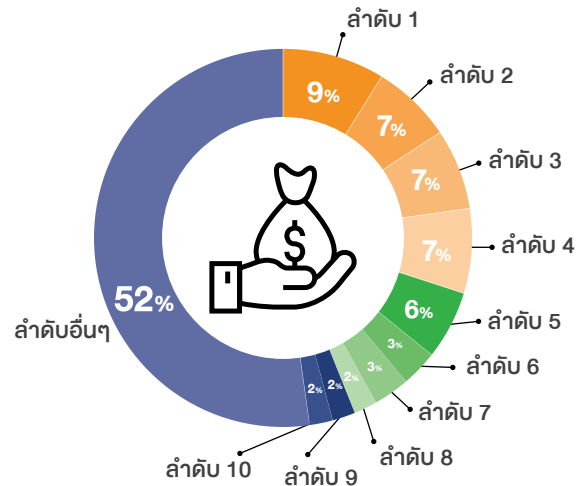


## รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

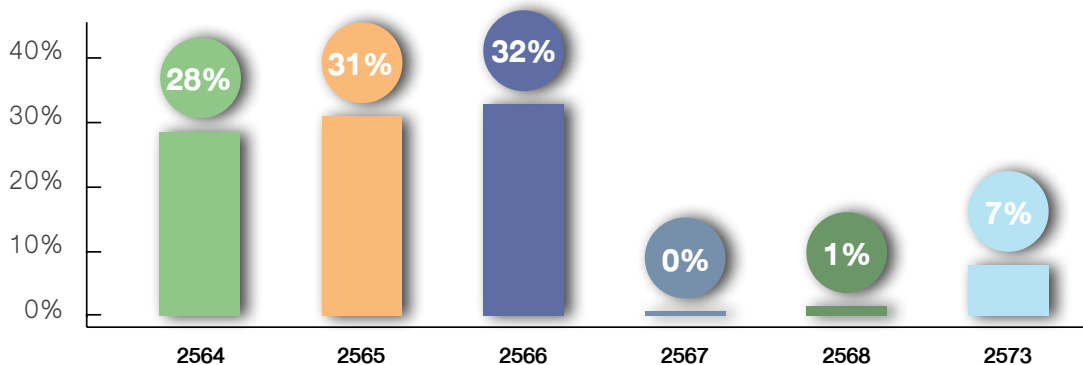
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



ปี	อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า
2563	81.22%

## ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

### อัตราค่าเช่าเฉลี่ย

ปี	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน)
2563	174.75

หมายเหตุ : คำนวณอ้างอิงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจัดทำแล้วถึง 31 ธันวาคม 2563

### อัตราเช่าเฉลี่ย

ปี	อัตราเช่า (%)
2563	94.98%

หมายเหตุ : คำนวณอ้างอิงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจัดทำแล้วถึง 31 ธันวาคม 2563

ตัวเลทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	152.38
รายได้อื่นๆ	0.16
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	99.47
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	99.88
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.4077
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.4032
ส่วนของลดทุน (บาท)	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.33
ดอกเบี้ยไม่เกิน (%)	MLR-1.25%
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(3,363.41)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,387.94
กระแสเงินสดสุทธิ	24.53
สินทรัพย์สุทธิ	2,464.55
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) ณ สิ้นปีบัญชี	0.86
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	4.66%
มูลค่าตลาด ณ สิ้นปีบัญชี	2,119.25
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	8.65



## การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2563 กองทรัสต์มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในวันที่ 7 สิงหาคม 2563 และ 10-11 สิงหาคม 2563 โดยได้จัดตั้งกองทรัสต์ในวันที่ 14 สิงหาคม 2563 และเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน (BFTZ) ในวันที่ 18 สิงหาคม 2563 ทั้งนี้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายได้รวมทั้งสิ้น 152.55 ล้านบาท เป็นรายได้หลักจากค่าเช่าและบริการคิดเป็นมูลค่า 152.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 99.90 ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 53.08 ล้านบาท เป็นต้นทุนทางการเงิน คิดเป็นมูลค่า 16.35 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.80 ของค่าใช้จ่ายรวม กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 99.47 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 99.88 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

- ครั้งที่ 1 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) - 30 กันยายน 2563 ในอัตรา 0.1227 กำหนดจ่ายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563
- ครั้งที่ 2 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563 ในอัตรา 0.2805 กำหนดจ่ายในวันที่ 15 มีนาคม 2564

### ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

-ไม่มีเงื่อนไข-



## สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินรวมทั้งสิ้นจำนวน 1,050 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ โดยมีรายละเอียดหลักเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	กองทรัสต์ กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้	จำนวน 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 และธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	12 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือนกรกฎาคม 2575
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 44 งวด เริ่มชำระงวดแรก 15 เดือน หลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือ ภายในเดือน ตุลาคม 2564 แล้วแต่เงื่อนไขใดที่ครบกำหนดก่อน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> <li>จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน</li> <li>สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์</li> <li>บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้</li> </ul> </li> <li>สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน</li> </ol> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>



**ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563**

**ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์**

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวนเงิน ที่จ่ายจริง หน่วย : บาท	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สิน สุทธิต่อเฉลี่ย <sup>1)</sup>	% ของกำไรสุทธิ <sup>2)</sup>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	4,378,562	0.18	4.40
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,020,674	0.12	3.04
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	311,944	0.01	0.31
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน <sup>3)</sup>			-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ <sup>3)</sup>			-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	14,763,038	0.60	14.84
ค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	10,568,132	0.43	10.62
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	456,262	0.02	0.46
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,240,178	0.05	1.25
ค่าเบี้ยประกันภัย	134,335	0.01	0.14
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	90	0.00	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	1,856,370	0.08	1.87
ต้นทุนทางการเงิน	16,345,469	0.67	16.43

หมายเหตุ

1) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อเฉลี่ยรายไตรมาส เท่ากับ 2,444,934,654.08 บาท

2) กำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 99,470,027 บาท

3) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ การเพิ่มทุน หรือได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

### 1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน ในส่วนรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไร ตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยรายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย และการตัดสินใจต่ออายุสัญญา ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลัก ถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไป รวมถึงความเสี่ยงจากการต้องพึ่งพาชัยชนะนัด-บางพลีและ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ เป็นต้น

### 2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักเป็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ อาทิ ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย อัตราการเช่าช่วง และ อัตราค่าเช่าช่วง ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดย ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่า ราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต การที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในมูลค่าสูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่าย ประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นย่อย ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลง ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร และ ใบอนุญาตประกอบ กิจกรรมในเขตปลอดอากร เป็นต้น

### 3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีหลายด้านที่อาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตรา การเช่าช่วงพื้นที่ อัตราค่าเช่าช่วง หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของ อสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก ทั้งการเปลี่ยนแปลง ในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การ เปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า จากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยภายในระยะเวลาที่กำหนด ความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่า พื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหม่ ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบ ในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จาก ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน ความเสี่ยงด้านค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น ความเสี่ยงจาก ภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือ ภัยพิบัติร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ เป็นต้น



#### 4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจกระทบกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ลงทุนไว้ อาทิ ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้ เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลง หากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ความเสี่ยงเกี่ยวกับการขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ ฟินันซ่า และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันอย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงที่เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติหรือถิ่นที่อยู่อาศัยในบางประเทศอาจถูกจำกัดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในอนาคต ในกรณีการเพิ่มทุนแบบเสนอขายให้แก่ประชาชนโดยทั่วไปแบบเฉพาะเจาะจง (Preferential Public Offering หรือ PPO) เป็นต้น

#### ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์		บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 7 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	
โทรศัพท์	0-2697-3788	
URL	<a href="https://www.prospectrm.com">https://www.prospectrm.com</a>	

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

“ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือเว็บไซต์ของกองทรัสต์ <https://www.prospectreit.com/>



## ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	PROSPECT Logistics and Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	PROSPECT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	หน่วยทรัสต์จำนวน 245,000,000 หน่วย
ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว	2,450,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ (หน่วยละ)	10.00 บาท





## วัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการบริหารของกองทรัสต์

### 1. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ประกาศกำหนด กองทรัสต์จัดตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 โดยมี บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ และมีบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทฯ) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563

กองทรัสต์ได้นำเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเช่าช่วงหรือทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วง ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ.ทรัสต์”) รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### 1.2 กลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ดังนี้

- **การกำหนดราคา :** กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เหมาะสมต่อสภาวะการแข่งขัน รวมถึงตรวจสอบสภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจได้ว่าอัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้
- **การดูแลรักษาสินทรัพย์ :** ดำเนินการดูแลรักษา รวมถึงพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินและพื้นที่ในบริเวณโครงการของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดี สะอาด และพร้อมต่อการใช้งานอยู่เสมอ



- **การให้บริการ :** เน้นการให้บริการที่ครบวงจร โดยเริ่มตั้งแต่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยเข้ามาติดต่อขอเช่าพื้นที่จนถึงการให้บริการหลังจากที่มีการเช่าพื้นที่แล้ว เช่น การให้คำปรึกษาและคำแนะนำเกี่ยวกับการดำเนินการขอใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง การดำเนินการตามขั้นตอนของศุลกากรที่จำเป็น รวมถึงการให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ภายในโครงการ เป็นต้น
- **การส่งเสริมการตลาด :** จัดให้มีหน่วยงานในการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง นอกเหนือจากการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ เช่น การติดต่อผู้ประกอบการ ทั้งสัญชาติไทยและต่างชาติ เพื่อนำเสนอบริการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้ผู้ประกอบการดังกล่าว รวมไปถึงคู่ค้า ของผู้ประกอบการเหล่านั้น เช่น ลูกค้า ผู้จัดหาวัตถุดิบ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่าง ๆ ทั้งในรูปแบบของเอกสารเชิญชวนและสื่อออนไลน์ รวมถึงการพัฒนาเว็บไซต์ให้ทันสมัยและสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย
- **การควบคุมดูแลประสิทธิภาพการดำเนินงาน :** จัดให้มีการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตและงบประมาณประจำปี เพื่อประเมินผลและหาแนวทางให้กองทรัสต์มีกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมาย ในกรณีที่ผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- **การลงทุนในอนาคต :** จัดให้มีการพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าที่มีศักยภาพ ซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม

## 2. การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และแต่งตั้งบริษัท พรอสเพค ธิท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495 และ 4496) รวมถึงสัญญาเช่าของที่ดินส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี และนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย วันที่ 20 สิงหาคม 2563

### 3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้



ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์และบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีความสัมพันธ์จากการที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยผู้ลงทุนสามารถขอตรวจสอบสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่สำนักงานของบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

#### 4. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

##### 4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน

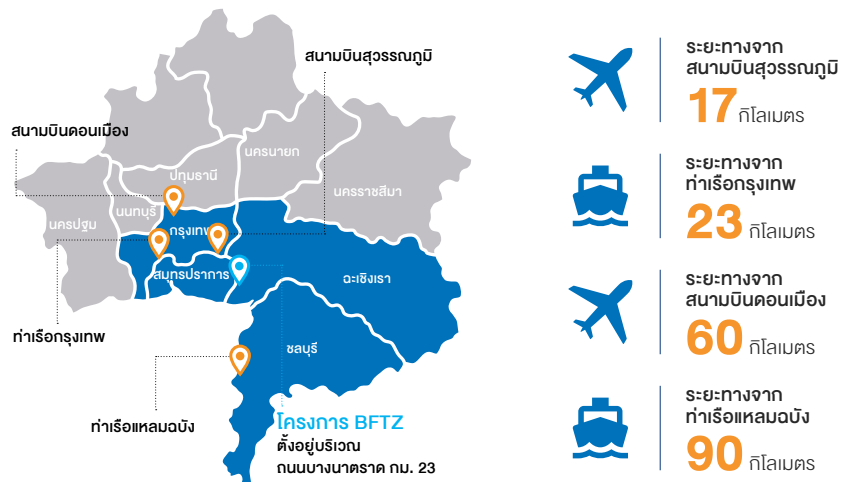
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน									
ที่ตั้ง	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 4495 (วัดปากน้ำ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) และ 4496 (วัดมงคลนิมิตรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) ตั้งอยู่ที่ ต.บางเสาธง (เสาธง) อ.บางพลี (บางพลีใหญ่) จ.สมุทรปราการ								
ลักษณะ	<p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 63 หลัง แบ่งออกเป็น 183 ยูนิต ประกอบด้วยอาคาร 4 ประเภท คือ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit รายละเอียดดังนี้</p> <table> <tr> <td>1. อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป</td><td>21 หลัง 100 ยูนิต</td></tr> <tr> <td>2. อาคารโรงงานสำเร็จรูป</td><td>30 หลัง 30 ยูนิต</td></tr> <tr> <td>3. อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก</td><td>10 หลัง 51 ยูนิต</td></tr> <tr> <td>4. อาคาร Built-to-Suit</td><td>2 หลัง 2 ยูนิต</td></tr> </table>	1. อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	21 หลัง 100 ยูนิต	2. อาคารโรงงานสำเร็จรูป	30 หลัง 30 ยูนิต	3. อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	10 หลัง 51 ยูนิต	4. อาคาร Built-to-Suit	2 หลัง 2 ยูนิต
1. อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	21 หลัง 100 ยูนิต								
2. อาคารโรงงานสำเร็จรูป	30 หลัง 30 ยูนิต								
3. อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	10 หลัง 51 ยูนิต								
4. อาคาร Built-to-Suit	2 หลัง 2 ยูนิต								
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	<p>ประมาณ 214-1-88.8 ไร่ (343,155.3 ตร.ม) แบ่งเป็น</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ที่ดินในเขตปลอดอากร 127-2-63.8 ไร่ (204,255.0 ตร.ม.)</li> <li>พื้นที่ที่ดินในเขตประกอบการทั่วไป 86-3-25.0 ไร่ (138,900.3 ตร.ม.)</li> </ol>								
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	<p>ประมาณ 219,116.0 ตร.ม แบ่งเป็น</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตปลอดอากร 134,417.0 ตร.ม</li> <li>พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตประกอบการทั่วไป 84,699.0 ตร.ม.</li> </ol>								
พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรอง <sup>1</sup>	ประมาณ 26-3-90.4 ไร่ (43,161.4 ตร.ม)								
อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 22 ธันวาคม 2582								
อายุอาคารเฉลี่ย	7 ปี								
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	18 สิงหาคม 2563								
ราคาที่เข้าลงทุน	3,429.1 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)								
ราคาประเมินของทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มกราคม 2563 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	3,339.1 ล้านบาท (บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด)								

