

ANNUAL REPORT 2021

LEADER AND PROFESSIONAL

Prospect Logistics and Industrial Leasehold
Real Estate Investment Trust



ทริสต์เพื่อการลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT REIT)

ชื่อย่อหลักทรัพย์: PROSPECT

PROSPECT REIT ได้ถูกจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน (BFTZ) เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 และในวันที่ 20 สิงหาคม 2563 ได้นำ PROSPECT REIT เข้าจดทะเบียนและเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายได้
รวม

443.20

(ล้านบาท)

ค่าใช้จ่าย
รวม

148.82

(ล้านบาท)

กำไรจากการลงทุน
สุทธิ

294.38

(ล้านบาท)

สินทรัพย์
รวม

3,623.91

(ล้านบาท)

สินทรัพย์
สุทธิ

2,395.45

(ล้านบาท)

สินทรัพย์
สุทธิต่อหน่วย

9.7773

(บาท/หน่วย)

โครงการบางกอกฟรีเมิร์ดโซน (Bangkok Free Trade Zone)

ลักษณะการลงทุน :

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ
บางกอกฟรีเมิร์ดโซน (Bangkok Free Trade Zone)

ลักษณะทรัพย์สิน :

อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ประกอบด้วยพื้นที่เขตประกอบการ
อุตสาหกรรม (“เขตประกอบการทั่วไป (General Zone)”) และเขตปลอดอากร
(Free Zone) ประกอบด้วย อาคารจำนวน 63 หลัง แบ่งออกเป็น 185 ยูนิต

อัตราการใช้ :

94 %

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)

ประมาณ 214-1-88.8 ไร่ แบ่งเป็น



■ พื้นที่ที่ดินในเขตปลอดอากร

60%

127-2-63.8 ไร่ (204,255.0 ตร.ม.)

■ พื้นที่ที่ดินในเขตประกอบการทั่วไป

40%

86-3-25.0 ไร่ (138,900.3 ตร.ม.)

พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)

ประมาณ 219,116.0 ตร.ม. แบ่งเป็น



■ พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตปลอดอากร

61%

134,417.0 ตร.ม.

■ พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตประกอบการทั่วไป

39%

84,699.0 ตร.ม.

สารบัญ

บทนำ

• สารจากประธานกรรมการ	5
• สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	6
• คณะกรรมการ และ คณะผู้บริหาร	8
• ภาพรวมทรัพย์สินและจุดเด่น : โครงการบางกอกฟรี้เทรดโซน	10
• โอกาสในการเติบโตและนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินใหม่	11

1 ผลการดำเนินงานและข้อมูลทางการเงิน

• ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	14
• ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	15
• สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	20

2 การประกอบธุรกิจ

- นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ 32
- ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน 44
- ปัจจัยความเสี่ยง ข้อพิพาททางกฎหมาย ข้อมูลอื่นๆ 46

3 การจัดการและการกำกับดูแล

- ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ 52
- โครงสร้างการจัดการ 56
- การกำกับดูแลของทรัสต์ 79
- ความรับผิดชอบต่อสังคม 101
- การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง 104
- การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ 105
- ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา 113

4 งบการเงิน

- รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 116
- งบการเงิน 121
- หมายเหตุประกอบงบการเงิน 129



■ สารจาก ประธานกรรมการ

“PROSPECT REIT มีผู้เข้าที่แข็งแกร่ง โดยส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการที่ดำเนินธุรกิจระดาษ ธุรกิจอาหาร ธุรกิจไอเคิล ธุรกิจในอุตสาหกรรมพลาสติก และการให้บริการด้านโลจิสติกส์ ซึ่งล้วนเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อยจากสถานการณ์ COVID-19 ส่งผลให้ PROSPECT REIT มีอัตราการเข้า ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีอยู่ที่ 94% และสามารถจ่ายเงินออกให้ผู้ถือหุ้นในปีแรกได้ตามที่ประมาณการไว้ในหนังสือชี้ชวน ซึ่งภายใต้สถานการณ์การที่มีความไม่แน่นอนเช่นนี้ยังถือว่าสามารถรักษาระดับได้ดี เป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้วางไว้”

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทุกท่าน

ในปี 2564 นับเป็นปีแรกที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT REIT) มีการดำเนินงานเต็มรอบปีบัญชี ซึ่งยังคงดำเนินงานภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ยังมีการแพร่ระบาดระลอกใหม่ไปทั่วโลก

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2564 มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจในอัตราร้อยละ 0.9 ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยจากปี 2563 แต่ภาพรวมทั้งปียังคงได้รับผลกระทบจาก COVID-19 อยู่ ทว่าในฝั่งธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าได้รับผลกระทบไม่มากนัก ในปี 2564 PROSPECT REIT มีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นจากปัจจัยสำคัญสืบเนื่องจากจุดเด่นที่มี ไม่ว่าจะเป็นเรื่องทรัพย์สินที่มีคุณภาพ “โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน (BFTZ)” ที่ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด กม.23 จุดยุทธศาสตร์สำคัญของภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ มีพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) และพื้นที่ประกอบการทั่วไป (General Zone) รองรับธุรกิจได้หลากหลายรูปแบบ อีกทั้งมีการบริการครบวงจรจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตอบสนองได้ทุกความต้องการของผู้เข้า ที่สำคัญ PROSPECT REIT มีผู้เข้าที่แข็งแกร่ง โดยส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการที่ดำเนินธุรกิจระดาษ ธุรกิจอาหาร ธุรกิจไอเคิล ธุรกิจในอุตสาหกรรมพลาสติก และการให้บริการด้านโลจิสติกส์ ซึ่งล้วนเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อยจากสถานการณ์ดังกล่าว ส่งผลให้ PROSPECT REIT มีอัตราการเข้า ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีอยู่ที่ 94% และสามารถจ่ายเงินออกให้ผู้ถือหุ้นในปีแรกได้ตามที่ประมาณการ

ไว้ในหนังสือชี้ชวน ซึ่งภายใต้สถานการณ์การที่มีความไม่แน่นอนเช่นนี้ยังถือว่าสามารถรักษาระดับได้ดี เป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้วางไว้

สำหรับสถานการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 ในปี 2565 ยังคงต้องเฝ้าติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด ทั้งการฉีดวัคซีนกระจายได้อย่างทั่วถึง การระบาดของสายพันธุ์ Omicron และสายพันธุ์อื่นไม่รุนแรง จะนำไปสู่การเปิดประเทศอีกครั้ง การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยจะสามารถฟื้นตัวได้อย่างต่อเนื่อง คาดว่าจะส่งผลให้ผลประกอบการทั้งในเรื่องอัตราการเข้าและค่าเช่าของ PROSPECT REIT ปรับตัวดีขึ้นด้วยเช่นกัน

สุดท้ายนี้ ในนามของประธานกรรมการ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัดในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ PROSPECT REIT ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ให้ความเชื่อมั่น ผู้จัดการกองทรัสต์มีความมุ่งมั่นอย่างสูงที่จะบริหารจัดการอย่างมืออาชีพ เปิดกว้างในการศึกษาความเป็นไปได้การเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินใหม่ที่มีคุณภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สินทรัพย์ของ PROSPECT REIT มีการเติบโต สร้างผลตอบแทนที่ดีและสม่ำเสมอให้กับนักลงทุน บนพื้นฐานของการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความซื่อสัตย์ทางธุรกิจ

นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์
ประธานกรรมการ

■ สารจากประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร

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

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่าน

นับว่าเป็นความท้าทายอย่างยิ่งสำหรับปี 2564 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ยาวนานเข้าปีที่ 2 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจภาพรวมของทั้งในประเทศและต่างประเทศ หลายธุรกิจยังได้รับผลกระทบ หลายธุรกิจกำลังฟื้นตัว แต่ในขณะเดียวกันก็มีธุรกิจที่ได้รับผลทางบวก ส่วนใหญ่เป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการใช้ชีวิตประจำวันของผู้คนที่มีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลทางบวกให้กับ PROSPECT REIT เช่นกัน

สำหรับภาพรวมการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ณ สิ้นรอบปีบัญชี 2564 ยังมีผลการดำเนินงานที่ดี ในปีที่ผ่านมาทาง PROSPECT REIT แทบจะไม่ได้รับผลกระทบ แต่กลับได้รับปัจจัยบวกจากสถานการณ์ที่เกิดขึ้น ผู้เช่าเองก็ได้รับปัจจัยบวกทางธุรกิจไม่ว่าจะเป็นกลุ่มโลจิสติกส์ กลุ่มอาหาร กลุ่มอุปกรณ์เครื่องมือทางการแพทย์ มีการขยายตัวของธุรกิจมากขึ้นได้ เติบโตสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีอัตราการเช่าพื้นที่ 94% ซึ่งเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้วางไว้

จากผลการดำเนินงานที่ดี จึงทำให้ในปีบัญชี 2564 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 443.20 ล้านบาท และมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 294.38 ล้านบาท และได้ประกาศจ่ายเงินออกให้ผู้ถือหน่วย 4 ไตรมาส อยู่ที่ 0.2808, 0.2870, 0.2880 และ 0.2600 บาทต่อหน่วย ตามลำดับ รวมจ่าย 4 ครั้งเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1.1158 บาทต่อหน่วย และในขณะนี้ไตรมาสที่ 3 ปี

2564 ที่ครบรอบระยะเวลา 1 ปี ของการจัดตั้ง PROSPECT REIT สามารถจ่ายเงินออกให้ผู้ถือหน่วยได้สูงกว่าที่ประมาณการผลตอบแทนปีแรกที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนอีกด้วย และยังเชื่อมั่นว่าปี 2565 จะสามารถมีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง และจ่ายเงินออกให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างน่าพึงพอใจ