<sup>1</sup>พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรองเป็นการเช่าช่วงต่อจาก บ.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในรูปแบบการเช่าช่วงเพื่อใช้ร่วมกัน



## 4.2 ลักษณะจุดเด่นของทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน

- ท่าเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ โดยโครงการบางกอกฟรีเทรดโซนตั้งอยู่บนถนนบางนาตราด กม. 23 ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางพิเศษบูรพาวิถี สายบางนา-ชลบุรีและทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร-บ้านฉาง (มอเตอร์เวย์)) ทางอากาศ (ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และท่าอากาศยานดอนเมือง) และทางทะเล (ท่าเรือกรุงเทพและท่าเรือแหลมฉบัง) นอกจากนี้ โครงการยังได้เปรียบในด้านการเดินทางและการขนส่ง เนื่องจากมีระยะทางไม่ห่างจากตัวเมืองกรุงเทพฯ สามารถติดต่อธุรกิจรวมถึงขนส่งสินค้าได้สะดวก



- รูปแบบของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าที่หลากหลาย ทั้งในเขตประกอบการทั่วไปและเขตปลอดอากร เพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะการดำเนินธุรกิจที่หลากหลายของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย



คลังสินค้าสำเร็จรูปแบบยกพื้น



อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปแบบไม่ยกพื้น



อาคารโรงงานสำเร็จรูป



อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก



อาคาร Built-to-Suit



- พื้นที่บางส่วนในโครงการเป็นเขตปลอดอากร (Free Zone) คือพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรมตามพื้นที่ที่ศุลกากรกำหนด โดยธุรกิจที่ประกอบกิจการในเขตปลอดอากรจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการนำเข้าและส่งออกวัตถุดิบและสินค้าต่างๆ ซึ่งสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ผู้เช่าจะได้รับนี้ จึงเป็นปัจจัยหลักที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ฯ สามารถจัดหาผู้เช่าได้โดยง่าย เนื่องจากสิทธิประโยชน์ดังกล่าว จะทำให้ผู้ประกอบการมีความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ และมีขีดความสามารถในการแข่งขันได้มากขึ้น

## 5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงรายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการแต่งตั้งและว่าจ้างพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนการจัดให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

#### โครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้แก่

##### รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

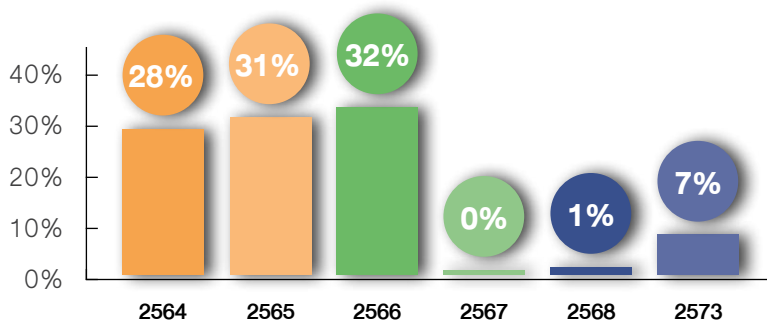
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้แก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย ซึ่งผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยจะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง โดยกองทรัสต์คิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยตามประเภทอาคารและขนาดของพื้นที่ ซึ่งสัญญามาตรฐานส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในปัจจุบันจะมีอายุสัญญา 3 ปี โดยผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยจะชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ตามรูปแบบที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้กับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยโดยตรง

##### รายได้อื่น

รายได้อื่นเป็นรายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น รายได้จากการบริการ และรายได้ค่าปรับ เป็นต้น

### 5.2 อายุสัญญาเช่าที่จะครบกำหนด

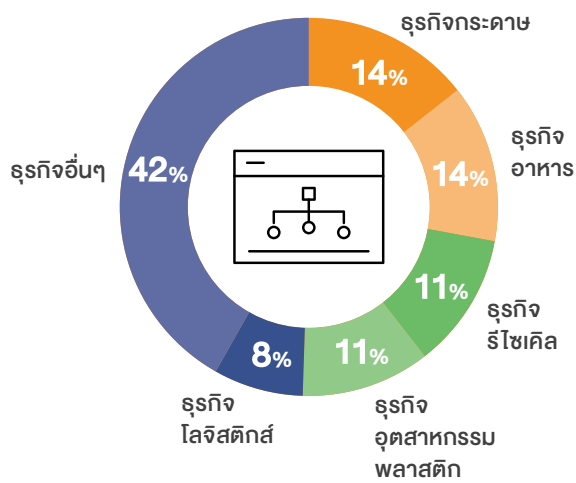
สัญญาเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะครบกำหนดอายุปีสุดท้าย หลังจาก พ.ศ.2573 เป็นต้นไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่จะครบกำหนดอายุในแต่ละปี ดังต่อไปนี้



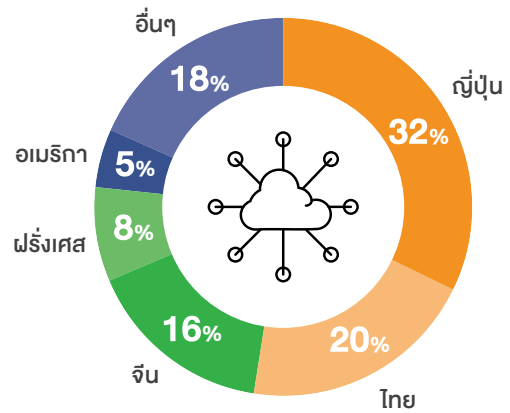
หมายเหตุ : การคำนวณเป็นตามสัญญาเช่าที่จัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563

### 5.3 การกระจายตัวของผู้เช่า

สัดส่วนพื้นที่เช่าแบ่งตามประเภทธุรกิจ



สัดส่วนพื้นที่เช่าแบ่งตามสัญชาติของผู้เช่า



ทรัพย์สินหลักมีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยเป็นอย่างดี โดยธุรกิจที่มีสัดส่วนในพื้นที่เช่ามากที่สุดคือ ธุรกิจกระดาษ ธุรกิจอาหาร รองลงมาคือธุรกิจรีไซเคิล ธุรกิจอุตสาหกรรมพลาสติก ธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์ และในธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนสำหรับเครื่องจักร ธุรกิจผลิตเครื่องจักร ธุรกิจเหล็ก ธุรกิจยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ ธุรกิจแพ้นและเครื่องประดับ เป็นต้น โดยทั้งหมดรวมกันมีสัดส่วนร้อยละ 42.14

สัดส่วนแบ่งตามสัญชาติของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยที่มีสัดส่วนในพื้นที่เช่ามากที่สุดคือ ญี่ปุ่น และรองลงมาคือ ไทย อีกทั้งมีสัญชาติอื่นๆ ที่รวมกันเป็นร้อยละ 17.92 เช่น สัญชาติอังกฤษ สหราชอาณาจักร ไต้หวัน และอินเดีย แสดงให้เห็นถึงความหลากหลายของผู้เช่าช่วงรายย่อย

ข้อมูลผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย 10 อันดับแรก

ลำดับ	สัดส่วนของพื้นที่ต่อพื้นที่ที่มีผู้เช่าช่วง (ร้อยละ)
1	8.57
2	7.37
3	7.23
4	7.16
5	5.63
6	3.14
7	2.66
8	2.24
9	2.08
10	2.04
รวมสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย 10 อันดับแรก	48.12



## 5.4 อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย

รายการ	ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	94.98%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน)	174.75

หมายเหตุ : การคำนวณเป็นตามสัญญาเช่าที่จัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563

## 5.5 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

บริษัท แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

### 1. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เริ่มก่อตั้งเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2548 ดำเนินธุรกิจมาแล้วเป็นเวลากว่า 15 ปี มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และดำเนินการบริหารโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานมาเป็นเวลากว่า 10 ปี

### 2. ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เรียกเก็บค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วยค่าตอบแทนประเภทต่าง ๆ ดังนี้

- ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับลูกค้า ซึ่งกองทรัสต์ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป
- ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณจากผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์  
“ผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายถึง ส่วนเกินอันเกิดจากผลรวมของรายรับหักด้วยผลรวมของค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนค่าเสื่อมราคา รายการตัดบัญชีและดอกเบี้ยจ่าย
- ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วง

### 3. ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ถือหุ้นในบริษัท จำนวนร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท

โดยบริษัท มีแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

- ธุรกิจที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกิจที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
2. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
  - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
3. นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
  - นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

## 6. การกู้ยืมเงิน

### 6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลัก และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เพิ่มเติม
2. บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป

4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
6. เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
7. ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
8. ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
9. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

## 6.2 สถานะของการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินจากธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ทั้งนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

<b>ผู้ให้กู้</b>	ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
<b>ผู้กู้</b>	กองทรัสต์ กระทำการโดยทรัสต์
<b>วงเงินกู้</b>	1,050 ล้านบาท
<b>อัตราดอกเบี้ย</b>	ไม่เกิน MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร ลบ อัตราคงที่ต่อปี อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย
<b>วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้</b>	12 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือนกรกฎาคม 2575
<b>การชำระดอกเบี้ย</b>	ชำระรายเดือน
<b>การชำระคืนเงินกู้</b>	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 44 งวด เริ่มชำระงวดแรกภายในเดือนตุลาคม 2564 แล้วแต่เงื่อนไขใดที่ครบกำหนดก่อน
<b>หลักประกันการกู้ยืม</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. จัดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าลงทุน</li> <li>• สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าลงทุนในสินทรัพย์</li> <li>• บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้</li> </ul> </li> <li>2. สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เช่าลงทุนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน</li> </ol> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>



<b>ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0</li> <li>2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA)</li> <li>3. ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส</li> <li>4. ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาเช่าช่วงให้ผู้กู้เป็นผู้เช่าช่วงแทนผู้สนับสนุน โดยต้องมีพื้นที่สำหรับปล่อยเช่าในโครงการไม่น้อยกว่า 218,000.0 ตร.ม. เมื่อผู้ให้กู้ร้องขอ</li> <li>5. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.0</li> <li>6. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กูกำหนดให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</li> </ol> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
---	---

### 6.3 การกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

กองทรัสต์มีวางแผนกันเงินสำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้นในแต่ละปีจนถึงงวดการชำระหนี้สุดท้ายให้สอดคล้องกับสัญญาเงินกู้ยืมที่ได้ทำไว้กับทางธนาคาร สำหรับปี 2564 มีจำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ ดังนี้

ปี	2564
จำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ (ล้านบาท)	13



## ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม ของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

### 1. ภาพรวมทางเศรษฐกิจของประเทศ

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทย 9 เดือนแรกของปี 2563 อยู่ในภาวะชะลอตัว โดยได้รับผลกระทบหลัก จากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโควิด 19 (COVID-19) ซึ่งแพร่ระบาดทั้งในประเทศและต่างประเทศ ส่งผลต่อการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและระหว่างประเทศที่มีการหยุดชะงัก รวมถึงการชะลอตัวลงจากนโยบายการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เปิดเผยว่า ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product : GDP) 9 เดือนแรกของปี 2563 ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยการใช้จ่ายการบริโภคภาคเอกชน ลดลงร้อยละ 1.7 แต่การใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวร้อยละ 7.3 และการลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 10.3 และการลงทุนภาครัฐขยายตัว 7.3 ทั้งนี้ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้คาดการณ์ว่าภาพรวมเศรษฐกิจไทยทั้งปี 2563 จะปรับตัวลดลงร้อยละ 6.0 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.4 ในปี 2562 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -0.9% และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.8 ของ GDP

สำหรับทิศทางเศรษฐกิจไทยในปี 2564 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5 - 4.5 โดยมีแรงสนับสนุนจาก (1) การปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ (2) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และปริมาณการค้าโลก (3) แรงขับเคลื่อนจากภาครัฐจากการเบิกจ่ายภายใต้กรอบ งบประมาณและมาตรการทางเศรษฐกิจ และ (4) ฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563 ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 4.2 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 2.4 และร้อยละ 6.6 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ย อยู่ในช่วงร้อยละ 0.7 - 1.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.6 ของ GDP

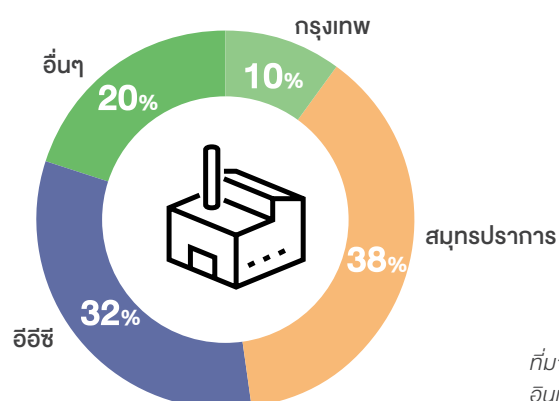
### 2. ภาพรวมของตลาดโรงงานและคลังสินค้า

#### อุปทาน

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด รายงานภาพรวมตลาดโรงงานและคลังสินค้าในพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร สมุทรปราการและพื้นที่พัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ได้แก่ จะเข็งเทรา ชลบุรี และระยอง ในช่วงครึ่งปีแรก พ.ศ. 2563 มีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าทั้งหมดประมาณ 6,963,000 ตร.ม. ซึ่งมีการใช้พื้นที่แล้วประมาณ 6,079,000 ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน 87.3% เพิ่มขึ้น 1.5% จากช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2562

สำหรับจังหวัดที่มีพื้นที่คลังสินค้าสูงที่สุด คือ จ.สมุทรปราการ สัดส่วนอยู่ที่ 38% หรือพื้นที่ประมาณ 2,619,602 ตร.ม. ตามด้วยในพื้นที่อีอีซี สัดส่วนอยู่ 32% หรือพื้นที่ 2,255,517 ตร.ม.

#### อุปทานของโรงงานและคลังสินค้ายกมาเลที่ตั้ง ณ ครึ่งแรกปี พ.ศ. 2563



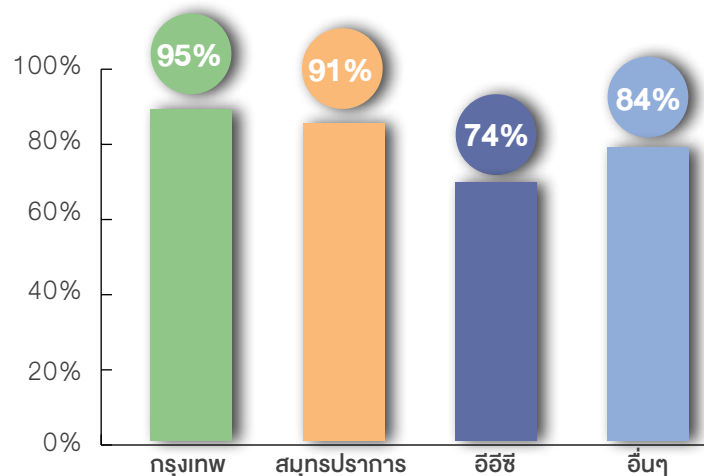
ที่มา : ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร บริษัท คอลลิเออร์ส  
อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

## อุปสงค์

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด รายงานว่าพื้นที่ในจังหวัดกรุงเทพมหานครมีอัตราการเช่าสูงที่สุดสัดส่วนถึง 95% ของพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าทั้งหมด รองลงมาคือในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ สืบเนื่องจากการเชื่อมต่อกับศูนย์กลางการผลิตและการกระจายสินค้า สัดส่วนการเช่าอยู่ที่ 91% ตามด้วยพื้นที่ อีอีซี อัตราการเช่าอยู่ที่ 74%

นอกจากนี้ ยังพบว่า ในช่วงที่ผ่านมาโครงสร้างธุรกิจคลังสินค้าเปลี่ยนไปจากเดิม ที่กระจายตัวเฉพาะในท่าเรือและหัวเมืองใหญ่ แต่ปัจจุบันมีการสร้างคลังสินค้าขนาดเล็กใกล้ตัวเมืองกรุงเทพฯ มากขึ้น เพื่อสามารถส่งสินค้าได้รวดเร็วภายใน 1 วัน ขณะเดียวกันยังมีการขยายคลังสินค้าไปยังพื้นที่อีอีซี และย่านบางนา ซึ่งเป็นพื้นที่อีคอมเมิร์ซขยายตัว เชื่อมต่อกับโลจิสติกส์ในกรุงเทพฯ

### อัตราการเช่าโรงงานและคลังสินค้า ณ ครึ่งแรกปี พ.ศ. 2563



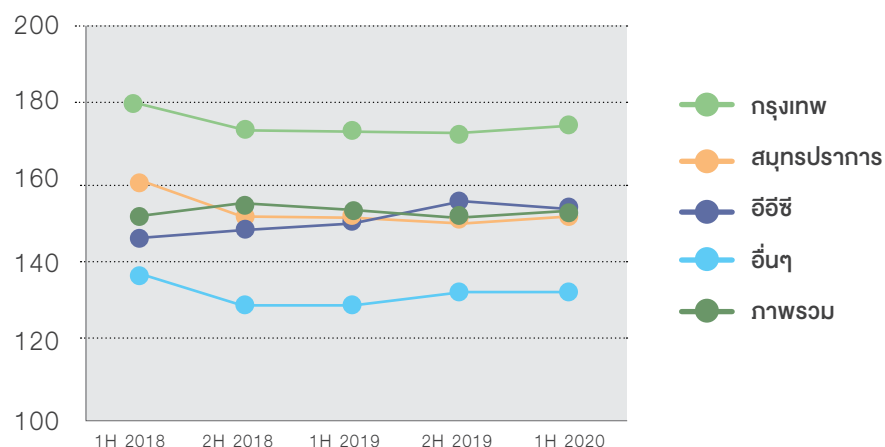
ที่มา : ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

## อัตราค่าเช่า

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด รายงานว่าสำหรับราคาเช่าคลังสินค้าและโรงงานยังคงปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะในกรุงเทพฯ ราคาเช่าเฉลี่ยสูงที่สุดที่ 174 บาท/ตร.ม./เดือน บางแห่งมีราคาเสนอเช่าสูงกว่า 200 บาท/ตร.ม./เดือน (สัญญาเช่า 3 ปี) ตามด้วยค่าเช่าในพื้นที่อีอีซีอยู่ที่ 153 บาท/ตร.ม./เดือน และ จังหวัดสมุทรปราการอยู่ที่ประมาณ 152 บาท/ตร.ม./เดือน

### อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรายทำเลที่ตั้ง ณ ครึ่งแรกปี พ.ศ. 2563

(บาท/ตร.ม./เดือน)



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร บริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด





## 1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. กองทรัสต์มีการก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจลงทุน
2. ความเสี่ยงจากสมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้โดยมีนัยสำคัญและอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์
3. ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก
4. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย
6. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
7. รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยสิ้นสุดลง
8. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
9. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
10. กองทรัสต์ต้องพึ่งพาซัพพลายเออร์-บางพลีและพรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ

## 2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย อัตราการเช่าช่วง และอัตราค่าเช่าช่วง
2. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหญ่
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
4. ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
5. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในมูลค่าสูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น
6. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่

7. ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีไม่เพียงพอ
8. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร และ ใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากร
9. ความเสี่ยงจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยซึ่งประกอบกิจการในเขตปลอดอากร

### 3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
2. กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก
3. ความเสี่ยงทางการเมือง
4. การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น
7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
8. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
9. การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ

### 4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1. ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์
2. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
4. ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลง หากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
5. การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ ฟินันซ่า และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ ฟินันซ่า อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
6. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
7. ความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติหรือถิ่นที่อยู่อาศัยในบางประเทศอาจถูกจำกัดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในอนาคต ในกรณีการเพิ่มทุนแบบเสนอขายให้แก่ประชาชนโดยทั่วไปแบบเฉพาะเจาะจง (Preferential Public Offering หรือ PPO)



## ข้อพิพาทและข้อจำกัด ในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์



## ข้อมูล สำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ ที่ [www.prospectreit.com](http://www.prospectreit.com) หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)





## ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 1. หน่วยทรัสต์

#### 1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

เงินทุนชำระแล้ว	2,450,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10.00 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน	245,000,000 หน่วย

#### 1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2563	8.65 บาท/หน่วยทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563	2,464.55 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 18 ธ.ค. 2563	9.7747
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563	10.0594 บาท/หน่วยทรัสต์
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2563	2,119.25 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (Trade Volume)	265.29 ล้านบาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2563	10 บาท

### 2. ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี -

### 3. โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่

#### 3.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวน หน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)	56,319,500	22.99
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	21,847,100	8.92
3	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.08
	บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.08
4	บริษัท ฟิลลิปประกันชีวิต จำกัด(มหาชน) โดยบมจ.หลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย)	5,776,100	2.36
5	นาย ชวิน ตั้งคารวคุณ	5,000,000	2.04
	บริษัท ไทยซัมซุง ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5,000,000	2.04
	นาย คณศ ตั้งคารวคุณ	5,000,000	2.04
6	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	4,780,000	1.95
7	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)	4,000,000	1.63
8	กองทุนเปิด ทิสโก้ อินคัม พลัส	3,138,600	1.28
9	นาย วิชา สกุลดีเลิศ	2,415,900	0.99
10	ดร. บุรณะ ชวลิตธำรง	2,320,000	0.95

#### 3.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นรายใหญ่ตั้งแต่ ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวน หน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)	56,319,500	22.99
	รวม	56,319,500	22.99

## 4. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

### 4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น แบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ครั้งต่อรอบปีบัญชี (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
  - การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 1) ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
  3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
  4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- **ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)**

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

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

- **ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)**

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

5. ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือวันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย

#### 4.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

วันที่กรรมการ มีมติ	วันที่ให้สิทธิ ผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันที่จ่ายผล ประโยชน์ ตอบแทน	ประเภท	ประโยชน์ ตอบแทนต่อ หน่วยทรัสต์	รอบผล ประกอบการ
5 พ.ย. 2563	19 พ.ย. 2563	30 พ.ย. 2563	ประโยชน์ ตอบแทน	0.1227	14 ส.ค.63 - 30 ก.ย. 63
17 ก.พ.2564	3 มี.ค. 2564	15 มี.ค. 2564	ประโยชน์ ตอบแทน	0.2805	1 ต.ค. 63 - 31 ธ.ค. 63





## 1. ผู้จัดการกองทรัสต์

### 1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2562 โดยข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์		บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	
เลขทะเบียนบริษัท	0105562200821		
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 7 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500		
โทรศัพท์	02-697-3788		
โทรสาร	02-697-3794		
Website	www.prospectrm.com		
Email	info@prospectrm.com		
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท		
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท		
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000 หุ้น		
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 100 บาท		
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)		
รายชื่อกรรมการ	นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์ นางสาวรัชณี มหัตเตชกุล นายปธาน สมบูรณ์สิน		
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์ และ นางสาวรัชณี มหัตเตชกุล ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท		
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม		

## 1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้



โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และมัยคองเคหะการ มีดังนี้

### 1) ผู้ถือหุ้นของบริษัท

ผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99,997	99.9
2. นายวรสิทธิ์ โกคชัยพัฒน์	1	0.0
3. นางสุธิดา สุริโยตร	1	0.0
4. นางสาวรัชณี มหัตเตชกุล	1	0.0
<b>รวม</b>	<b>100,000</b>	<b>100.0</b>



พросเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งถือหุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว ทั้งหมด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2548 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ชื่อบริษัท	บริษัท พอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0105548125655
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์	0-2697-3860
โทรสาร	0-2697-3869
Email	info@prospectd.com
ทุนจดทะเบียน	2,260,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,260,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออก และเรียกชำระแล้ว	226,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 10 บาท
รายชื่อกรรมการ	1. นายวรสิทธิ์ โกคชัยพัฒน์ 2. นางสุธิดา สุริโยตร 3. นางสาวรัชนี มหัตเดชกุล 4. นางสาวดุษฎี ตันเจริญ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

## 2) ผู้ถือหุ้นของพросเพค ดีเวลลอปเม้นท์

ผู้ถือหุ้นของพросเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	225,999,998	99.9
2. นายวรสิทธิ์ โกคชัยพัฒน์	1	0.0
3. นางสุธิดา สุริโยตร	1	0.0
<b>รวม</b>	<b>226,000,000</b>	<b>100.0</b>

มั่นคงเคหะการ ซึ่งถือหุ้นของพросเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว ทั้งหมด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2536 เป็นนิติบุคคลและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีข้อมูลทั่วไปพอสรุปได้ดังนี้

บริษัท	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 6-8 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า
เลขทะเบียนบริษัท	0107536001567
โทรศัพท์	0-2216-6600
โทรสาร	0-2234-8880
Email	irc@mk.co.th
ทุนจดทะเบียน	1,117,211,195 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,091,205,066 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,091,205,066 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 1 บาท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

มั่นคงเคหะการ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบ่งธุรกิจออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ภายใต้ชื่อ “ชวนชื่น” และ “สิรินเฮาส์” และ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ เช่น ธุรกิจอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปและโรงงานให้เช่า ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ธุรกิจสนามกอล์ฟ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับมั่นคงเคหะการได้จาก website ของบริษัทที่ [www.mk.co.th](http://www.mk.co.th) และ website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)

### 3) ผู้ถือหุ้นของมั่นคงเคหะการ

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกของมั่นคงเคหะการ ณ วันที่ 15 ตุลาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)	18.8
2. นายประทีป ตังมดีธรรม	12.3
3. บริษัท ศุภาลย์ พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	5.7
4. บริษัท ซีพีดี แอสเซท จำกัด	5.5
5. บริษัท ซีพีดี โฮลดิ้ง จำกัด	5.5
6. EMINENT EXPERT LIMITED	4.5
7. WISDOM LEADER VENTURES LIMITED	4.8
8. นายแพทย์ เอื้อชาติ กาญจนพิทักษ์	2.8
9. บริษัท บีซีเอส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	2.5
10. นางสาวปิยะศรี ตันติวัตนะ	2.3