สำหรับการก้าวเข้าสู่ปีที่ 2 ของการดำเนินงานนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมุ่งมั่นส่งเสริมการเติบโตและผลตอบแทนที่ดีในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นเป้าหมายหลักเช่นเดิม ทีมผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความพร้อม มีประสบการณ์ตรงในด้านการบริหารจัดการและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีการเดินทางศึกษาความเป็นไปได้การเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินใหม่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งทรัพย์สินยังคงเป็นประเภทคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์ ทรัพย์สินมีคุณภาพ พร้อมทั้งอัตราการเช่าที่ดี

สุดท้ายนี้ ขอขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ให้ความเชื่อมั่นในการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์และทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และขอขอบคุณที่ร่วมเป็นส่วนหนึ่ง PROSPECT REIT มาอย่างต่อเนื่องมั่นใจว่า PROSPECT REIT จะเป็นทางเลือกในการลงทุนที่ดีให้กับนักลงทุนทุกท่านได้

นางสาวอรอนงค์ ชัยธง
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



คณะกรรมการ บริษัท



1 นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์
ประธานกรรมการ

2 นางสาวรัชนี มหิตเดชกุล
กรรมการ

3 นางสาวพกาณลิ เจียรสวัสดิ์วัฒนา
กรรมการอิสระ

สามารถอ่านข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 03 การจัดการและการกำกับดูแล ข้อที่ 2 โครงสร้างการจัดการ หน้า 56

■ คณะผู้บริหาร บริษัท



1

นางสาวอรอนงค์ ชัยธง
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

2

นายพงษ์พันธุ์ กรรณสูต
หัวหน้าฝ่ายบริหารทรัพยากร

3

นายธรรมบุญ ไล่กันภัย
หัวหน้าฝ่ายพัฒนารุทกิจ
และนักลงทุนสัมพันธ์

4

นางสาวสุณิสา สำเภา
หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบ
และบริหารจัดการความเสี่ยง

5

นางสาวศิริรัตน ม่อนคุต
ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายพัฒนารุทกิจ
และนักลงทุนสัมพันธ์

สามารถอ่านข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 03 การจัดการและการกำกับดูแล ข้อที่ 2 โครงสร้างการจัดการ หน้า 56

ภาพรวม ทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สิน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 63 หลัง 185 ยูนิต

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

อาคารคลังสินค้า
สำเร็จรูป



อาคารโรงงาน
สำเร็จรูป



อาคารโรงงาน
สำเร็จรูปขนาดเล็ก



อาคาร
Built-to-Suit



ลักษณะจุดเด่นของทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน

- (1) **ทำเลที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ** ตั้งอยู่บนถนนบางนาตราด กม. 23 เป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ เชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางพิเศษบูรพาวิถี สายบางนา-ชลบุรี และทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร บานาง (มอเตอร์เวย์)) ทางอากาศ (ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และท่าอากาศยานดอนเมือง) และทางทะเล (ท่าเรือกรุงเทพและท่าเรือแหลมฉบัง) และมีระยะทางไม่ห่างจากตัวเมืองกรุงเทพฯ ได้เปรียบในด้านการเดินทางติดต่อธุรกิจ
- (2) **รูปแบบของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าที่หลากหลาย** ทั้งในเขตประกอบการทั่วไปและเขตปลอดอากร เพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะการดำเนินธุรกิจที่หลากหลายของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย
- (3) **พื้นที่บางส่วนในโครงการเป็นเขตปลอดอากร (Free Zone)**

Free Zone คือ พื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรมพาณิชยกรรม ตามพื้นที่ที่ศุลกากรกำหนด โดยธุรกิจที่ประกอบกิจการในเขต Free Zone จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการนำเข้าและส่งออกวัตถุดิบและสินค้าต่างๆ เป็นปัจจัยหลักที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงาน



สนามบินสุวรรณภูมิ
17 กม.
(20 นาที)



สนามบินดอนเมือง
60 กม.
(60 นาที)



ท่าเรือกรุงเทพ
23 กม.
(30 นาที)



ท่าเรือแหลมฉบัง
90 กม.
(60 นาที)

การเติบโต และนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินใหม่

PROSPECT REIT มีนโยบายการลงทุนที่มุ่งเน้นสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่มีศักยภาพ มีรายได้ และผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยเฉพาะเจาะจงทรัพย์สินที่เป็นของเจ้าของทรัพย์สินหลัก (Sponsor) ซึ่งปัจจุบันเจ้าของทรัพย์สินหลัก มีการขยายโครงการไปยังพื้นที่ใกล้เคียงและพื้นที่อื่นที่มีศักยภาพอย่างต่อเนื่อง ซึ่งทาง PROSPECT REIT ได้สิทธิในการปฏิเสธครั้งแรก (Right of first refusal) ในการเสนอซื้อเพื่อการลงทุน

PROSPECT REIT ยังสามารถสรรหาทรัพย์สินจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของทรัพย์สินรายอื่นที่มีศักยภาพเข้ามาเพิ่มเติมได้อีกด้วย PROSPECT REIT จึงมีโอกาในการเติบโตอย่างชัดเจนและต่อเนื่อง ซึ่งมีความตั้งใจในการคัดสรรทรัพย์สินที่มีประสิทธิภาพและมีโอกาสเติบโตในอนาคตทั้งทำเล ลักษณะทรัพย์สิน และสภาพของทรัพย์สิน

PROSPECT REIT มีการบริหารจัดการอย่างมืออาชีพจากบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งการบริหารทรัพย์สินที่มีในปัจจุบัน รวมถึงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต และยังมี บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงการให้บริการระดับพรีเมียมแบบครบวงจร เพิ่มความสะดวกในการดำเนินธุรกิจ (One Stop Service) แก่ผู้เช่า และทั้งหมดนี้ เพื่อส่งต่อผลตอบแทนที่ดีและสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหุ้น



1

ผลการดำเนินงาน และข้อมูล ทางการเงิน

- ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ 14
- ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
และการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ 15
- สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ 20





■ ข้อมูลสำคัญ

ทางการเงิน

(หน่วย : บาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2564
รายได้รวม	443,196,643
ค่าใช้จ่ายรวม	148,820,424
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	294,376,219
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(85,085,432)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	209,290,787

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์รวม	3,623,913,573
หนี้สินรวม	1,228,462,098
สินทรัพย์สุทธิ	2,395,451,475

อัตราส่วนทางการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	9.7773
อัตราหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	33.90





ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



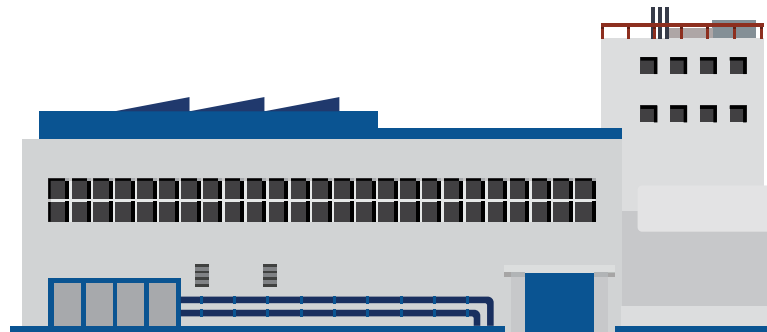
งบการเงิน

■ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

1. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 443.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 290.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 190.53 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่ไม่เต็มรอบปี (ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563) โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ และมีค่าใช้จ่ายรวม 148.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 180.37 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของ ปีก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนการเช่าและบริการ ต้นทุนทางการเงินและค่าธรรมเนียมต่างๆ ส่งผลให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 294.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.91 ล้านบาท หรือร้อยละ 195.98 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

3,623.91 (ล้านบาท)
มูลค่าสินทรัพย์รวม



2,395.45

(ล้านบาท)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ



9.7773

(บาท/หน่วย)
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (ต่อหน่วย)

1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) รายได้

PROSPECT REIT มีรายได้รวม ณ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 อยู่ที่ 443.20 ล้านบาท และ 152.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน (BFTZ) มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 อยู่ที่ร้อยละ 93.75 และร้อยละ 95 ซึ่งรายได้ประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	438,740,436	152,380,988
รายได้ดอกเบี้ย	37,402	143,370
รายได้อื่น	4,418,805	20,723
รวมรายได้	443,196,643	152,545,081

2) ค่าใช้จ่าย

PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 อยู่ที่ 148.82 ล้านบาท และ 53.08 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นการจ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,050 ล้านบาท โดยในปี 2564 PROSPECT REIT มีการทยอยคืนเงินต้นสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนทางการเงิน	43,809,083	16,345,469
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	44,833,093	14,763,038
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	35,716,598	10,702,467
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11,413,458	4,378,562
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7,728,097	3,020,674
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	1,624,450	2,312,722
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,756,894	1,240,178
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	938,751	311,944
รวมค่าใช้จ่าย	148,820,424	53,075,054



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,623.91 ล้านบาท และ 3,706.05 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม และเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ซึ่งนำไปลงทุนในกองทุนรวม โดยสินทรัพย์ของ PROSPECT REIT ประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,343,600,000	3,429,413,829
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	232,392,436	242,412,237
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	22,959,222	24,533,504
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	18,015,685	8,294,313
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5,309,689	759,667
สินทรัพย์อื่น	1,636,287	638,542
ดอกเบี้ยค้างรับ	254	103
รวมสินทรัพย์	3,623,913,573	3,706,052,195