ที่มา: SETSMART

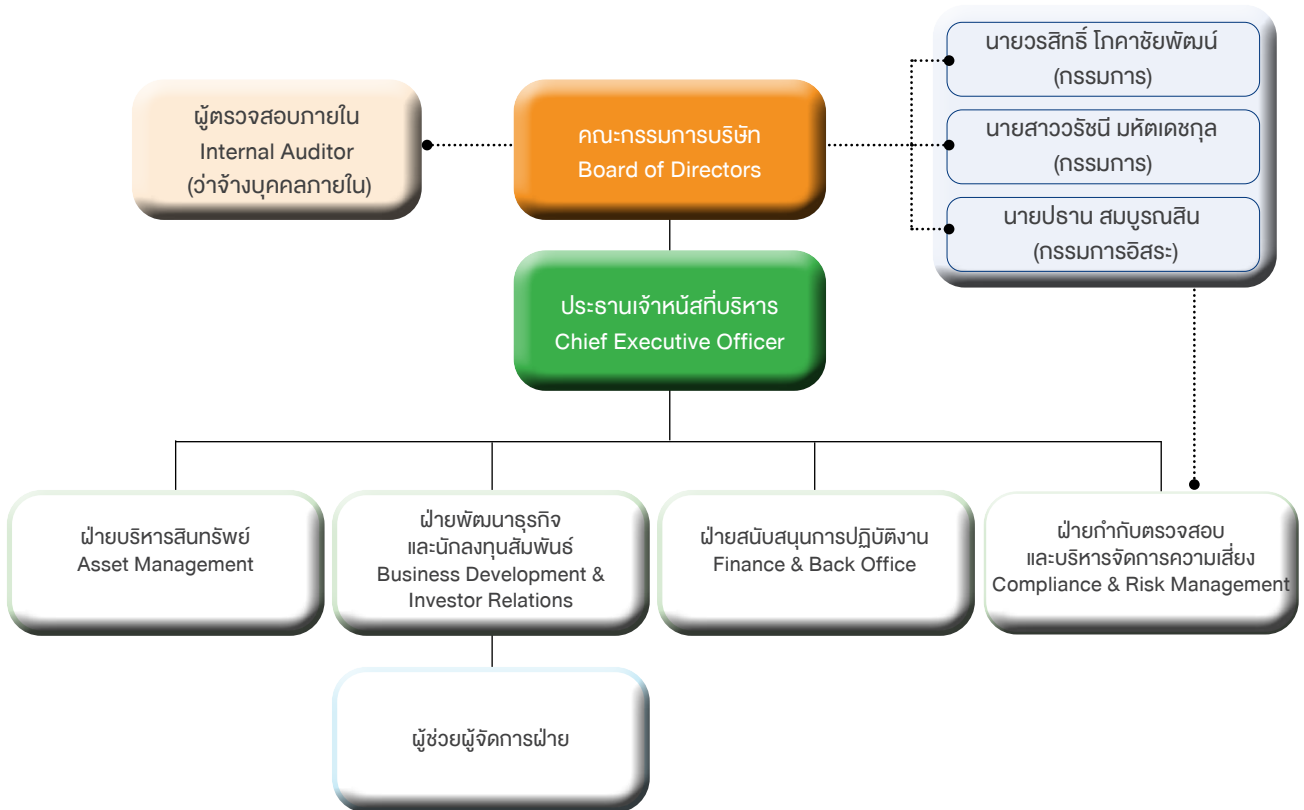


### 1.3 โครงสร้างการจัดการ

#### โครงสร้างการบริหาร

โครงสร้างการบริหารของบริษัท ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายงานต่าง ๆ ดังนี้

#### คณะกรรมการบริษัท



บริษัท มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด คือคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน โดยมีกรรมการบริษัท 1 ท่านดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการและบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่นๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

#### ผู้บริหาร

บริษัท แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้แก่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ฝ่ายพัฒนารัฐกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

ทั้งนี้ รายชื่อกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหาร พร้อมด้วยวุฒิการศึกษาและประสบการณ์มีดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นายวรสิทธิ์ โกคำชัยพัฒน์	กรรมการ	ปริญญาโท	กรรมการ /
	(กรรมการ	คอมพิวเตอร์และการบริหาร	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
	ผู้มีอำนาจลงนาม)	ระบบข้อมูล Bentley College	กรรมการ /
		ปริญญาตรี	บริษัท เพอร์เซอรัล พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชนด์ จำกัด
		เศรษฐศาสตร์และ	กรรมการ /
		การบริหารธุรกิจ	บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด
		Carnegie-Mellon University	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /
			บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
			กรรมการ /
			บริษัท ฟินันซ่า แคปปิตอล จำกัด
			กรรมการ /
			บริษัท พลานามัย จำกัด
			กรรมการบริหาร /
			บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
			กรรมการผู้จัดการ /
			บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)
			กรรมการ /
			ฟินันซ่า ฟันด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
			กรรมการอิสระ /
			บริษัท ซีอีเคยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)
			กรรมการ /
			บริษัท ชัยนันท์ เซอร์วิส กรุ๊ป จำกัด
			กรรมการ /
			บริษัท โปร-เอ็ม จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล	กรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Santa Clara University California	กรรมการ / บริษัท พรอสเพค ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด
		ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	กรรมการผู้จัดการ / บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท เอพี ฟู้ดส์เซอร์วิส (2017) จำกัด
			กรรมการ / บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแอนด์ จำกัด
			กรรมการบริหาร / บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
			กรรมการบริหาร / บริษัท ฟินนซ่า แคปปิตอล จำกัด
			ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการลงทุน / บริษัท ฟินนซ่า จำกัด (มหาชน)
			กรรมการ / บริษัท ชัยนันท์ เซอร์วิส กรุ๊ป จำกัด
			กรรมการ / บริษัท โปร-เอ็ม จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นายปธาน สมบูรณ์สิน	กรรมการอิสระ	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Southern Illinois University at Carbondale ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า สถาบันเทคโนโลยี พระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง	กรรมการอิสระ / บริษัท แกรนด์ไลน์ อิน โนเวชั่นจำกัด กรรมการอิสระ / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ / บริษัท พีเอ็ม แคปปิตอล คอนเน็คท์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ / บริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์ของ SHREIT) กรรมการผู้จัดการ / บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ผู้จัดการฝ่ายการลงทุน / H&Q Asia Pacific วิศวกรโครงการ / บริษัท เอ็นจิเนียริง ซีเอสเอ็ม คอนซัลแตนท์ จำกัด



## รายชื่อผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นางสาวอรอนงค์ ชัยธง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และหัวหน้าฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	ปริญญาโท การจัดการ มหาวิทยาลัยมหิดล ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยพายัพ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และหัวหน้าฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน / บริษัท พรอสเพค จำกัด
			ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / บริษัท เอเชีย ฮอสพิเทลลิตี้ รีท แอ็ดไวเซอร์ส จำกัด
			ผู้อำนวยการฝ่ายทรัสต์ / บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
			ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ และโครงสร้างพื้นฐาน / บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
			บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
นายธรรมบุญ โสกันภัย	หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ปริญญาโท สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			หัวหน้าฝ่ายพัฒนารูจิก / บริษัท เอเชีย ฮอสพิเทลลิตี้ รีท แอ็ดไวเซอร์ส จำกัด
			ผู้จัดการฝ่ายพัฒนารูจิก / บริษัท ภิรัช รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
			ผู้จัดการฝ่ายพัฒนารูจิก / บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นางสาวเฉลิมวรรณ จันทมงคลพันธ์	หัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ปริญญาโท ธุรกิจสหพันธ์ มหาวชิราวุธธรรมศาสตร์	2562 - ปัจจุบัน หัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
		ปริญญาตรี	2561 - 2562 ผู้จัดการอาวุโส - ฝ่ายบริการลูกค้าองค์กร / บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
		ครุศาสตร์ สาขามัธยมศึกษา (เกียรตินิยมอันดับ 2)	2559 - 2561 ผู้จัดการอาวุโส - ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ / บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
		จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	2555 - 2558 ผู้จัดการอาวุโส - ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและลูกค้าสัมพันธ์ / บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
นางสาวสุนิสา สำเภา	หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง	ปริญญาโท สาขาการเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง	2563 - ปัจจุบัน หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
		ปริญญาตรี	2562 - 2563 หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท เอเชีย ฮอสพิเทลลิตี้ รีท แอดไวเซอร์ส จำกัด
		บริหารธุรกิจ (บัญชี)	2559 - 2562 หัวหน้าฝ่ายงานปฏิบัติการ (กองทุนส่วนบุคคล) / บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ภัทร จำกัด
		มหาวิทยาลัยเซนต์จอห์น	2555 - 2559 ผู้ช่วยผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายปฏิบัติการด้านการลงทุน / บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

#### 1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

##### 1) หน้าที่โดยทั่วไปของบริษัท มีดังนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. ปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ พ.ร.บ.หลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
3. จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
4. จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัท ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท
5. บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัท มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
7. ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
8. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
9. ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

##### 2) หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

1. จัดทำงบการเงินของบริษัท ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด
2. เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
3. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

4. ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
5. ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

### 3) หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
3. จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
4. จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
5. ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซมปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
6. จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
7. จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

### 4) หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

1. ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
2. บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
3. จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
4. เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
5. จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
7. จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

## 5) หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน และดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## 6) หน้าที่อื่น ๆ ของบริษัทฯ

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

1. ให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียกับธุรกรรม เพื่อประกอบการพิจารณา
2. หากที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่ให้เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น ๆ

## 7) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
2. พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
5. พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
6. พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง



7. พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
8. พิจารณาคัดเลือกประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
9. พิจารณานุมัติการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
10. พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
11. พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
12. ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดง รายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อ คณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร
13. พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
14. พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
15. กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
16. พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
17. พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุม เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ซึ่งผู้ถือหุ้นรายทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นราย ทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
18. พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาท เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ดำเนินการอื่นใด เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ขอบบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
19. คณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการ อย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นกรณี ที่การมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงมีผลทำให้ (1) กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจซึ่งเป็นผู้มีส่วน ได้เสีย หรือ (2) บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดอันขัดแย้งกับผลประโยชน์ ของกองทรัสต์ สามารถนุมัติรายการดังกล่าว
20. พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

## 8) หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหาร และฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุน ต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ อาจ ตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องม ีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสีย กับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

21. พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
22. ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัท นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
23. ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
24. พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัท ในการจัดทำงบการเงินของบริษัท และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
25. เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
26. แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
27. พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในทุกปี ไม่น้อยกว่าปีละหนึ่งครั้งหรือตามระยะเวลาอื่นใดที่กรรมการอิสระเห็นสมควร

#### 9) หน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารจัดการ

บริษัท แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีบุคลากรในแต่ละฝ่ายงาน ดังนี้

ฝ่ายงาน	จำนวนบุคลากร
1. ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	1
2. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	2
3. ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	1
4. ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง	1
<b>รวม</b>	<b>5</b>

โดยขอบเขตงานและหน้าที่ของแต่ละฝ่ายได้ถูกกำหนดไว้อย่างชัดเจนเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายงานต่าง ๆ มีหน้าที่และความรับผิดชอบการปฏิบัติงานหลัก ดังนี้

##### (1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

1. จัดให้มีการสรรหา คัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งควบคุมตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามเป้าหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
2. ควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

3. ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง
4. สนับสนุนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
5. ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่าง ๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา
6. ดูแลการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
7. จัดให้มีการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประจำปี
8. ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้เช่า เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

## (2) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

1. จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัท เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้น
2. ดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทำบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะกรรมการบริษัท
3. จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา
4. พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัท
5. พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก
6. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป รวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
7. ควบคุมและประสานงานการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญหรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
8. ตรวจสอบผลประกอบการของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
9. ควบคุมและประสานงานการยื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
10. ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

### (3) ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

1. คำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และดำเนินการจัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
2. จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของกองทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
3. จัดทำงบประมาณ (Budget) ของกองทรัสต์
4. จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณการลงทุนประจำปีของกองทรัสต์
5. วางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ให้มีประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของกองทรัสต์

### (4) ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง

1. ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
2. ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัท 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 โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
7. ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
8. ควบคุมติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่าง ๆ ภายในบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

9. ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการจัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
10. ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายงานต่าง ๆ เห็นสมควร อาจพิจารณาเสนอวาระต่าง ๆ เพื่อให้ที่ประชุม คณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระ ให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของ ฝ่ายงานนั้นได้

## 1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

### 1) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

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



## 2) การลาออกและหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

### 1. การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 2. หน้าที่ภายหลังการลาออก

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

### 3. วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

## 2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท พรอสเพกต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์	0-2697-3860
โทรสาร	0-2697-3869
เว็บไซต์	www.prospectd.com

### 2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	225,999,998	99.9
นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์	1	0.0
นางสุธิดา สุริโยตร	1	0.0
รวม	226,000,000	100.0

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 8.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

### 2.3 หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือหน้าที่ใด ๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน เป็นลายลักษณ์อักษรโดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
2. นอกเหนือจากหน้าที่ที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป
3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแล จัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลา และจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งโครงสร้างทีมจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารฯ ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารฯ ในแต่ละคราว

4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการดำเนินงานประจำปีล่วงหน้า 5 ปี เฉพาะที่เกี่ยวกับการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (Major Renovation) ยกเว้นแผนการดำเนินงานประจำปี 2563 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์จะพิจารณาและตกลงร่วมกันถึงแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่สัญญาามีผลใช้บังคับ และคู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีที่เสนอสำหรับการดำเนินงานในรอบปี 2563

### 3. กริสตี

#### 3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

ชื่อ	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	0-2949-1500
โทรสาร	0-2949-1501
เว็บไซต์	www.scbam.com

#### 3.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ
1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	99.9
2. นางสาว ชนกานต์ อนันตคุณากร	1	0.0
3. นางสาว อัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.0
<b>รวม</b>	<b>20,000,000</b>	<b>100.0</b>