2) หนี้สิน

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

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
หนี้สิน		
เงินกู้ยืม	1,027,813,379	1,039,613,476
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	165,628,230	175,850,873
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	21,113,256	14,149,058
หนี้สินอื่น	6,621,057	6,908,326
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	892,248	2,445,617
เจ้าหนี้อื่น	2,099,359	2,248,805
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	4,294,569	282,061
รวมหนี้สิน	1,228,462,098	1,241,498,216

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,395.45 ล้านบาท และ 2,464.55 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.7773 และ 10.0594 ตามลำดับ

1.3 งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 22.96 ล้านบาท และ 24.53 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

1. ในปี 2564 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 332.43 ล้านบาท ซึ่งมาจากการขายเงินทุนในหลักทรัพย์อื่น โดย PROSPECT REIT นำเงินไปลงทุนในกองทุนรวมเพื่อผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมีเงินสดสุทธิใช้ไประหว่างปี 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 3,363.41 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,429.41 ล้านบาท เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน (BFTZ) และค่าบริการการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
2. ในปี 2564 PROSPECT REIT มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 334.00 ล้านบาท ซึ่ง PROSPECT REIT นำเงินไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนและลดทุนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมีการทยอยคืนเงินกู้ระยะยาวบางส่วนในระหว่างปี 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,387.40 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการขายหน่วยทรัสต์ตอนจัดตั้งกองทรัสต์จำนวน 2,450.00 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,050.00 ล้านบาท

หน่วย (บาท)

กระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	332,428,189.00	(3,363,406,218.00)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(334,002,471.00)	3,387,939,722.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,574,282.00)	24,533,504.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม 2564/ 14 สิงหาคม 2563	24,533,504.00	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	22,959,222.00	24,533,504.00



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

- 1) เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญปัจจัยเสี่ยงในหลายๆ ด้าน โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สภาพัฒน์”) ได้ประเมินความเสี่ยงสำคัญๆ และข้อจำกัดต่างๆ สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทยตลอดปี 2564 ประกอบด้วย (1) การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่มีความรุนแรงและความไม่แน่นอนสูง (2) ข้อจำกัดด้านฐานะการเงินของภาคครัวเรือนและธุรกิจท่ามกลางการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับสูงและได้รับผลกระทบเพิ่มเติมจากการระบาดระลอกใหม่ (3) ภาวการณ์ส่งออกและการผลิตอุตสาหกรรมยังมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากการระบาดในพื้นที่การผลิต รวมทั้งปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่อุปทานและโลจิสติกส์ระหว่างประเทศ และ (4) ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก
- 2) ในเดือนตุลาคม 2564 PROSPECT REIT เริ่มมีการทยอยคืนเงินต้นสำหรับเงินกู้ระยะยาวให้กับสถาบันการเงินตามสัญญา ซึ่ง PROSPECT REIT มีรายได้หลักจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่า และในปัจจุบันมีการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 เพิ่มขึ้น อาจส่งผลให้ผู้เช่าบางรายที่อาจจะได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 บ้าง ซึ่งอาจจะขอลดค่าเช่า หรือลดขนาดของพื้นที่เช่าลงบ้าง
- 3) ในปี 2565 PROSPECT REIT จะมีแผนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยคัดเลือกทรัพย์สินที่มีคุณภาพพร้อมให้เช่า อยู่ในทำเลที่ดี เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น และได้เตรียมกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยเสี่ยงที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการบริหารจัดการคลังสินค้า อาทิ มีการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันเพื่อรองรับประเภทธุรกิจที่หลากหลาย เช่น การประสานงานและช่วยเหลือผู้ประกอบการสำหรับการขอใบอนุญาตประกอบกิจการต่างๆ การให้คำปรึกษาและประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ระบบบำบัดน้ำเสีย การบริการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารคลังสินค้าและโรงงาน รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง บริการเครื่องชั่งน้ำหนักรถบรรทุก เป็นต้น รวมถึงพัฒนาทรัพย์สินให้ตรงกับความต้องการของผู้เช่าที่หลากหลาย เพื่อให้ผู้เช่าได้มีความมั่นใจต่อทรัพย์สินของ PROSPECT REIT และสร้างความพึงพอใจต่อผู้เช่าปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการในอนาคตของ PROSPECT REIT แต่อย่างใดผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้

สรุปข้อมูลสำคัญ

ของกองทรัสต์

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(ค่าเตือนกรณีกองทรัสต์ ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2582)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Prospect Logistics and Industrial Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัสต์	PROSPECT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	14 สิงหาคม 2563
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	17 ปี 11 เดือน 22 วัน ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582
ประเภทการเช่า	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงานบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน (Bangkok Free Trade Zone)

Market Cap (ล้านบาท)	2,621.50 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	10.70 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	245,000,000	ทุนจดทะเบียน	2,368.46 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	2,395.45 ล้านบาท	Par (บาทต่อหน่วย)	9.6672
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV/หน่วย)	9.7773	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	14 สิงหาคม 2563
Price/NAV	1.09 เท่า	อายุสัญญาเช่าที่ดินเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	17.98 ปี



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

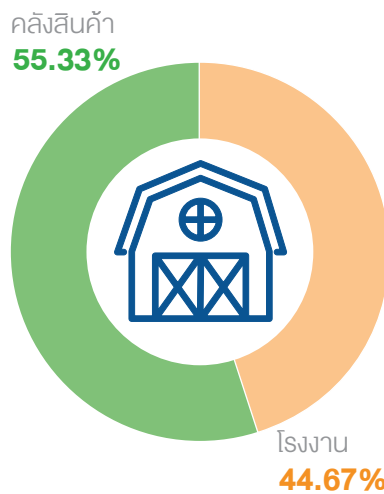
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	3,623.91 ล้านบาท	กำไร/(ขาดทุนสะสม)	82.26 ล้านบาท
หนี้สินรวม	1,228.46 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	28.36% ของสินทรัพย์รวม
ส่วนทุน	2,395.45 ล้านบาท		

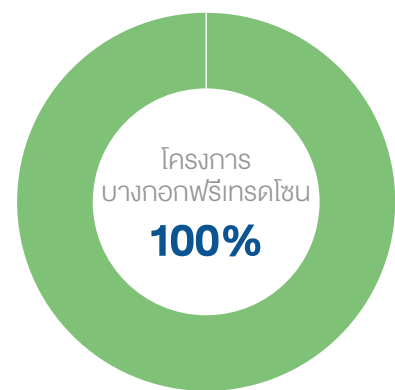
สัดส่วนการลงทุน



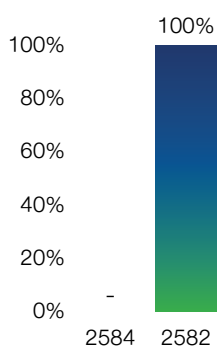
ประเภททรัพย์สิน



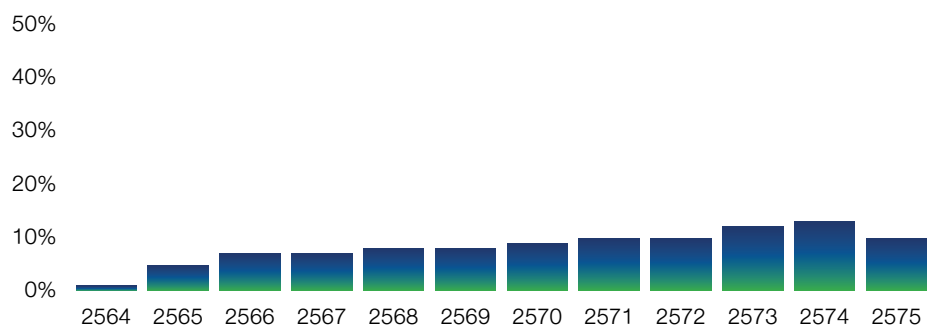
สัดส่วนการลงทุน



อายุสัญญาเช่าที่ดินคง เหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก



จำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ (%)



ราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีพิจารณา รายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคาร คลังสินค้าและโรงงานบางส่วนใน โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน	3,343.60	บริษัท 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ จำกัด



QR Code สำหรับดาวน์โหลด
รายงานการประเมิน

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ วันที่ 30/12/2564)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท พี/นินซ่า จำกัด (มหาชน)	56,319,500	22.99%
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	21,847,100	8.92%
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,647,300	5.16%
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.08%
5	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,940,700	3.24%

ถือจำกัดการถือของต่างชาติ

49%

สัดส่วนการถือของชาวต่างชาติปัจจุบัน

1.76% (ณ วันที่ 30/12/2564)

นโยบายการจ่ายปันผล

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

รายการ	2564	2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาท/หน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.7830	0.4032	1.1862
เงินปันผล (บาท/หน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-	-
เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	0.3328	-	0.3328



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ

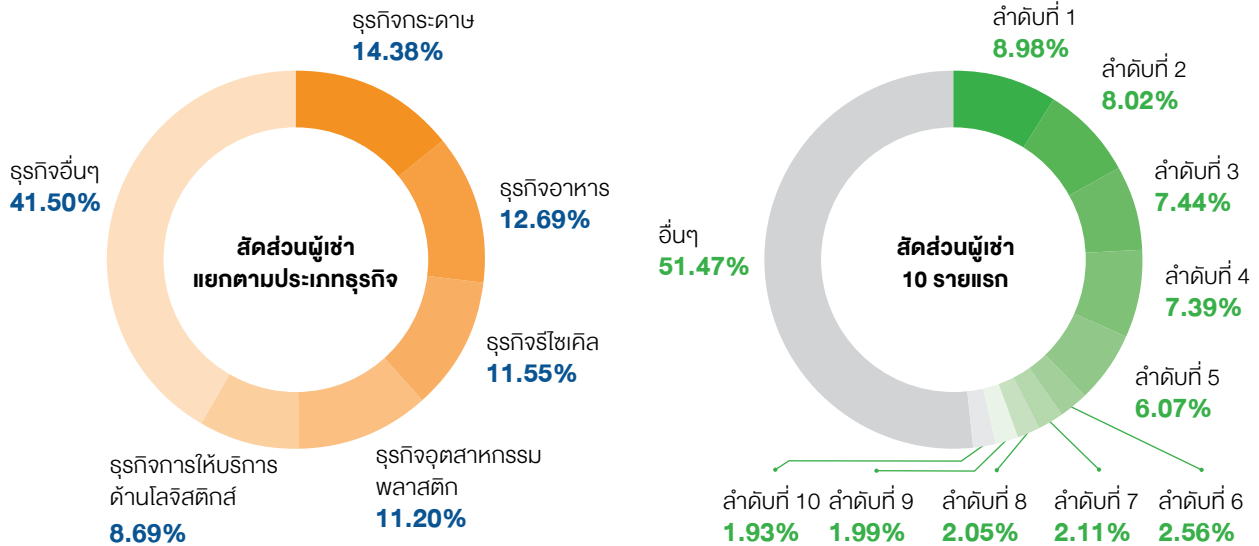


การจัดการและ
การกำกับดูแล

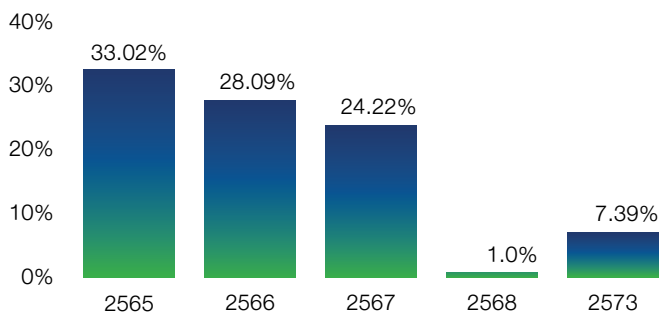


งบการเงิน

รายละเอียดของผู้สัญญาที่ทำสัญญาเช่า



อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก



ปี	อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า
2563	81.22%
2564	87.68%

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	
ปี	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน)
2564	173.14

หมายเหตุ : คำนวณอ้างอิงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจัดทำ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

อัตราการเช่าเฉลี่ย	
ปี	อัตราการเช่า (%)
2564	93.75%

หมายเหตุ : คำนวณอ้างอิงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจัดทำแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	438.74	152.38
รายได้อื่นๆ (ล้านบาท)	4.42	0.20
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)	338.19	115.82
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	209.29	99.88
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท/หน่วย)	0.8542	0.4077
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท/หน่วย)	0.7830	0.4032
ส่วนของลดทุน (บาท/หน่วย)	0.3328	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.34	0.33
ดอกเบี้ยไม่เกิน (%)	MLR-1.25%	MLR-1.25%
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	332.43	(3,363.41)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(334.00)	3,387.94
กระแสเงินสดสุทธิ (ล้านบาท)	22.96	24.53
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	2,395.45	2,464.55
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) ณ สิ้นปีบัญชี	1.09	0.86
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	4.89%	4.66%
มูลค่าตลาด ณ สิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	2,621.50	2,119.25
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท/หน่วย)	10.70	8.65

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ภาพรวมผลการดำเนินงานสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 443.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 290.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 190.53 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่ไม่ได้มีรอบปี (ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563) โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ และมีค่าใช้จ่ายรวม 148.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 180.37 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนการเช่าและบริการ ต้นทุนทางการเงินและค่าธรรมเนียมต่างๆ ส่งผลให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 294.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.91 ล้านบาท หรือร้อยละ 195.98 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

ทั้งนี้ผลการดำเนินงานรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 PROSPECT REIT มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน เท่ากับ 85.09 ล้านบาท ดังนั้นจึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 209.29 ล้านบาท

ปี 2564 PROSPECT REIT ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 4 ครั้ง ดังนี้

- ครั้งที่ 1 พิจารณาจ่ายลดทุนในอัตรา 0.2808 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 10 มิถุนายน 2564
- ครั้งที่ 2 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2564 - 30 มิถุนายน 2564 ในอัตรา 0.2350 บาทต่อหน่วย และจ่ายลดทุนในอัตรา 0.0520 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 8 กันยายน 2564
- ครั้งที่ 3 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 - 30 กันยายน 2564 ในอัตรา 0.2880 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 9 ธันวาคม 2564
- ครั้งที่ 4 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564 ในอัตรา 0.2600 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 15 มีนาคม 2565

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ไม่มีเงื่อนไข -

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

PROSPECT REIT ได้กู้ยืมเงินรวมทั้งสิ้นจำนวน 1,050 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ โดยมีรายละเอียดหลักเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารทีเอสบี จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้	จำนวน 1,050 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เวลี่ย 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.25 อัตราดอกเบี้ย MLR เวลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	12 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน กรกฎาคม 2575
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 44 งวด เริ่มชำระงวดแรก 15 เดือนหลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือ ภายในเดือน ตุลาคม 2564 แล้วแต่เงื่อนไขใดที่ครบกำหนดก่อน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> • สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน • สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ • บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้ สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และ กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ในโครงการบางกอกฟรังก์โฮม <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกัน การกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจาก PROSPECT REIT		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวน (ล้านบาท)	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	11.41	3.88%
ค่าธรรมเนียมทริสตี	7.73	2.63%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.94	0.32%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	44.83	15.23%
ค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	34.39	12.13%
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	1.35	0.55%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2.76	0.94%
ต้นทุนทางการเงิน	43.81	14.88%
ค่าเบี้ยประกันภัย	0.29	0.10%
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	1.04	0.35%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	0.28	0.09%
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	-



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ PROSPECT REIT หรือการดำเนินงานของ PROSPECT REIT

ด้วย PROSPECT REIT มีการนำทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนออกหาประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า และโรงงาน ซึ่งต้องมีการดำเนินการที่อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายปัจจัย ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับ PROSPECT REIT หรือการดำเนินงานของ PROSPECT REIT สรุปได้ดังนี้

- 1) ความเสี่ยงของผลประกอบการของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน
- 2) ความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 3) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย
- 4) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 5) รายได้ของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยสิ้นสุดลง
- 6) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่ PROSPECT REIT กู้ยืมเงิน
- 7) PROSPECT REIT ต้องพึ่งพา บจก. ชัยนันท์-บางพลี และ บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก เป็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบในระดับทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของ PROSPECT REIT โดยรวมได้ เช่น

- 1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย อัตราการเช่าช่วง และอัตราค่าเช่าช่วง
- 2) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหญ่
- 3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT อาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 4) ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 5) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่
- 6) ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพต้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีไม่เพียงพอ
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร และ ใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากร
- 8) ความเสี่ยงจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยซึ่งประกอบกิจการในเขตปลอดอากร

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีหลายด้านที่อาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของผลประกอบการของ PROSPECT REIT และส่งผลต่อผลตอบแทนในการลงทุนใน PROSPECT REIT เช่น

- 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน นโยบายภาครัฐ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบต่างๆ รวมถึงภาษีหรืออากร เป็นต้น
- 2) PROSPECT REIT อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรก
- 3) ความเสี่ยงทางการเมือง
- 4) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- 6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินสดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
- 8) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- 9) การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่นๆ

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ อาจกระทบกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ลงทุนไว้ อาทิ

- 1) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ซึ่งอาจกระทบจากปัจจัยที่ไม่เกี่ยวกับผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT เช่น อุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน คำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- 2) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT
- 3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 4) ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลง หากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 5) การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ ฟินันซ่า และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ ฟินันซ่า อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- 6) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดปัจจัยความเสี่ยงได้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง หรือหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพคโลจิสติกส์ และอินดัสเทรียล ส่วนที่ 2.1 ข้อ 5 ปัจจัยความเสี่ยง



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท พรอสเพคท์ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุขุมวิท ชั้น 5 ถนนสุขุมวิท แขวงสุขุมวิท เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	0-697-3788
URL	https://www.prospectrm.com
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	https://www.scbam.com

“ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของ PROSPECT REIT เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของกองทรัสต์ <https://www.prospectreit.com/>

2

การประกอบ ธุรกิจ

-
- นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ 32
 - ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ 44
 - ปัจจัยความเสี่ยง ข้อพิพาททางกฎหมาย ข้อมูลอื่นๆ 46





นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

1. วัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการบริหารของกองทรัสต์

1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

PROSPECT REIT จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด PROSPECT REIT จัดตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ และมีผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์” “ผู้จัดการกองทรัสต์”)

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

PROSPECT REIT ได้นำเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์รวมถึงเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักและนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงหรือทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วง ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด อีกทั้ง PROSPECT REIT จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