### 3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งคณะกรรมการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์ต้องแสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ สร.27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจน พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

#### 1) หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

1. ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก
2. การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - 2.1 ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
    - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
    - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
  - 2.2 ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

#### 2) หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

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

1. การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
2. การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
3. การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

4. การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
5. การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
6. จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่

### 3) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

1. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามต่อไปนี้
  - 1.1 ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
  - 1.2 ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถ กระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้ง หรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
2. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่าง กองทรัสต์กับบุคคลอื่น
3. ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหัก กลบลดหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
4. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคล ภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็น การกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่า เป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
5. ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าชื่อยกเว้นให้ ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้
6. ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือ ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์หน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมาย ดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เรื่อง การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์และการออกเอกสารสิทธิ และเรื่องการโอนหน่วยทรัสต์ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และ ระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
7. ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
8. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์ มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในเวลาอันควร



9. ทริสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทริสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทริสต์ในรายงานประจำปีของกองทริสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทริสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นทริสต์ โดยทริสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทริสต์ในการบริหารจัดการกองทริสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทริสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทริสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทริสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทริสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
10. ทริสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทริสต์และมูลค่าหน่วยทริสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทริสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น  
นอกจากนี้ทริสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทริสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทริสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทริสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทริสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทริสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทริสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทริสต์ด้วย
11. ทริสต์อาจก่อหนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ พ.ร.บ. ทริสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
12. ทริสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทริสต์ และทริสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นทริสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทริสต์เข้าทำสัญญาก่อตั้งทริสต์ มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทริสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด
13. เมื่อกองทริสต์สิ้นสุดลง ให้ทริสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทริสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดใน พ.ร.บ. ทริสต์
14. ให้ทริสต์แยกงบการเงินของกองทริสต์ออกจากงบการเงินของกองทริสต์อื่น หรือของทริสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทริสต์
15. ให้ทริสต์งดเว้นการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทริสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

#### 4) หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

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

1. ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
2. ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
3. ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำการธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
6. ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
7. ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังนี้
  - 7.1 รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
  - 7.2 ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์

นอกจากนี้ เมื่อทริสตีเห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทริสตีสามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทริสตีเห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใด ๆ ที่มีผลกระทบแก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทริสตีก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

## 4. ข้อมูลบุคคลที่เกี่ยวข้อง

### 4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท เคพีเอ็มจี ญูบีไฮย สอบบัญชี จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ถนนสาทรใต้ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	0-2677-2000
โทรสาร	0-2677-2222

### 4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	0-2009-9999
โทรสาร	0-2009-9992

### 4.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ผู้ประเมิน	นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	25 อาคารกรุงเทพประกันภัย ชั้น 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2286-8899



## 1. นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลองค์กร

บริษัทฯ ได้ตระหนักและเชื่อมั่นถึงความสำคัญและประโยชน์ของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานขององค์กรให้มีประสิทธิภาพ เป็นมืออาชีพ และมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่ พนักงาน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ บริษัทจึงจัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Government) ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการสำหรับบริษัทจดทะเบียนของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นหลักให้คณะกรรมการบริษัทนำไปใช้ในการกำกับดูแลกิจการ และเพื่อให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยคณะกรรมการบริษัทมีหลักปฏิบัติ 8 ข้อหลัก คือ

- หลักปฏิบัติ 1** ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
- หลักปฏิบัติ 2** กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน
- หลักปฏิบัติ 3** เสริมสร้างคณะกรรมการบริษัทที่มีประสิทธิภาพ
- หลักปฏิบัติ 4** สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร
- หลักปฏิบัติ 5** การส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ
- หลักปฏิบัติ 6** ดูแลให้มีระบบการควบคุมความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม
- หลักปฏิบัติ 7** รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล
- หลักปฏิบัติ 8** สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน เพื่อกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และแนวทางในการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมทั้งกรรมการ ผู้บริหารและบุคลากรของบริษัทฯให้เป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส อีกทั้งฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ทำหน้าที่กำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการองค์กรให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานขององค์กรให้เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่าองค์กรและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการองค์กรหรือทรัสต์ทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามต่อผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์โดยรวม

## 2. คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

### 3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

#### 3.1 ข้อกำหนดในการประชุม

กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการประชุมเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะต้องงดเข้าร่วมพิจารณาและไม่มีสิทธิออกเสียง การประชุมสามัญประจำปีต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ รวมถึงจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

#### 3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ในรอบบัญชีที่ผ่านมา

วันที่	รายละเอียด
5 พฤศจิกายน 2563	อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม พ.ศ. 2563 ถึง วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2563 อนุมัติงบประมาณประจำปี 2564 ของกองทรัสต์

### 4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะกำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัท ฝ่ายงานภายในบริษัท รวมไปถึงบุคลากรที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีข้อมูลที่อาจรับรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่อันเป็นข้อมูลภายใน 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 แนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และแนวทางในการดำเนินการกรณีที่มีการฝ่าฝืน

บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงได้กำหนดแนวทางการดำเนินการสำหรับกรณีข้างต้น ดังนี้

1. รวบรวมและประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ต้องควบคุมดูแลการซื้อขายของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ซึ่งได้แก่ หลักทรัพย์ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมทั้งตราสารที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายหลังจากที่หลักทรัพย์นั้นได้จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว
2. ประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านของบริษัทฯ รับทราบถึงกำหนดระยะเวลาที่ห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งได้แก่ ช่วงที่บริษัทฯ ได้รับหรือมีโอกาสดังกล่าวข้อมูลภายในเกี่ยวกับบริษัท



ผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว หรือ กรณีที่บริษัท อยู่ระหว่างเตรียมกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ซึ่งข้อมูลดังกล่าวยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ

3. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่าน จะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามข้อ 1) ข้างต้นของตนเอง รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงตามแบบแจ้งข้อมูลการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท เมื่อเริ่มเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัท และรายงานให้ทราบทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ดังกล่าว
4. ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง อาจมีการประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ห้ามการซื้อขายเพิ่มเติมได้ หากเป็นหลักทรัพย์ที่บริษัท มีโอกาสได้รับข้อมูลภายในของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น จากการศึกษาเพื่อเข้าทำรายการกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้น ๆ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง จะนำเสนอรายชื่อหลักทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติก่อนการประกาศรายชื่อหลักทรัพย์นั้น ๆ ต่อไป
5. การติดตามตรวจสอบการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน
6. ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะมีมาตรการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัท รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่พนักงานอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์
7. หากตรวจสอบแล้วพบว่ามีการไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ บริษัท จะพิจารณาให้พ้นสภาพการเป็นพนักงานของบริษัท ทั้งนี้ หากการฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นเหตุให้บริษัท ได้รับความเสียหาย บริษัท จะพิจารณาดำเนินคดีทั้งทางแพ่งและทางอาญา (ถ้ามี) กับผู้ฝ่าฝืนจนถึงที่สุด

## 5. การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

### 5.1 ปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป โดยนโยบายการลงทุนมีดังต่อไปนี้

#### 1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

1. กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นกรณีได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
  - เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
2. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยรวม

3. การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องมีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
4. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.0 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
5. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายและ
  - ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
6. อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000.0 บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
7. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
8. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

## 2) วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

### 1. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

#### 1. ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ตรวจสอบและสอบสวน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้
  - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
  - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
  - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น
  - ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบสวนความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบสวนด้วย

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบสวนทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนด
- ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

#### 2. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
  - เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
  - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

- ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการค้าซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
  - กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
    - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม การค้าซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
    - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์
- การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
1. ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อกำหนด
  2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    - การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนด มีระบบการอนุมัติและมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์
    - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
    - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
    - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม



### 3) การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น
2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้อง มีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประโยชน์นั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยมีรายละเอียดดังนี้
  - ในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่าง ๆ กองทรัสต์จะพิจารณาให้มีการปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือ เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ การบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่าง ๆ กองทรัสต์ การปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และกองทรัสต์ต้องมีระบบการบริหารจัดการเงินประกันการเช่าให้มีความพร้อมเมื่อผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิเรียกคืนเงินประกันการเช่าดังกล่าว
  - ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (full replacement cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอกไว้



6. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาภายใต้สัญญาจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์ (ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์) มีอำนาจพิจารณา เจรจา และ/หรือผ่อนปรนการปฏิบัติตามสัญญาที่กระทบจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการยกเว้นค่าเช่า การเลื่อนชำระค่าเช่า และ/หรือการผ่อนปรนหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญากับบรรดาผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่ารายใด

## 6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

1. มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม ระบบงานที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ อนึ่ง ระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
2. มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
3. จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
4. จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

## 7. การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 7.1 การดำเนินการและการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีขั้นตอนการควบคุม กำกับ และตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนการดำเนินงานประจำปีพร้อมงบประมาณประจำปี ที่มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดทำรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณที่ได้วางไว้ข้างต้น
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
4. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจเช่าให้ได้มากที่สุด
5. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
6. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าในขณะนั้น
8. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
9. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้

10. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี้ยประกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป
11. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
12. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ การปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
2. ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
3. จัดเก็บ ควบคุม และดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถบริหารจัดการผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
4. แบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการเงินและสารสนเทศที่เกิดขึ้น ออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
5. จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้นหรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์
6. ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์
7. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

## 7.2 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่ 18 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

## 8. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ เพื่อรักษาประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยจะจัดให้มีแนวทางดังนี้

1. ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
2. บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
3. จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
4. เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
5. จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
6. กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
7. จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

## 9. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราร้อยละ 0.3 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่น ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้คำนวณจากราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หักออกด้วยราคาทุนของทรัพย์สินที่จำหน่ายออกจากการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าว โดยมีค่าธรรมเนียมพื้นฐานขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10,000,000 บาทต่อปี และทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน
2. ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน
  - 2.1 ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition fee) ในอัตราร้อยละ 1.0 ของราคาทุนของทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์
  - 2.2 ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal fee) ในอัตราร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์

## 10. การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

บริษัทฯ มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งในรูปของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งบริษัทฯ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ ได้แก่ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของบริษัท เอกสารส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้ง การรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลผ่านการจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนของบริษัทฯ แล้วต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## 1. ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเป็นประจำ

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
งบการเงินรายไตรมาส* (สอบทาน)	นำส่งพร้อมกันภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน เปิดเผยโครงการซื้อหุ้นคืน
รายงานสถานการณ์ลงทุนของกองทรัสต์	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสผ่านระบบ OFAR
รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ และรายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)	ส่งให้ทรัสต์เพื่อตรวจสอบภายใน 30 วันนับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส และส่งรายงานที่ได้รับการรับรองจากทรัสต์ให้สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส
งบการเงินรายปี(งบปี) (ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็น) พร้อมแบบนำส่งงบการเงิน	ภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีไม่ส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 หรือภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นสุตรอบปีบัญชี กรณีส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4
รายงานสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
รายงานชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20.0 จากงวดเดียวกันของปีก่อน	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
การส่งงบการเงินผ่านระบบ FSCOMP	ภายใน 1 วันทำการนับจากวันที่นำส่งงบการเงิน
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี	ภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นสุตรอบปีบัญชี
รายงานประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Report)	พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นสุตรอบปีบัญชี
รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ภายใน 14 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมสามัญประจำปี (Annual General Meeting)

หมายเหตุ: \*การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ



## 2. ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ภายใน 14 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สิทธิใด ๆ
กำหนดวันปิดสมุดทะเบียน พักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ทันทีโดยไม่ชักช้า และไม่น้อยกว่า 14 วัน (และไม่น้อยกว่า 7 วัน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง) ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	<p>ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>รายงานข้อมูลต่อ ต.ล.ท. ไม่น้อยกว่า 7 หรือ 14 วันก่อนวันประชุม</p> <p>ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม</p>
รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ฉบับย่อเพื่อนำข้อมูลขึ้นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	<p>โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท.</p> <p>(ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ</p> <p>(ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)</p>
รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	<p>ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบภายใน 9 วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง</p> <p>รายงานข้อมูลต่อ ต.ล.ท. ภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง</p>
รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	<p>รายงานต่อ ต.ล.ท. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ</p> <p>(ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น</p>
รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ (ถ้ามี)	<p>ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของทุกรอบระยะเวลา 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น</p> <p>เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปหาผลประโยชน์ ให้จัดทำและส่งรายงานภายใน 30 วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์</p>

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
รายงานความคืบหน้ากรณีที่มีการขายทรัพย์สินหลัก และทำให้มีมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนน้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 75 ของทรัพย์สินรวม	รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินรอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) เมื่อมีการขายทรัพย์สินหลักในลักษณะดังกล่าว และนำส่งรายงานความคืบหน้าต่อตลาดหลักทรัพย์สิน พร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วเสร็จ
<p>รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-การกำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>-การจ่ายหรือไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน</li> <li>-กองทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุน จัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือลดทุนชำระแล้ว</li> <li>-การออกหน่วยทรัสต์ชนิดใหม่ (Tranche)</li> <li>-การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche)</li> <li>-การได้มาหรือเสียไปซึ่งสัญญาทางการค้าที่สำคัญ (เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)</li> <li>-การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก</li> <li>-การกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือมีการออกตราสารหนี้เป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน</li> <li>-กองทรัสต์มีการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สำคัญ</li> <li>-การเลิกกองทรัสต์หรือกิจการของทรัพย์สินหลักและมีการชำระบัญชี</li> <li>-การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในโครงการจ่ายลงทุน</li> </ul>	<p>โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์สินรอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)</p>