1.2 กลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ PROSPECT REIT ดังนี้

- **การกำหนดราคา :** กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เหมาะสมต่อสภาวะการแข่งขัน รวมถึงตรวจสอบสภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจได้ว่าอัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้
- **การดูแลรักษาสินทรัพย์ :** ดำเนินการดูแลรักษา รวมถึงพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินและพื้นที่ในบริเวณโครงการของ PROSPECT REIT ให้อยู่ในสภาพที่ดี สะอาด และพร้อมต่อการใช้งานอยู่เสมอ
- **การให้บริการ :** เน้นการให้บริการที่ครบวงจร โดยเริ่มตั้งแต่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยเข้ามาติดต่อขอเช่าพื้นที่จนถึงการให้บริการหลังจากที่มีการเช่าพื้นที่แล้ว เช่น การให้คำปรึกษาและคำแนะนำเกี่ยวกับการดำเนินการขอใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง การดำเนินการตามขั้นตอนของศุลกากรที่จำเป็น รวมถึงการให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในโครงการ เป็นต้น
- **การส่งเสริมการตลาด :** จัดให้มีหน่วยงานในการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง นอกเหนือจากการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ เช่น การติดต่อผู้ประกอบการ ทั้งสัญชาติไทยและต่างชาติ เพื่อนำเสนอบริการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้ผู้ประกอบการดังกล่าว รวมไปถึงคู่ค้าของผู้ประกอบการเหล่านั้น เช่น ลูกค้า ผู้จัดหาวัตถุดิบ เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการ



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

ประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่างๆ ทั้งในรูปแบบของเอกสาร
เชิญชวนและสื่อออนไลน์ รวมถึงการพัฒนาเว็บไซต์
ให้ทันสมัยและสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย

- **การควบคุมดูแลประสิทธิภาพการดำเนินงาน :** จัดให้มีการติดตามผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับผลประกอบการในอดีต และงบประมาณประจำปี เพื่อประเมินผลและหาแนวทางให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการดำเนินงานตามเป้าหมาย ในกรณีที่ผลประกอบการของ PROSPECT REIT ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ และดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- **การลงทุนในอนาคต :** จัดให้มีการพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่มีศักยภาพ ซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม

2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2563 (ตั้งแต่ สิงหาคม 2563 — 31 ธันวาคม 2563)

PROSPECT REIT ได้จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ และแต่งตั้ง บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563

เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 PROSPECT REIT ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (บางส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 36059 และ 4496) รวมถึงสัญญาเช่าของที่ดินส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน และนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย วันที่ 20 สิงหาคม 2563

ปี 2564

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์หรือการลงทุนที่มีนัยสำคัญ



3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT ในทรัพย์สินหลัก สามารถสรุปได้ดังนี้





ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลัก โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์จากการที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของ พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด อย่างไรก็ตาม PROSPECT REIT มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือก

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 “การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ การบริหารจัดการ PROSPECT REIT จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบและผู้ลงทุนสามารถขอตรวจสอบสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่สำนักงานของ พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตามช่องทางการติดต่อที่ได้แจ้งไว้

4. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.1 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการบางกอกฟรินด์โซน			
ที่ตั้ง	โฉนดที่ดินเลขที่ 36059 (วัดปากน้ำเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) และ 4496 (วัดมงคลนิมิตรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) ตั้งอยู่ที่ ต.บางเสาธง (เสาธง) อ.บางพลี (บางพลีใหญ่) จ.สมุทรปราการ		
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรินด์โซน ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 63 หลัง แบ่งออกเป็น 185 ยูนิต ประกอบด้วยอาคาร 4 ประเภท คือ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit รายละเอียดดังนี้		
	1. อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	21 หลัง	102 ยูนิต
	2. อาคารโรงงานสำเร็จรูป	30 หลัง	30 ยูนิต
	3. อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	10 หลัง	51 ยูนิต
	3. อาคาร Built-to-Suit	2 หลัง	2 ยูนิต
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	ประมาณ 214-1-88.80 ไร่ (343,155.30 ตร.ม) แบ่งเป็น		
	1) พื้นที่ที่ดินในเขตปลอดอากร 127-2-63.80 ไร่ (204,255.00 ตร.ม.)		
	2) พื้นที่ที่ดินในเขตประกอบการทั่วไป 86-3-25.00 ไร่ (138,900.30 ตร.ม.)		
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 219,116.00 ตร.ม แบ่งเป็น		
	1) พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตปลอดอากร 134,417.00 ตร.ม		
	2) พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตประกอบการทั่วไป 84,699.00 ตร.ม.		
พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรอง ¹	ประมาณ 26-3-90.40 ไร่ (43,161.40 ตร.ม)		
อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 22 ธันวาคม 2582		
อายุอาคารเฉลี่ย	8 ปี		
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	18 สิงหาคม 2563		
ราคาที่เข้าลงทุน	3,429.10 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)		

หมายเหตุ: ¹ พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรองเป็นการเช่าช่วงต่อจาก บ.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในรูปแบบการเช่าช่วงเพื่อใช้ร่วมกัน

ลักษณะจุดเด่นของทรัพย์สิน โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน

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



สนามบินสุวรรณภูมิ
17 กม.
(20 นาที)



สนามบินดอนเมือง
60 กม.
(60 นาที)



ท่าเรือกรุงเทพ
23 กม.
(30 นาที)



ท่าเรือแหลมฉบัง
90 กม.
(60 นาที)

- (2) **รูปแบบของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าที่หลากหลาย** ทั้งในเขตประกอบการทั่วไปและเขตปลอดอากร เพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะการดำเนินธุรกิจที่หลากหลายของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย



อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปแบบยกพื้น



อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปแบบไม่ยกพื้น



อาคารโรงงานสำเร็จรูป



อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก



อาคาร Built-to-Suit

- (3) **พื้นที่บางส่วนในโครงการเป็นเขตปลอดอากร (Free Zone)** คือพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม ตามพื้นที่ที่ศุลกากรกำหนด โดยธุรกิจที่ประกอบกิจการในเขตปลอดอากรจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการนำเข้าและส่งออกวัตถุดิบและสินค้าต่างๆ ซึ่งสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ผู้เช่าจะได้รับนี้ จึงเป็นปัจจัยหลักที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งอาจทำให้ PROSPECT REIT สามารถจัดหาผู้เช่าได้โดยง่าย เนื่องจากสิทธิประโยชน์ดังกล่าว จะทำให้ผู้ประกอบการมีความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ และมีขีดความสามารถในการแข่งขันได้มากขึ้น



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

4.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่สำนักงาน ก.ล.ต.อนุมัติ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการกำหนดมูลค่าตลาดสิทธิการเช่า จากความสามารถในการสร้างรายได้ (Income Producing Property) โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักในอนาคตและคิดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Present Value) ด้วยอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

โดยสรุปผลการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ดังนี้

โครงการ	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด
โครงการบางกอกฟรินด์โซน	3,343.60	บริษัท ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	31 มกราคม 2564

เนื่องจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT เป็นทรัพย์สินที่เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ ดังนี้

โครงการบางกอกฟรินด์โซน	
ผู้ประเมิน	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 18.9 ปี นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
รวมพื้นที่อาคารสำหรับให้เช่า	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประมาณ 136,418.0 ตร.ม. พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป ประมาณ 82,698.0 ตร.ม.
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ร้อยละ 94 อาคารโรงงานสำเร็จรูป ร้อยละ 90
อัตราค่าเช่าตลาด	<ul style="list-style-type: none"> ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วง ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป : 167 บาท/ตร.ม./เดือน อาคารโรงงานสำเร็จรูป : 189 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ร้อยละ 2.0 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน <ul style="list-style-type: none"> ร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้านบาท ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 750 ล้านบาท ร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 750 ล้านบาท ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ <ul style="list-style-type: none"> ร้อยละ 6.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท ร้อยละ 4.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 600 ล้านบาท

โครงการบางกอกฟรอนด์โซน

ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย (Commission Fee)	<ul style="list-style-type: none"> ในอัตรา 1.0 เดือน สำหรับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหม่ โดยมีอัตราการทำสัญญาจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหม่เท่ากับร้อยละ 15.0 ในอัตรา 0.5 เดือน สำหรับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายเดิมที่ต่ออายุสัญญา โดยมีอัตราการทำสัญญาจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายเดิมเท่ากับร้อยละ 85.0
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางชำระให้ บจก.ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์	7.0 บาท /ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 ทุกๆ 3 ปี)
ค่าบริการถนนส่วนกลางเส้นรองชำระให้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	1.32 บาท /ตร.ม./เดือน (ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ทุกปี)
ค่าบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.06 ของทุนประกันภัย โดยทุนประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทเท่ากับ 12,000.0 บาท/ตารางเมตร/ปี โดยปรับเพิ่มทุนประกันร้อยละ 10.0 ทุกๆ 5 ปี และทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
อัตราคิดลด	9.50%

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้สอบบัญชี ได้ร่วมตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนแล้ว เห็นว่า รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ซึ่งจัดทำโดย บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีการประเมินด้วยวิธีรายได้มีความเหมาะสม ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าว ไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และครอบคลุมถึงการพิจารณาแนวโน้มของอุตสาหกรรมอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าดูรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ได้ที่เว็บไซต์ของกอง PROSPECT REIT URL : www.prospectreit.com

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

PROSPECT REIT มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สิน

ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงรายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่ PROSPECT REIT และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

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

5.1 ลักษณะการดำเนินงานธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

PROSPECT REIT มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย ทั้งนี้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้จัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่ง PROSPECT REIT ตลอดจนการจัดให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ให้อยู่ใน



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

สภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดย PROSPECT REIT เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

1) โครงสร้างรายได้ของ PROSPECT REIT

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้และกระแสเงินสดที่ PROSPECT REIT จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุน ได้แก่

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้ที่จะได้รับการให้เช่าช่วงพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้แก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย ซึ่งผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยจะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง โดยคิดค่าเช่าช่วงและค่าบริการจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยตามประเภทอาคารและขนาดของพื้นที่ ซึ่งสัญญามาตรฐานส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในปัจจุบันจะมีอายุสัญญา 3 ปี โดยผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยจะชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่ PROSPECT REIT ทั้งนี้ PROSPECT REIT จะเข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงพื้นที่ตามรูปแบบที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้กับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยโดยตรง

รายได้อื่น

รายได้อื่นเป็นรายได้ที่เกี่ยวข้องจากการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น รายได้ค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย รายได้จากการบริการ และรายได้ค่าปรับหรือค่าชดเชยอื่นๆ เป็นต้น

2) ข้อมูลพื้นที่เช่าแบ่งตามประเภทธุรกิจของผู้เช่าช่วง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ลำดับที่	ประเภทธุรกิจของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย	สัดส่วนของพื้นที่ต่อพื้นที่ที่มีผู้เช่าช่วง (ร้อยละ)
1	ธุรกิจกระดาษ	14.38
2	ธุรกิจอาหาร	12.69
3	ธุรกิจรีไซเคิล	11.55
4	ธุรกิจอุตสาหกรรมพลาสติก	11.20
5	ธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์	8.69

ลำดับที่	ประเภทธุรกิจของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย	สัดส่วนของพื้นที่ต่อพื้นที่ที่มีผู้เช่าช่วง (ร้อยละ)
6	ธุรกิจอื่นๆ	41.50
รวม		100.00

หมายเหตุ : จำนวนจากการใช้ประโยชน์พื้นที่ (Occupied Area) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ทรัพย์สินหลักมีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยเป็นอย่างดี โดยธุรกิจที่มีสัดส่วนในพื้นที่เช่ามากที่สุดคือ ธุรกิจกระดาษ ธุรกิจอาหาร รองลงมาคือธุรกิจรีไซเคิล ธุรกิจอุตสาหกรรมพลาสติก ธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์ และในธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนสำหรับเครื่องจักร ธุรกิจผลิตเครื่องจักร ธุรกิจเหล็ก ธุรกิจยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ ธุรกิจแพคเกจจิ้งและเครื่องประดับ เป็นต้น โดยทั้งหมดรวมกันมีสัดส่วนร้อยละ 41.50 แสดงให้เห็นถึงความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย

3) อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า และอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าช่วง (พ.ศ.)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่ที่มีผู้เช่าช่วงทั้งหมด (ร้อยละ)
2565	33.02
2566	28.09
2567	24.22
2568	1.07
2573	7.39

หมายเหตุ : การคำนวณรวมสัญญาทั้งหมดที่มีการจัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564

4) อัตราการเช่า ค่าเช่า และอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่า

รายการ	ปี 2564
อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	93.75%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	173.14

หมายเหตุ : การคำนวณรวมสัญญาทั้งหมดที่มีการจัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564

5.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1) ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เริ่มก่อตั้งเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2548 ดำเนินธุรกิจมาแล้วเป็นเวลากว่า 15 ปี มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และดำเนินการบริหารโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน มาเป็นเวลากว่า 10 ปี

2) คำตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เรียกเก็บค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วยคำตอบแทนประเภทต่างๆ ดังนี้

- (1) ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับลูกค้า ซึ่ง PROSPECT REIT ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป
- (2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คิดคำนวณจากผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
“ผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายถึง ส่วนเกินอันเกิดจากผลรวมของรายรับหักด้วยผลรวมของค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินทั้งหมดที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ก่อนค่าเสื่อมราคา รายการตัดบัญชี และดอกเบี้ยจ่าย

- (3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วงคำนวณจ่ายตามที่เกิดขึ้นจริง โดยอ้างอิงจากการลงนามสัญญาผู้เช่าช่วงรายใหม่ และการต่ออายุสัญญาผู้เช่าช่วงรายเดิม รายละเอียดดังนี้

3) ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

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

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของ PROSPECT REIT ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ PROSPECT REIT
 - ธุรกรรมที่ PROSPECT REIT จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- (2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาทหรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประ-กอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์

- ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่ PROSPECT REIT ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

(3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้ PROSPECT REIT จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของ PROSPECT REIT ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีด้วย

4) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ปัจจุบันทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางกอกฟรียูเรชัน (“โครงการ”) โดยมีพื้นที่ให้เช่าบางส่วนของโครงการที่ PROSPECT REIT ไม่ได้เข้าลงทุนและไม่ได้มีการแบ่งแยกเขตอย่างชัดเจนว่าส่วนใดที่เป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่เป็นทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ซึ่งพื้นที่ที่อยู่ภายใต้การบริหารของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์มีทั้งหมดประมาณ 390,000.00 ตร.ม. เมื่ออาคารก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งโครงการและพื้นที่ของทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนมีประมาณ 219,116.00 ตร.ม. คิดเป็นประมาณร้อยละ 56.20 ของพื้นที่ที่อยู่ภายใต้การบริหารของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

ดังนั้น จึงอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยระหว่างทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และอาคารคลังสินค้าและโรงงานอื่นที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่

อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่า PROSPECT REIT ไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ และส่วนที่เข้าลงทุน และไม่เข้าลงทุนจะอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงและมีสินค้าที่เหมือนกัน และ/หรือทดแทนกันได้ แต่ในทางปฏิบัติของการเสนอพื้นที่ว่างให้ลูกค้าพิจารณานั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะนำเสนอพื้นที่ว่างทั้งหมดภายในโครงการ เพื่อให้ลูกค้าเป็นผู้ตัดสินใจเลือกพื้นที่ โดยไม่แบ่งว่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนหรือไม่ เนื่องจากลูกค้าแต่ละรายจะมีความต้องการพื้นที่ที่ต่างกัน ทั้งในด้านของทำเลที่ตั้งประเภทของอาคาร และขนาดพื้นที่ จึงทำให้โอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนและทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ไม่ได้เข้าลงทุนนั้นเป็นไปได้น้อย

จากปัจจัยข้างต้น จึงอาจกล่าวได้ว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ นั้นเป็นไปได้น้อย และมีอยู่อย่างจำกัด อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในตำแหน่งทางการตลาด ทำเลที่ตั้ง และเกรด ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนนี้ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้นกับ PROSPECT REIT ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นข้อเสนอการเช่าของทั้งทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ไม่ได้เข้าลงทุนดังกล่าว โดยเปิดเผยข้อมูลประเภทอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด เช่น ประเภทอาคาร พื้นที่ รวมทั้งราคาเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยทราบ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยได้พิจารณาตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกันโดยไม่เปิดเผยชื่อของเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ให้เช่า เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีแนวทางในการกำกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ PROSPECT REIT โดยจะควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด



ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้เข้าตรวจสอบระบบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อีกทั้งมีการสุ่มตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าได้ดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดไว้หรือไม่อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมถึงการตรวจสอบผลการดำเนินงานผ่านทางรายงานต่างๆ และการเข้าร่วมประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งรายเดือน รายไตรมาส และ/หรือรายปี เพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการตามมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

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

6. การกู้ยืมเงิน

6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

PROSPECT REIT จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

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



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

6.2 สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

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

ผู้ให้กู้	ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้	1,050 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เวย์ 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.25 อัตราดอกเบี้ย MLR เวย์ 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเวย์ MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	12 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน กรกฎาคม 2575
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 44 งวด เริ่มชำระงวดแรก 15 เดือนหลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือ ภายในเดือน ตุลาคม 2564 แล้วแต่เงื่อนไขใดที่ครบกำหนดก่อน
หลักประกันการกู้ยืม	<ol style="list-style-type: none"> จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้ สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และ กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในโครงการบางกอกฟรเอดโซน <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0 ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA) ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวสัญญาเช่าช่วงให้ผู้กู้เป็นผู้เช่าช่วงแทนผู้สนับสนุน โดยต้องมีพื้นที่สำหรับปล่อยเช่าในโครงการไม่น้อยกว่า 218,000.00 ตารางเมตรเมื่อผู้ให้กู้ร้องขอ ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาดตกลงกัน <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>

6.3 การกั้นเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

PROSPECT REIT มีวางแผนกั้นเงินสำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้น ในแต่ละปีจนถึงงวดการชำระหนี้สุดท้าย ให้สอดคล้องกับสัญญาเงินกู้ยืมที่ได้ทำไว้กับทางธนาคาร มีจำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ในแต่ละปีตามสัดส่วนของวงเงินกู้ ดังนี้

ปี	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
จำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ (%)	1%	5%	7%	7%	8%	8%	9%	10%	10%	12%	13%	10%