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
การผิดนัดชำระหนี้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามนิติกรรมเกี่ยวกับการรับความช่วยเหลือทางการเงินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในงบการเงินหรืองบการเงินรวมล่าสุด	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาสหรือเมื่อมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน
การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
ข้อพิพาทที่สำคัญที่มีผลกระทบเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ข้อพิพาทเกี่ยวกับแรงงาน ผู้รับเหมาช่วง หรือผู้ขายสินค้าให้กองทรัสต์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของกองทรัสต์
ข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของกองทรัสต์
การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
ข้อมูลอื่นใดที่มี หรือจะมีผลกระทบต่อ สิทธิประโยชน์หรือการตัดสินใจของ ผู้ลงทุนหรือต่อการเปลี่ยนแปลงราคา ของหน่วยทรัสต์ และข้อมูลอื่นๆ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงาน ก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบ อย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวัน ทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ต.ล.ท. แล้ว
รายงานเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลง ดังต่อไปนี้  -การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์  -การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์  -การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีของ กองทรัสต์  -การเปลี่ยนแปลงนายทะเบียนหลัก ทรัพย์ หรือมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่ตั้ง ของนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกอง ทรัสต์	ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ต.ล.ท. แล้ว
การเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือบุคคล ผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการ กองทรัสต์	รายงานต่อตลาดหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่เกิด เหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน
รายงานการประเมินมูลค่า อสังหาริมทรัพย์เต็มรูปแบบ	ทันทีโดยไม่ชักช้า
รายงานสอบทานการประเมินมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งต้องกระทำทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่า เต็มรูปแบบครั้งล่าสุด)	ทันทีโดยไม่ชักช้า

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดเตรียมเอกสารหลักฐาน รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และรายงาน  
ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน  
ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยการส่งรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์ และ  
ส่งรายงานดังกล่าวในรูปสำเนาเอกสารสิ่งพิมพ์ และ/หรือ ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบส่งข้อมูลของ  
ตลาดหลักทรัพย์ ตามที่ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

## 11. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
2. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
  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 เวลา วิธีการประชุม ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1. จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
  - 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
  - 7 วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (1.1)
2. ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย
3. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง



## 11.2 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

### 1. องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวาระหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัพย์สินร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัพย์สินร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

### 2. ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในวาระนั้น ๆ

ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในวาระนั้น ๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
2. กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
3. เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตามพ.ร.บ. ทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในเรื่องใด ๆ ได้
4. ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

### 11.3 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

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

### 11.4 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

### 11.5 มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
  1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
  2. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  3. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
  4. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
  5. การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
  6. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
  7. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
  8. การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นบริษัทที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

### 11.6 การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหุ้นบริษัทแต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

### 11.7 การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท

#### 1. วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่อบรรลุมติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทเท่านั้น

#### 2. เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นบริษัทมีดังต่อไปนี้

- การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้
- การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้า
- การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นบริษัท
- การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ
- การเลิกกองทรัสต์
- กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้

### 11.8 ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นบริษัท

ผู้ถือหุ้นบริษัทดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

1. ผู้ถือหุ้นบริษัทที่ถือหุ้นบริษัทเกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.จะได้ออกประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว
2. ผู้ถือหุ้นบริษัทที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

**11.9 การดำเนินการจัดประชุมสามัญประจำปี และการผ่อนผันข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2564 เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด 19) ตามประกาศที่ สร. 7/2564 การจัดประชุมสามัญประจำปีจึงอาจมีการเปลี่ยนแปลง ดังนี้**

- 1) หากในการประชุมสามัญประจำปีที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2564 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

1. การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต
2. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว
3. การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลใด ๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบด้วย และให้ผู้จัดการกองทรัสต์เผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

- 2) ในการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในปี พ.ศ. 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติแทนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการขอมติเพื่อการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

การดำเนินการขอมติให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ต้องจัดส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยหนังสือขอมติดังกล่าวต้องระบุวันปิดรับหนังสือตอบกลับไว้อย่างชัดเจน และมีรายละเอียดตามที่กำหนดในข้อ 94(1) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโดยอนุโลม
2. มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้
  - ก. ในกรณีที่เป็นการขอมติเพื่อทำการการที่ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียง
  - ข. ในกรณีอื่นใดนอกจาก (ก) ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีหนังสือตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 2) ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ โดยต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหุ้นทรัสต์ มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย

การนับองค์ประชุมตามข้อ 2) ให้เป็นไปตามมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศที่ออกตามความในมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

## 12. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

### 1. การคัดเลือกการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์ระบบการคัดเลือกและตรวจสอบด้วยว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
2. เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปี ก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท
3. ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน รวมทั้ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 2. การคัดเลือกคณะกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี



7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในทางหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
9. ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
10. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
11. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

### 13. คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์กองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี เป็นจำนวนทั้งสิ้น 950,000 บาท



## นโยบายและการดำเนินงานของกองทรัสต์ ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญในการสร้างคุณประโยชน์ต่อผู้เช่า ผู้ที่เกี่ยวข้อง ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และเป้าหมายของกองทรัสต์ในระยะยาว และเพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

บริษัทฯ ยังตระหนักและเคารพในสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท ไม่ว่าจะเป็นพนักงานหรือผู้บริหารของบริษัท ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ ภาครัฐ และหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัทปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียตามสิทธิ กฎหมาย เงื่อนไข หรือ กฎระเบียบต่าง ๆ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับการคุ้มครองและการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และเท่าเทียมกัน (อ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในหัวข้อการกำกับดูแลกองทรัสต์)

## ภารกิจที่สำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคม

### โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และชุมชนในพื้นที่ที่โครงการได้เข้าไปดำเนินธุรกิจ โดยมุ่งเน้นการมีส่วนร่วมในการพัฒนาอย่างยั่งยืน จึงได้กำหนดนโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชนขึ้นดังนี้

1. ดำเนินกิจการบนพื้นฐานของหลักธรรมาภิบาล มีความโปร่งใสและเป็นธรรม
2. มุ่งเน้นที่จะพัฒนาธุรกิจควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชน
3. มีส่วนร่วมในการสนับสนุนกิจกรรมชุมชน เน้นความร่วมมือของหน่วยงานท้องถิ่นภาครัฐและชุมชน
4. ให้ความรู้ในเรื่องด้านสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ โดยผู้เชี่ยวชาญในสายงาน แก่ชุมชนในพื้นที่ที่โครงการได้เข้าไปดำเนินธุรกิจ
5. ปลุกฝังให้องค์กรเห็นความสำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคม จนกลายเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กร

โดยในปี 2563 ที่ผ่านมา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้มีการจัดกิจกรรมอันมีคุณประโยชน์ต่อสังคม โดยเป็นกิจกรรมที่ดำเนินกันมาอย่างต่อเนื่องยาวนาน ตั้งแต่ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ได้แก่

## กิจกรรมเปิดหน่วยรับบริจาคโลหิตเคลื่อนที่ร่วมกับศูนย์บริจาคโลหิตแห่งชาติ สภากาชาดไทย

เป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกประชาชนที่ประสงค์จะบริจาคโลหิต เนื่องจากเป็นช่วงที่โลหิตขาดแคลนอย่างหนัก จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ทำให้ประชาชนตื่นกลัวเรื่องความปลอดภัย การบริจาคโลหิตจึงลดลงเป็นอย่างมาก ส่งผลให้โลหิตขาดแคลนทั่วประเทศ โดยทางโครงการบางกอกฟรียเทรตโซนจัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่องทุก ๆ ไตรมาส ตั้งแต่ปี 2562



## กิจกรรม “ปลูกกล้า เพิ่มป่า” เก็บขยะชายฝั่ง ปั่นปุ๋ยสิ่งแวดล้อม ร่วมกับ อบต.บางเสาธง 2563

กิจกรรม “ปลูกกล้า เพิ่มป่า” ซึ่งเป็นโครงการ CSR ของโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน จัดขึ้นที่ศูนย์ศึกษาธรรมชาติกองทัพบก สถานตากอากาศบางปู จ.สมุทรปราการ โดยมีผู้บริหารและตัวแทน บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์) บริษัท วิมา เอ็นไวรอนเม้นทอล เทคโนโลยีส์ จำกัด (ผู้เข้าในโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน) และ อบต.บางเสาธง เข้าร่วมกิจกรรม มีเจ้าหน้าที่ศูนย์ศึกษาธรรมชาติกองทัพบก บางปู เป็นวิทยากรบรรยายให้ความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับธรรมชาติศึกษา และสาธิตวิธีการปลูกป่าชายเลน เช่น ต้นโกงกาง และต้นแสมขาว

กิจกรรมในครั้งนี้เพื่อเป็นการพัฒนาป่าชายเลนให้มีสภาพสมบูรณ์ และเป็นกำแพงธรรมชาติ เพื่อลดการกัดเซาะชายฝั่งทะเล รวมทั้งได้เป็นที่ยู้อาศัยและแหล่งเพาะพันธุ์สัตว์น้ำ และการเก็บขยะพลาสติกที่ลอยมากับน้ำ และมาติดอยู่ตามชายฝั่งทะเลในป่าชายเลน จะช่วยลดผลกระทบต่อไป







## การควบคุมภายในและการบริหาร จัดการความเสี่ยง

บริษัท กำหนดนโยบายและกํากับดูแลบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กร และแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

นอกจากนี้ ทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ และบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ที่เข้าปฏิบัติหน้าที่จะต้องมีจำนวนครบถ้วน และมีประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการเตรียมความพร้อมและการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่า จะไม่มีกรณีที่กองทรัสต์ขาดบุคลากรเข้าปฏิบัติหน้าที่เกิดขึ้น

ทั้งนี้ ฝ่ายกํากับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง ยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบการทำงาน ทั้ง 10 ระบบ และระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ที่ทราบและปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบที่มีอยู่หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง





## 1. อุดรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

### 1. นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ความสัมพันธ์
มันคงเคหะการ	<ul style="list-style-type: none"><li>เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</li><li>เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์</li></ul>
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	<ul style="list-style-type: none"><li>เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซนก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</li><li>เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9</li><li>เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</li></ul>
พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์	<ul style="list-style-type: none"><li>เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</li></ul>
ฟินันซ่า	<ul style="list-style-type: none"><li>เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซนก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน</li><li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของมันคงเคหะการ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.8</li><li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์</li></ul>



## 2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

### 1. ผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์	ทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์	กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์และโรงงานเป็นอย่างดี รวมถึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เทียบเคียงกับขอของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอันที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

## 2. การเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนของการก่อสร้างโครงการฟรีเทรดโซน

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมบูรณ์ของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<p>พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าช่วง โดยตรงจากชัยนันท์ บางพลี โดยที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้ยกเลิก สัญญาเช่าช่วงเดิม ในวันที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน</p>	<p>ทรัสต์ซึ่งกระทำให้ในนามของกอง ทรัสต์ เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วง ที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ บางกอกฟรีเทรดโซน ในการเข้า ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้า ลงทุนครั้งแรก โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นเจ้าของสิทธิการ เข้าที่ดินและอาคารบางส่วนใน โครงการก่อสร้างฟรีเทรดโซนก่อน กองทรัสต์เข้าลงทุน</p>	<p>เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ และ มีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายอื่น โดยทรัพย์สิน ดังกล่าวเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงาให้เข้า ตั้งอยู่ในบริเวณถนนบางนาตราด กม. 23 ซึ่งเป็น ศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ มีการ คมนาคมที่สะดวก อยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางโลจิสติ กส์ที่สำคัญ ทั้งการขนส่งทางอากาศและการขนส่ง ทางน้ำ อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรม หลายแห่ง จึงมีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง</p> <p>นอกจากนี้ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซนยังให้ บริการพื้นที่ให้เข้าตั้งเขตปลอดอากร (Free Zone) (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) มีอาคารคลังสินค้าและโรงงานหลายประเภท เหมาะกับลักษณะธุรกิจที่แตกต่างกันออกไป มี บริการให้คำปรึกษาแนะนำและประสานงานกับ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับการขอ ใบอนุญาตต่าง ๆ มีสิ่งอำนวยความสะดวกและ ระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน ดังนั้น โครงการ จึงสามารถรองรับความต้องการของผู้เช่าช่วงราย ย่อยที่แตกต่างกันในธุรกิจแต่ละประเภทได้เป็น อย่างดี</p>	<p>กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในราคา 2,014.80 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งนี้ มีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าที่สูง โดย ทรัสต์ได้ตั้งงบไว้เป็นบริเวณที่เป็นจุด ยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติ กส์ รวมถึงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ ผู้ถือหุ้นรายอื่นในอัตราผลตอบแทนที่มีความ เหมาะสมสามารถเทียบเคียงได้กับค่าเฉลี่ยรวม ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอื่นที่อยู่ใน อุตสาหกรรมเดียวกัน</p> <p>ดังนั้น ราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผลตาม สัญญา</p>