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกปี 2564 และแนวโน้มปี 2565

ในปี 2564 เผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ที่ทำให้ยอดผู้ติดเชื้อและผู้เสียชีวิตทั่วโลกเพิ่มขึ้นอย่างมาก จากข้อมูลรายงานนโยบายทางการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทยให้ความเห็นว่า เศรษฐกิจหลายประเทศโดยเฉพาะคู่ค้าหลักของไทยทั้ง สหรัฐฯ กลุ่มยูโรโซน จีน และเอเชียในปี 2564 มีทิศทางขยายตัวต่อเนื่องแต่ในอัตราที่ชะลอลงภายใต้ความไม่แน่นอนของการแพร่ระบาด COVID-19 การผลิตและการส่งออกชะลอตัวลงจากปัญหา Supply disruption ที่มีแนวโน้มยืดเยื้อมากขึ้นจากการระบอบรอบใหม่และมีมาตรการควบคุมที่เข้มงวดขึ้นในบางประเทศ อาทิ จีนที่ยังคงใช้นโยบายควบคุมการระบาดให้เป็นศูนย์ ประกอบกับปัญหาการขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์และวัตถุดิบยังไม่คลี่คลาย โดยเฉพาะชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และความต้องการสินค้า ส่งผลให้ระยะเวลาการขนส่งสินค้ายาวนานขึ้น ส่วนอัตราเงินเฟ้อเร่งตัวต่อเนื่องในหลายประเทศ ตามราคาสินค้าโภคภัณฑ์ที่อยู่ในระดับสูงโดยเฉพาะราคาพลังงานและปัญหา supply disruption ที่ทำให้ราคาสินค้าบางประเภทปรับเพิ่มขึ้น ธนาคารหลายแห่งยังดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวด คงดอกเบี้ยนโยบายในระดับต่ำ เพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง แต่ธนาคารกลางสหรัฐฯและธนาคารกลางยุโรปประกาศลดปริมาณการเข้าซื้อสินทรัพย์ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ปี 2564 เนื่องจากเศรษฐกิจทยอยฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องและอัตราเงินเฟ้อสูงกว่ากรอบเป้าหมาย

ส่วนแนวโน้มเศรษฐกิจโลกปี 2565 ตามข้อมูลของงานวิจัยของธนาคารไทยพาณิชย์ มีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องแม้ในอัตราที่ชะลอลงเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยการฟื้นตัวของแต่ละภูมิภาคคาดว่าจะมีความแตกต่างกันน้อยลง เนื่องจากหลายๆ ประเทศจะเริ่มสามารถควบคุมการแพร่ระบาดได้ดีขึ้น และมาตรการภาครัฐในกลุ่มประเทศพัฒนาแล้วมีแนวโน้มลดขนาดลง ทั้งนี้ ความเสี่ยงสำคัญสำหรับเศรษฐกิจโลกที่ต้องจับตาคือการระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์ใหม่ที่อาจทำให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกแย่ลงกว่าที่คาดไว้ จากการประเมินแนวโน้มเศรษฐกิจโลกในปี 2565 จะขยายตัว 4.1% ปรับชะลอลงจาก

ปี 2564 ที่ 5.8% โดยการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกในปีหน้าแม้จะมีแนวโน้มชะลอลง แต่ยังเป็นการฟื้นตัวในเกณฑ์ดี เพราะจะได้รับปัจจัยสนับสนุนจากอัตราการฉีดวัคซีนที่สูงขึ้นทั่วโลก โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศกำลังพัฒนา ในส่วนปัญหา supply-chain disruption จะทยอยคลี่คลายลงได้ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป หลังจากที่โรงงานในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้กลับมาเปิดทำการได้ตามอัตราการฉีดวัคซีนที่เพิ่มขึ้นรวดเร็ว ส่วนปัญหาการขาดแคลนแรงงานก็มีแนวโน้มปรับดีขึ้นหลังเม็ดเงินสนับสนุนจากภาครัฐทยอยหมดอายุลง ประกอบกับความกังวลต่อการแพร่ระบาดที่ลดลงทำให้แรงงานมีแนวโน้มทยอยกลับเข้าตลาดแรงงานมากขึ้นตั้งแต่ช่วงปลายปีนี้ ทั้งนี้ปัญหาการขาดแคลนชิปที่ถึงแม้ล่าสุดจะเริ่มเห็นสัญญาณการลงทุนเพิ่ม แต่คาดว่าจะต้องใช้เวลากว่าที่อุปทานใหม่จะออกมาเพียงพอต่อความต้องการในตลาดโลก คาดว่าในช่วงครึ่งปีหลักของปี 2565 จะเริ่มเห็นผลของการลงทุนใหม่ที่เพิ่มขึ้น ทำให้ปัญหาการขาดแคลนชิปจะเริ่มทุเลาลงได้

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทยปี 2564 และแนวโน้มปี 2565

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2564 ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 (COVID-19) ต่อเนื่องตลอดปี มีแนวโน้มคลี่คลายในช่วงไตรมาส 4 และการกระจายวัคซีนสู่ประชาชนเริ่มทั่วถึงได้ตามเป้าหมายที่รัฐบาลวางไว้ ตามข้อมูลของงานวิจัยของธนาคารไทยพาณิชย์และธนาคารแห่งประเทศไทย คาดว่าการบริโภคภาคเอกชนเติบโตเล็กน้อย 0.4% การลงทุนภาคเอกชนมีการขยายตัวต่อเนื่อง แผนโครงการลงทุนขนาดใหญ่บางโครงการทั้งในเขตและนอกเขตพื้นที่ EEC ที่มีแนวโน้มล่าช้ากว่าคาด ประกอบกับอุปสงค์ในประเทศและความเชื่อมั่นภาคธุรกิจได้รับผลกระทบจาก Omicron ส่วนการบริโภคและการลงทุนภาครัฐ ยังมีส่วนช่วยสำคัญในการช่วยพยุงกำลังซื้อของผู้บริโภค ผลักดันการเติบโตของ GDP ไปข้างหน้า จากโครงการต่างๆ ทั้งโครงการยิ่งใช้ยิ่งได้ โครงการคนละครึ่ง โครงการเราเที่ยวด้วยกัน โครงการเพิ่มกำลังซื้อต่างๆ เป็นต้น ส่วนภาคการนำเข้าและส่งออกสินค้าขยายตัวดีกว่าปีก่อน และราคาเพิ่มขึ้นตามราคาสินค้าโภคภัณฑ์โลกและต้นทุนการขนส่งสินค้า ส่วนของอัตรา



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

เงินเพื่อทั่วไปมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นชั่วคราวและยังอยู่ในกรอบเป้าหมายไม่เกิน 1.2%

อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจปี 2564 เปรียบเทียบกับปี 2563

(% YoY)	2563	2564
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ	-6.1	0.9
อุปสงค์ในประเทศ	-1.6	1.9
การบริโภคภาคเอกชน	-1.0	0.4
การลงทุนภาคเอกชน	-8.4	4.2
การอุปโภคภาครัฐ	0.9	3.3
การลงทุนภาครัฐ	5.7	5.5
ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการ	-19.4	9.3
ปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการ	-13.3	17.4

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2565 ข้อมูลของงานวิจัยของธนาคารไทยพาณิชย์ (EIC) คาดอัตราการเติบโต GDP ของปี 2565 เติบโตไว้ที่ 3.2% เป็นการฟื้นตัวต่อเนื่องโดยจะเป็นไปอย่างช้าๆ จากผลกระทบของ COVID-19 สายพันธุ์ Omicron ที่จะส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวและความเชื่อมั่นในภาพรวม ทำให้การใช้ภายในช่วงไตรมาส 1 ปี 2565 ชะลอตัวรวมถึงยังมีความเสี่ยงสูงหากวัคซีนไม่สามารถยับยั้งการระบาดรุนแรงของ Omicron ได้ ในขณะที่ผลเป็นเศรษฐกิจในประเทศทั้งตลาดแรงงานที่เปราะบางและภาระหนี้ที่อยู่ในระดับสูงยังคงเป็นปัญหาสำคัญที่ยังเป็นอุปสรรคสำหรับการฟื้นตัวของการใช้จ่ายในประเทศต่อไป

ภาพรวมธุรกิจที่ PROSPECT REIT ลงทุน

ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 (COVID-19) ที่ทำให้ยอดผู้ติดเชื้อเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2564 ที่ผ่านมา ล้วนกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจทุกภาคส่วนไม่ว่าจะเป็นนักท่องเที่ยว นักธุรกิจที่เข้ามาในประเทศไทยได้น้อยลง ซึ่งได้รับผลจากมาตรการปิดประเทศก็เป็นสาเหตุส่วนหนึ่งของการเดินทางเข้ามาของนักธุรกิจที่สนใจลงทุนและเช่าโรงงานและคลังสินค้าในประเทศไทยได้น้อยลงเช่นกัน การเผชิญสถานการณ์ supply-chain disruption ที่เป็นผล

มาจากการปิดประเทศของหลายประเทศ เกิดความต้องการสินค้าอุปโภค บริโภคมากขึ้นสูงผิดปกติ อีกทั้งการขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์ในภาคการขนส่ง ขาดแคลนแรงงานที่ได้รับผลจากการติด COVID-19 ส่งผลให้การดำเนินการของโรงงานและคลังสินค้าต่างๆ ผิดปกติไปจากเดิม