บุคคล/วัตถุบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<p>พินันชา</p> <p>ทรัพย์สินซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และอาคารบางส่วนในโครงการ บางกอกฟรีเทรดโซน ในการเช่า ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้า ลงทุนครั้งแรก โดยพินันชา เป็น เจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร บางส่วนในโครงการบางกอกฟรี เทรดโซนก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าช่วง โดยตรงจากชัยนันท์ บางพลี โดยที่ พินันชา ได้ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงเดิม ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</p>	<p>เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและมี ศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นด้วยทรัสต์ โดยทรัพย์สิน ดังกล่าวเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ตั้งอยู่ในบริเวณถนนบางนาตราด กม. 23 ซึ่งเป็น ศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ มีการ คมนาคมที่สะดวก อยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางโลจิสติ กส์ที่สำคัญ ทั้งการขนส่งทางอากาศและการขนส่ง ทางน้ำ อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรม หลายแห่ง จึงมีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง</p> <p>นอกจากนี้ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซนยังให้ บริการพื้นที่ให้เช่าทั้งเขตปลอดอากร (Free Zone) (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) มีอาคารคลังสินค้าและโรงงานหลายประเภท เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจที่แตกต่างกันออกไป มีการให้คำปรึกษาแนะนำและประสานงานกับ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับการขอใบ อนุญาตต่าง ๆ มีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบ สาธารณูปโภคที่ครบครัน ดังนั้น โครงการจึง สามารถรองรับความต้องการของผู้เช่าช่วงรายย่อย ที่แตกต่างกันในธุรกิจแต่ละประเภทได้เป็นอย่างดี</p>	<p>กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจากพินันชา ในราคา 1,377.30 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสม และยอมรับได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนครั้งแรกนั้น มีศักยภาพในการสร้าง รายได้ค่าเช่าที่สูง โดยทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ใน บริเวณที่เป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ รวมถึงสามารถจ่ายประโยชน์ ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นด้วยทรัสต์ในอัตราผลตอบแทน ที่มีความเหมาะสมสามารถเทียบเคียงได้กับค่า เฉลี่ยรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</p> <p>ดังนั้น ราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผลตาม สัญญา</p>	

### 3. การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<p>พรอสเพค คือเวลลอปเม้นท์</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ทำหน้าที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ในโครงการบางกอก ฟร็ทเทรดโซน</p>	<p>แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีความสามารถในการบริหารจัดการและการจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและ โรงงานให้เข้า แต่ด้วยข้อจำกัดทางด้านจำนวน บุคลากร ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาว่าจ้าง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ให้กับโครงการบางกอกฟร็ทเทรดโซน มาตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ มีความรู้ความเข้าใจ ในทรัพย์สิน สภาพแวดล้อม และกลุ่มผู้เช่าของ โครงการเป็นอย่างดี เข้าทำหน้าที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ในโครงการบางกอกฟร็ทเทรดโซน โดยจะมีหน้าที่หลักในการบริหารโครงการและ จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้การ กำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการ กองทรัสต์</p>	<p>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้าง และอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามธุรกิจปกติ โดยสามารถเทียบเคียงได้ กับโครงสร้างและอัตราค่าธรรมเนียมของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน อีกทั้ง อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังเป็นอัตราที่เป็นอัตราที่ ใกล้เคียงกับอัตราค่าธรรมเนียมเดิม ซึ่งได้ทำ สัญญากับผู้ว่าจ้างรายอื่นที่จ้างพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ในโครงการบางกอก ฟร็ทเทรดโซน นอกจากนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังอยู่ใน ระดับที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหา ริมทรัพย์สร้างรายได้และบริหารต้นทุนได้อย่างมี ประสิทธิภาพ ในขณะเดียวกัน ก็สามารถสะท้อนค่า ใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเกิดขึ้นได้ อย่างเหมาะสมและเพียงพอ</p> <p>ระยะเวลาการจ้างบริหาร ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีระยะเวลา 10 ปี โดยเมื่อครบระยะเวลาจ้าง และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กระทำผิดสัญญา สัญญาจะผูกต่ออายุออกไปอีกคราวละ 10 ปี เงื่อนไขเป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์ กับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ผู้จัดการ กองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถ วางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง</p>

## 4. การเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<p>พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์</p> <p>กองทรัสต์เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีข้อตกลงที่สำคัญดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- การปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร</li> <li>- การจัดซื้อความขัดแย้งทางผลประโยชน์</li> <li>- การลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการในอนาคต โดยกองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)</li> <li>- การดำรงส่วนการถือหุ้นในพรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์</li> <li>- สิทธิในการใช้ทางผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณประโยชน์</li> </ul>	<p>ข้อตกลงกระทำการดังกล่าวเป็นข้อตกลงเพื่อเพิ่มเชื่อมั่นของนักลงทุนในกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนได้อย่างราบรื่นมากขึ้น</p>	<p>ข้อตกลงกระทำการดังกล่าว เป็นข้อตกลงเพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพิ่มความเชื่อมั่นของนักลงทุนในกองทรัสต์ รวมทั้งเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างราบรื่นมากขึ้น</p>	<p>ข้อตกลงกระทำการดังกล่าว เป็นข้อตกลงปกติเมื่อกองทรัสต์มีการเข้าลงทุน</p>
<p>พินันชา มั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์</p>	<p>กองทรัสต์เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ พินันชา มั่นคงเคหะการ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งมีข้อตกลงที่สำคัญคือ การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์</p>	<p>ข้อตกลงกระทำการดังกล่าวเป็นข้อตกลงเพื่อเพิ่มเชื่อมั่นของนักลงทุนในกองทรัสต์</p>	<p>ข้อตกลงกระทำการดังกล่าว เป็นข้อตกลงปกติเมื่อกองทรัสต์มีการเข้าลงทุน</p>



## 5. การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<p>พรอสเพค</p> <p>ดีเวลลอปเม้นท์</p>	<p>กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง กับชัยนันท์-บางพลี และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อใช้เป็นถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทางผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟริเทรดโซน</p>	<p>พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้สิทธิถือการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนส่วนกลางเส้นรองรวมทั้งเป็นผู้พัฒนาและมีหน้าที่ดูแล บำรุงรักษา เพื่อให้การให้บริการถนนส่วนกลางเส้นรองที่ใช้ประโยชน์ภายในโครงการบางกอก ฟริเทรดโซน กองทรัสต์จึงจำเป็นต้องเข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ในพื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรองร่วมกับชัยนันท์-บางพลี และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์</p>	<p>ค่าเช่าช่วงที่ดินบนถนนส่วนกลางเส้นรองประกอบด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินตลอดระยะเวลาการเช่า จำนวน 100,000.00 บาท และค่าบริการรายเดือนในอัตรา 1.32 บาท ต่อ ตร.ม. ต่อเดือน ซึ่งจะปรับขึ้นตามที่ระบุในสัญญา</p> <p>ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวนี้ไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างและดูแลบำรุงรักษาถนนส่วนกลางเส้นรองดังกล่าวโดยกองทรัสต์เอง</p>

### 15.1.1 นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะดังนี้

1. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
3. สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
4. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
5. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

2. ด้านระบบในการอนุมัติ

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

1. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
2. ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000.00 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
3. ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000.00 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
4. ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

## 15.2 ธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

### 1. นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์	ความสัมพันธ์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	• เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	• เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

### 2. รายการระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
บลจ. ไทยพาณิชย์	กองทรัสต์แต่งตั้ง บลจ. ไทยพาณิชย์ เป็นทรัสต์	บลจ. ไทยพาณิชย์ มีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์	บลจ. ไทยพาณิชย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียม ผู้เก็บรักษาสินทรัพย์ เป็นไปตามธุรกิจปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด	ดอกเบี้ยรับเงินฝาก	อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเป็นไปตามที่ประกาศธนาคารกำหนด

### 15.2.1 นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

1. เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
2. เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

### 15.2.2 กระบวนการในการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต

ในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต ทรัสต์จะต้องเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนี้

1. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น
4. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้



## ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับ การดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 14 ส.ค. 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563



### รายงานความเห็นของทรัสต์

21 มกราคม 2564

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวirkม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

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)

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

WWW.SCBAM.COM





## รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต งบการเงินและหมายเหตุประกอบการณ์



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

จากการพิจารณาและใช้ดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าไม่พบว่ามีเรื่องสำคัญในการตรวจสอบที่ต้องนำมาสื่อสารในรายงานของข้าพเจ้า

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

#### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อภาคการณได้้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า

โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(วิภาวรรณ ปัทวันวิเวก)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4795

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

17 กุมภาพันธ์ 2564





## งบการเงิน

### คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2563 (บาท)
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	242,412,237
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	3,429,413,829
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7, 11	24,533,504
ดอกเบี้ยค้างรับ	11	103
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ		8,294,313
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	11	759,667
สินทรัพย์อื่น		638,542
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>3,706,052,195</b>
<b>หนี้สิน</b>		
เจ้าหนี้อื่น	11	2,248,805
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11	14,149,058
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		2,445,617
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		175,850,873
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		282,061
เงินกู้ยืม	8	1,039,613,476
หนี้สินอื่น		6,908,326
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>1,241,498,216</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>2,464,553,979</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิศักดิ์และอินดัสเทรียล

งบแสดงฐานะการเงิน  
งบแสดงฐานะการเงิน

หมายเหตุ 31 ธันวาคม 2563  
(บาท)

#### สินทรัพย์

เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	242,412,237
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	3,429,413,829
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7, 11	24,533,504
ดอกเบี้ยค้างรับ	11	103
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ		8,294,313
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	11	759,667
สินทรัพย์อื่น		638,542
รวมสินทรัพย์		3,706,052,195

#### หนี้สิน

เจ้าหนี้อื่น	11	2,248,805
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11	14,149,058
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		2,445,617
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		175,850,873
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		282,061
เงินกู้ยืม	8	1,039,613,476
หนี้สินอื่น		6,908,326
รวมหนี้สิน		1,241,498,216
สินทรัพย์สุทธิ		2,464,553,979

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉมที่ 1 และอินดิคเตอร์ งบประกอบรายละเอียดการลงทุน

การแสดงรายละเอียดการลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

31 ธันวาคม 2563

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	จำนวน/พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6				
สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม อาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงาน โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี					
ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ					
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงาน (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495)		141-0-83.6	2,288,843,684		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			25,177,738		
			2,314,021,422	2,314,021,422	63.02
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงาน (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496)		73-1-5.2	1,103,256,316		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			12,136,091		
			1,115,392,407	1,115,392,407	30.38
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			3,429,413,829	3,429,413,829	93.40
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	5				
หน่วยลงทุน					
กองทุนเปิดเค บริหารเงิน			100,001,363	100,022,467	2.72
กองทุนเปิดเค เอสเอฟ พลัส			45,000,000	45,081,289	1.23
กองทุนกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์			47,000,000	47,023,542	1.28
กองทุนเปิดกรุงศรีแอลทีฟตราสารหนี้			50,000,000	50,284,939	1.37
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			242,001,363	242,412,237	6.60
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น			3,671,415,192	3,671,826,066	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉกสติกส์และอินดัสเทรียล  
งบท่าไรจากทุนเบ็ดเสร็จ**

		สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (บาท)
<b>รายได้</b>		
รายได้ค่าเช่าและบริการ		152,380,988
รายได้ดอกเบี้ย	11	143,370
รายได้อื่น		20,723
รวมรายได้		152,545,081
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	10, 11	14,763,038
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	10, 11	4,378,562
ค่าธรรมเนียมทรีสตี	10, 11	3,020,674
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10	311,944
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	10, 11	10,702,467
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์		2,312,722
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,240,178
ต้นทุนทางการเงิน		16,345,469
รวมค่าใช้จ่าย		53,075,054
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		99,470,027
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5	1,363
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5	410,874
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		412,237
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		99,882,264

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพคต์ โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ**

		สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (บาท)	
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		99,470,027	
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน		412,237	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		99,882,264	
ทุนที่ได้รับในระหว่างงวด		2,394,731,927	
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	12	(30,060,212)	
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		2,464,553,979	
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 14 สิงหาคม		-	
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		2,464,553,979	
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์ (มูลค่าหน่วยละ 9.7744 บาท)			
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 14 สิงหาคม (หน่วย)		-	
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)		245,000,000	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล  
งบกระแสเงินสด**

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี  
ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563  
(วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง  
วันที่ 31 ธันวาคม 2563  
(บาท)

หมายเหตุ

**กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน**

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		99,882,264
<b>ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5	(1,363)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5	(410,874)
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมนเงินกู้ยืม	8	480,976
ต้นทุนทางการเงิน		15,864,493
ซื้อเงินลงทุน	5	(272,000,000)
ขายเงินลงทุน	5	30,000,000
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6	(3,429,413,829)
รายได้ดอกเบี้ย		(143,370)
รับดอกเบี้ย		143,267
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น		(8,294,313)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		(759,667)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น		(638,542)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น		2,248,805
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น		6,908,326
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		282,061
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		14,149,058
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		2,445,617
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น		175,850,873
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>		<b>(3,363,406,218)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพคต์ โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล  
งบกระแสเงินสด**

		สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
หมายเหตุ		(บาท)	
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
จ่ายดอกเบี้ย		(15,864,493)	
จ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	8	(10,867,500)	
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	8	1,050,000,000	
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์		2,450,000,000	
จ่ายค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย		(55,268,073)	
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	(30,060,212)	
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		3,387,939,722	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		24,533,504	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 14 สิงหาคม		-	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7	24,533,504	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ความเสี่ยงทางการเงิน
5	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
6	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
7	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
8	เงินกู้ยืม
9	กำไรสะสม
10	ค่าใช้จ่าย
11	รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
12	การแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
13	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
14	ภาระผูกพัน
15	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
16	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
17	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

**ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทริสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2564

## **1 ข้อมูลทั่วไป**

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทริสต์ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ระหว่าง บริษัท พรอสเพกต์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทริสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและบริษัทหลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 โดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนในสินทรัพย์หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2563 เป็นต้นไป โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 2,450 ล้านบาท (แบ่งเป็น 245 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียจำนวน 55.27 ล้านบาท ซึ่งได้นำมาหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างงวดได้แก่ บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) (ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 22.99) และบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 8.92) ซึ่งบริษัททั้งสองแห่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

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

กองทรัสต์ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

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

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
  - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 1 ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายร่วมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

## **2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน**

### **(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ**

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งออกและประกาศโดยสมาคมในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 สำหรับเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์จะถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

นอกจากนี้ กองทรัสต์ไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ กองทรัสต์ได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โฉฉสติกส์และอินคัสเทรียล**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

(ข) **สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน**

งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

(ค) **การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ**

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

**3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

(ก) **เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนวัดมูลค่ายุติธรรมและแสดงในงบแสดงฐานะทางการเงินด้วยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชี โดยอ้างอิงจากบริษัทจัดการหลักทรัพย์แต่ละแห่ง

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

**การตัดรายการออกจากบัญชี**

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

**การหักกลบ**

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน



**คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินคัสเทรียล**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งคริสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

**(ข) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม**

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดย ผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

กำไรและขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

**(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

**(ง) ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ**

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและบริการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้นๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงานผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าข้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

**กรณีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พ.ร.บ. ๒๕๖๓ และฉบับแก้ไข  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

**(จ) ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย**

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้น  
กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียเป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

**(ฉ) สัญญาเช่า**

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

**ในฐานะผู้เช่า**

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่ง  
สินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวไว้ใน  
หมายเหตุข้อ 3 (ข)

ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วย  
จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรง  
เริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งงู้อะไรในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล  
คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ หากไม่สามารถ  
กำหนดอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าได้ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่  
แท้จริง ค่าเช่ารวมถึงค่าเช่าคงที่หักสิ่งงู้อะไรตามสัญญาเช่าข้างรับ ค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราจะรับรู้  
เป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการ

หนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงค่าเช่า การ  
เปลี่ยนแปลงประมาณการจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ หรือการเปลี่ยนแปลงการ  
ประเมินการใช้สิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า เมื่อมีการ  
วัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือ  
ขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกวัดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

**ในฐานะผู้ให้เช่า**

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ฉ)

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โลจิสติกส์และอินคัสเทรียล  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งคริสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(ข) **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ข) **การวัดมูลค่ายุติธรรม**

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์หลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่ใช่ทางการเงิน

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง หากสามารถหาได้ ตลาดจะถือว่า 'สภาพคล่อง' หากรายการของสินทรัพย์หรือหนี้สินเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอในจำนวนที่เพียงพอซึ่งสามารถให้ข้อมูลราคาได้อย่างต่อเนื่อง

หากไม่มีราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องกองทรัสต์ใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่มีความเกี่ยวข้องให้มากที่สุด และลดการใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ให้น้อยที่สุด การเลือกเทคนิคการประเมินมูลค่าจะพิจารณาปัจจัยทั้งหมดที่ผู้ร่วมตลาดคำนึงถึงในการกำหนดราคาของรายการ

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานการณ์เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานการณ์เป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการและมูลค่ายุติธรรมไม่ว่าจะได้มาจากราคาเสนอซื้อเสนอขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เหมือนกันหรือโดยใช้เทคนิคการวัดมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งตัดสินว่าไม่มีนัยสำคัญต่อการวัดมูลค่า ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการ และรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินแต่ต้องไม่ช้ากว่าการวัดมูลค่ายุติธรรมที่ใช้หลักฐานสนับสนุนทั้งหมดจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาดหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

**คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โฉกษติคส์และอินคัสเทรียล**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งคริสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

**(ณ) รายได้ค่าเช่า**

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่า กองทรัสต์จะพิจารณา ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าว่าได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าหรือไม่ หากมี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากไม่มี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะรับรู้รายการสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงแยกต่างหากจากกัน และพิจารณาการจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงโดยอ้างอิงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก หากสัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่กองทรัสต์ใช้ช้อยกเว้นในการรับรู้รายการ กองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

หากสัญญาที่มีส่วนประกอบที่เป็นสัญญาเช่าและมีส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า กองทรัสต์จะปันส่วน สิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

กฤษฎีกาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉกษติคส์และอินคัสเทรียล  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งกฤษฎีกา) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการตัดรายการและการค้อยค่าตามที่กำหนดในหมายเหตุข้อ 3 (ก) และ 3 (ง)  
กองทรัสต์สอบทานมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันที่ประมาณการไว้ ซึ่งใช้ในการคำนวณเงินลงทุนขึ้นต้นตาม  
สัญญาเช่าอย่างสม่ำเสมอ

(ญ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะ  
จะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ฉ) ดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็น  
ต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลานานในการจัดหาหรือก่อสร้าง

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้คิดลดประมาณการการจ่ายชำระเงินหรือรับเงินในอนาคตตลอดอายุที่คาดการณ์  
ไว้ของเครื่องมือทางการเงินของ

- มูลค่าตามบัญชีขึ้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน หรือ
- ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ง) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล  
บันทึกไว้ในงบการเงิน

(จ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

**คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โลจิสติกส์และอินดัสทรีล**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งคริสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

**(ค) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

**(ณ) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

**4 ความเสี่ยงทางการเงิน**

**นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน**

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

**ความเสี่ยงด้านเครดิต**

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงิน ไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ และพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่ นอกจากนี้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ

**ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน**

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน



**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

**ความเสี่ยงด้านตลาด**

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของ เงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทรูทกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

**ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย**

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ย

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด	ยอดคงเหลือของเครื่องมือทางการเงินสุทธิ (พันบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
เงินฝากธนาคาร		24,534
เงินกู้ยืม		1,039,613

**5 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

	หมายเหตุ	(พันบาท)
ณ วันที่ 14 สิงหาคม 2563		-
เพิ่มขึ้น		272,000
จำหน่าย		(30,000)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน		1
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		411
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		<b>242,412</b>

## 6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

### ในฐานะผู้เช่า

เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495 และ 4496) รวมถึงสัญญาเช่าของที่ดินส่วนกลางเส้นรองในโครงการ บางกอกฟิเธอร์โซน รวมจำนวน 183 ยูนิต จากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กำหนด ระยะเวลาประมาณ 19 ปี โดยมีสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญา นับตั้งแต่วันเริ่มต้น ระยะเวลาการเช่าช่วง ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582 เป็นจำนวนเงินรวม 3,429 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจด ทะเบียนการโอนค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนรวม 37 ล้านบาท) (ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระสองรายเป็นจำนวนเงิน 3,373 ล้านบาท และ 3,339 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีรายละเอียดการลงทุนโดยสรุปดังต่อไปนี้

ประเภทการลงทุน	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่เช่า (ยูนิต)	จำนวนอาคาร
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารระยะเวลา 19 ปี (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495)	141-0-83.6	120	38
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารระยะเวลา 19 ปี (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496)	73-1-5.2	63	25
รวม	214-1-88.8	183	63

### สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หากผู้ให้เช่าช่วงสามารถขอต่ออายุสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าช่วงกับผู้ให้เช่าหลัก ได้และหากกองทรัสต์ประสงค์จะขอต่อกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ต่อไป ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้กองทรัสต์ เช่าต่อไปเป็นรายแรก โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าออกไปจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาเช่าใหม่ที่ผู้ให้เช่าช่วง กับผู้ให้เช่าหลักต่อออกไป โดยให้ข้อกำหนด เงื่อนไข และอัตราค่าตอบแทนการเช่าเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป

**กรณีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โฉฉสคคสและอินคสกรียล**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

**ในฐานะผู้ให้เช่า**

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ขกเล็กไม่ได้โดยส่วนใหญ่เป็นเวลา 3 ปี โดยผู้เช่ามีสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี  
ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563  
(วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง  
วันที่ 31 ธันวาคม 2563  
(พันบาท)

**จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน**

รายได้ค่าเช่า	61,042
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา	
- อสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ค่าเช่า	1,909
- อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีรายได้ค่าเช่า	-

(พันบาท)

**จำนวนเงินที่จะได้รับในอนาคตตามระยะเวลากำหนดชำระของสัญญาให้เช่าดำเนินงาน**

**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563**

ปีที่ 1	376,442
ปีที่ 2	262,125
ปีที่ 3	132,463
ปีที่ 4	46,130
ปีที่ 5	34,674
หลังจากปีที่ 5	153,952
<b>รวม</b>	<b>1,005,786</b>

**กรณีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉสติกส์และอินคัสเทรียล**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

**7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

	31 ธันวาคม 2563
	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท) (ร้อยละ)
เงินฝากออมทรัพย์	24,534 0.05
<b>รวม</b>	<b>24,534</b>

**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

สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวมีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อ EBITDA และเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืม มีรายละเอียดดังนี้

	(พันบาท)
ณ วันที่ 14 สิงหาคม 2563	-
บวก เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,050,000
บวก ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	481
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอดับบัญชี	(10,868)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>	<b>1,039,613</b>

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โฉกสติกส์และอินคัสเทรียล**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

เงินกู้ยืมแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระได้ดังนี้

	31 ธันวาคม 2563 (พันบาท)
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	11,800
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	275,978
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	751,835
<b>รวม</b>	<b>1,039,613</b>

**9 กำไรสะสม**

	(พันบาท)
ณ วันที่ 14 สิงหาคม 2563	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	99,470
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	1
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	411
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(30,060)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>	<b>69,822</b>

**10 ค่าใช้จ่าย**

**(ก) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้านบาท ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับส่วนที่มากกว่า 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 750 ล้านบาท ร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับส่วนที่มากกว่า 750 ล้านบาท
2. ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 6.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท ร้อยละ 4.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 600 ล้านบาท

**ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉดิกส์และอินคัสเทรียล**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทริสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

3. คำนวณหน้าในการจัดหาผู้เช่า 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา 1.0 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายใหม่

**(ข) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 0.30 ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสินทรัพย์อื่นๆ โดยขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาทต่อปี

**(ค) ค่าธรรมเนียมทริสต์**

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

**(ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน**

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

**(จ) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์**

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

1. ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในอัตรา 7.00 - 16.19 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือนจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร
2. ค่าบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง ในอัตรา 1.32 - 2.25 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือนจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร

ภาระผูกพันตามสัญญาบริการดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งของภาระผูกพันที่เปิดเผยในหมายเหตุ 14



**กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

**11 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือ หน่วยทรัสต์ร้อยละ 22.99 ของ หน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท มั่นคง เคหะการ จำกัด (มหาชน)	
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	- ค่าบริการที่ดินถนน ส่วนกลางเส้นรอง - ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์
บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมร่วมกันกับบริษัท พรอส เพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	- ค่าธรรมเนียมการ จัดการ
บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	- ค่าธรรมเนียมทรัสต์
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ดอกเบี้ยรับเงินฝาก
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	

**กรณีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉสดิกส์และอินคัสเทรียล**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังต่อไปนี้

	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (พันบาท)	นโยบายการกำหนดราคา
<b>รายได้</b>		
รายได้ดอกเบี้ย		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	<b>123</b>	อัตราตลาด
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	<b>14,763</b>	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์		
บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	<b>4,379</b>	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมทรีดี		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	<b>3,021</b>	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	<b>1,601</b>	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

	31 ธันวาคม 2563 (พันบาท)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด</b>	
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	24,109
<b>ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า</b>	
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	250
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>	
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	7,763
บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,968
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	1,359
<b>รวม</b>	<b>11,090</b>

**12 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์**

ในระหว่างงวดกองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังนี้

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	2563 (ล้านบาท)
5 พฤศจิกายน 2563	14 สิงหาคม 2563 - 30 กันยายน 2563	0.1227	30

**13 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน**

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวนเงิน 3,223 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 87.21 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด

**กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โฉฉฉฉฉและฉฉฉฉฉ**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งกรณีศึกษา) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

**14 ภาระผูกพัน**

กองทรัสต์มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาจ้างและบริการ โดยมีค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องชำระในอนาคตภายใต้สัญญาจ้างและบริการดังนี้

	31 ธันวาคม 2563 (พันบาท)
<b>จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น</b>	
ภายใน 1 ปี	22,116
1 - 5 ปี	95,736
หลังจาก 5 ปี	507,475
<b>รวม</b>	<b>625,327</b>

**15 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน**

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย

กองทรัสต์มีรายได้ประเภทเดียว คือรายได้ค่าเช่าและบริการที่รับรู้ตลอดช่วงเวลานี้

**16 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน**

ตารางต่อไปนี้จะแสดงมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า

<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3 (พันบาท)	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	3,429,414	3,429,414
กองทุนรวม	242,412	-	242,412

เงินลงทุนต่าง ๆ ซึ่งมูลค่าเงินลงทุนมาจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจนในตลาดที่มีสภาพคล่องและถูกจัดประเภทอยู่ในระดับที่ 1 นั้นประกอบด้วยตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนที่มีสภาพคล่องและอนุพันธ์ที่ซื้อขายในตลาดที่จัดตั้งขึ้นอย่างเป็นทางการ กองทรัสต์จะไม่ปรับราคาอ้างอิงสำหรับเครื่องมือเหล่านี้

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาคเอกชนที่อยู่ในกลุ่มนำลงทุนและอนุพันธ์ในตลาดซื้อขายกันโดยตรง

กรณีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉสติกส์และอินคัสเทรียล  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก

17 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพกต์ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการ  
กองทรัสต์ มีมติเอกฉันท์อนุมัติจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม  
2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ในอัตราหน่วยละ 0.2805 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 68,722,500 บาท โดยมี  
กำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวในวันที่ 15 มีนาคม 2564



ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 7 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

โทร: 02-697-3788 แฟกซ์ : 02-697-3794 อีเมล: info@prospectrm.com

Prospect RM website : <https://www.prospectrm.com>

PROSPECT website : <https://www.prospectreit.com>