ในขณะสถานการณ์ที่นอกเหนือการควบคุมเหล่านี้ PROSPECT REIT ได้ติดตามประเมินสถานการณ์อย่างต่อเนื่อง ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ที่เข้าลงทุนอยู่ในยุทธศาสตร์ที่ดี เป็นศูนย์กลางการขนส่ง ใกล้การขนส่งทั้งทางเรือและทางอากาศ มีประเภททรัพย์สินที่หลากหลายทั้งอาคารโรงงานและคลังสินค้าขนาดเล็ก ขนาดใหญ่ มีเขตฟรีโซนที่ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่ผู้เช่า อีกทั้งการบริหารกลุ่มผู้เช่าให้มีการกระจายตัวหลากหลายธุรกิจและสัญชาติ ทำให้ในปีที่ผ่านมาทาง PROSPECT REIT จึงไม่ได้รับผลกระทบ แต่ได้รับปัจจัยบวกจากสถานการณ์ที่เกิดขึ้น ผู้เช่าที่ได้รับปัจจัยบวกทางธุรกิจไม่ว่าจะเป็นกลุ่มโลจิสติกส์ กลุ่มอาหาร กลุ่มอุปกรณ์เครื่องมือทางการแพทย์ มีการขยายตัวของธุรกิจมากขึ้นได้ เติบโตสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป และทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ตอบโจทย์ในการเช่า ทั้งการเป็นศูนย์กลางในการขนส่ง ประโยชน์ทางภาษีจากฟรีโซน และการดูแลบริการแบบ one stop service ที่ส่งเสริมให้ผู้เช่าสามารถเริ่มดำเนินการได้เร็วขึ้น ส่งผลให้อัตราการเช่าของ PROSPECT REIT เติบโตขึ้นและสูงกว่าค่าเฉลี่ยของตลาดโดยรวม ซึ่งหากเทียบจากข้อมูลวิจัยของเน็กซ์ซัส ครึ่งปีแรกของปี 2564 ในโซนภาคตะวันออก (สมุทรปราการ ชลบุรีและฉะเชิงเทรา) พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปมีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 89.25 โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 203 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือนและพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปมีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 90.68 โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 166 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน

สุดท้ายนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเฝ้าติดตามสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 (COVID-19) อย่างใกล้ชิดต่อเนื่อง โดยคาดหวังว่าภายหลังจากการกระจายการฉีดวัคซีนได้ทั่วถึง และการระบาดรุนแรงของ Omicron และสายพันธุ์อื่นไม่รุนแรง นำไปสู่การเปิดประเทศอีกครั้ง อัตราการเช่าและรายได้ของกองทรัสต์น่าจะปรับตัวดีขึ้น จากการเข้ามาของนักธุรกิจกลุ่มใหม่จากต่างประเทศที่ได้ชะลอการลงทุนและติดอุปสรรคการเข้ามาจากต่างประเทศ อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงพัฒนาการบริการและดูแลบริการและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าปัจจุบันให้ยังคงได้รับบริการที่ดีที่สุด และต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง และคำนึงถึงความเสี่ยงในหลายด้านเพื่อเผชิญกับสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคต

■ ปัจจัย ความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับ PROSPECT REIT หรือการดำเนินงานของ PROSPECT REIT

ด้วย PROSPECT REIT มีการนำทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนออกหาประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้า และโรงงาน ซึ่งต้องมีการดำเนินการที่อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายปัจจัย ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับ PROSPECT REIT หรือการดำเนินงานของ PROSPECT REIT สรุปได้ดังนี้

- 1) ความเสี่ยงของผลประกอบการของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน
- 2) ความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 3) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย
- 4) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 5) รายได้ของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยสิ้นสุดลง
- 6) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่ PROSPECT REIT กู้ยืมเงิน
- 7) PROSPECT REIT ต้องพึ่งพา บจก.ชัยนันท์-บางพลี และ บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก เป็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อในระดับทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของ PROSPECT REIT โดยรวมได้ เช่น

- 1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย อัตราการเช่าช่วง และอัตราค่าเช่าช่วง
- 2) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยรายใหญ่
- 3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT อาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 4) ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 5) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่
- 6) ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีไม่เพียงพอ
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร และใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากร
- 8) ความเสี่ยงจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยซึ่งประกอบกิจการในเขตปลอดอากร



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีหลายด้านที่อาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของผลประกอบการของ PROSPECT REIT และส่งผลต่อผลตอบแทนในการลงทุนใน PROSPECT REIT เช่น

- 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน นโยบายภาครัฐ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบต่างๆ รวมถึงภาษีหรืออากร เป็นต้น
- 2) PROSPECT REIT อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรก
- 3) ความเสี่ยงทางการเมือง
- 4) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- 6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน อาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
- 8) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- 9) การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่นๆ

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนใน หน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ อาจกระทบกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ลงทุนไว้ อาทิ

- 1) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ซึ่งอาจกระทบจากปัจจัยที่ไม่เกี่ยวกับผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT เช่น อุปสงค์และอุปทานของนักลงทุน คำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- 2) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT
- 3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- 4) ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลง หากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 5) การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ ฟินันซ่า และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ ฟินันซ่า อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- 6) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดปัจจัยความเสี่ยงได้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง หรือหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพคโลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ส่วนที่ 2.1 ข้อ 5 ปัจจัยความเสี่ยง



■ ข้อพิพาทและข้อจำกัด

ในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ในรอบปีบัญชี 2564 และตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์มา PROSPECT REIT ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายและไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

■ ข้อมูล สำคัญอื่น

PROSPECT REIT ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของ PROSPECT REIT เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ PROSPECT REIT ที่ www.prospectreit.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th

3

การจัดการและ การกำกับดูแล

• ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	52
• โครงสร้างการจัดการ	56
• การกำกับดูแลกองทรัสต์	79
• ความรับผิดชอบต่อสังคม	101
• การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	104
• การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	105
• ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา	113





■ ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.1 หน่วยทรัสต์

1.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

เงินทุนชำระแล้ว	2,368.46 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	9.6672 บาท/หน่วยทรัสต์
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน	245,000,000 หน่วย

1.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพ์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2564	10.70 บาท/หน่วยทรัสต์
มูลค่าทรัพ์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564	2,395.45 ล้านบาท
มูลค่าทรัพ์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 1 ม.ค. 2564	10.0594 บาท/หน่วยทรัสต์
มูลค่าทรัพ์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564	9.7773 บาท/หน่วยทรัสต์
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2564	2,621.50 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (Trade Volume)	612.91 ล้านบาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2564	11.00 บาท/หน่วยทรัสต์ (12 ธ.ค. 2564)

1.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

- ไม่มี -



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

1.3 โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่

1.3.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 PROSPECT REIT มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรกตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)	56,319,500	22.99
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	21,847,100	8.92
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,647,300	5.16
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.08
5	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,940,700	3.24
6	บริษัท ชัมชุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	5,559,300	2.27
7	นาย ชวิน ตั้งคารวคุณ	5,000,000	2.04
	นาย คณศ ตั้งคารวคุณ	5,000,000	2.04
8	บริษัท ฟลลิปประกันชีวิต จำกัด(มหาชน) โดย บมจ.หลักทรัพย์ฟลลิป (ประเทศไทย)	4,953,002	2.02
9	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)	4,000,000	1.63
10	นาย วิชา สกฤตติเลิศ	3,724,700	1.52
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	136,991,602	55.91
	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	108,008,398	44.09
	รวม	245,000,000	100.00

1.3.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่อันดับ 1 ถึง 10 อันดับ โดยกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)*	56,319,500	22.99
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)*	21,847,100	8.92
	รวม	78,166,600	31.91

*บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) และ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

1.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

1.4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ครั้งต่อรอบปีบัญชี (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรก หากมีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว) อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
 - การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของ PROSPECT REIT รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของ PROSPECT REIT
 - การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
 - 2) ในกรณีที่ PROSPECT REIT มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปี ตามข้อ 1) ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
 - 3) ในกรณีที่ PROSPECT REIT ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ 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 ผู้จัดการกองทรัสต์ของสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดกับข้อ 15.1 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - **ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)**
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล
เงื่อนไขเพิ่มเติม:
ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ของสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป
- สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

- 5) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ณ วันปิดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ วันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัพย์สินของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละราย
 - (2) ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัพย์สินของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ถือหุ้นทรัพย์สินของ PROSPECT REIT เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นทรัพย์สินเกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
 - (1.1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินหรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) หรือ
 - (1.2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - (1.3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เว็บไซต์ของ PROSPECT REIT หรือ
 - (1.4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ
 - (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละประเภท
 - (5) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและส่งทางไปรษณีย์ตามที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้น และภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
 - (6) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ PROSPECT REIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT

1.5 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินเฉลี่ยคืนทุนย้อนหลัง

วันที่ กรรมการมีมติ	วันปิดสมุดทะเบียน	วันที่จ่าย	ประเภท	บาท/หน่วย	รอบการดำเนินงาน
5 พ.ย. 63	19 พ.ย. 63	30 พ.ย. 63	ประโยชน์ตอบแทน	0.1227	14 ส.ค. 63 – 30 ก.ย. 63
17 ก.พ. 64	1 มี.ค. 64	15 มี.ค. 64	ประโยชน์ตอบแทน	0.2805	1 ต.ค. 63 – 31 ส.ค. 63
12 พ.ค. 64	27 พ.ค. 64	10 มิ.ย. 64	เงินเฉลี่ยคืนทุน	0.2808	-
11 ส.ค. 64	25 ส.ค. 64	08 ก.ย. 64	ประโยชน์ตอบแทน เงินเฉลี่ยคืนทุน	0.2350 0.0520	1 เม.ย. 64 – 30 มิ.ย. 64
11 พ.ย. 64	29 พ.ย. 64	9 ส.ค. 64	ประโยชน์ตอบแทน	0.2880	1 ก.ค. 64 – 30 ก.ย. 64

โครงสร้าง การจัดการ

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” “บริษัท” “พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์”) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของ PROSPECT REIT จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2562 โดยข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ สรุปได้ดังนี้



ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท

0105562200821

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

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

โทรศัพท์

0-2697-3788

โทรสาร

0-2697-3794

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

ลักษณะและขอบเขต การดำเนินธุรกิจ

ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)

รายชื่อกรรมการ

นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์
นางสาวรัชนิ มหัตตเดชกุล
นางสาวผกาวัลลี เจียรสวัสดิ์วัฒนา
(กรรมการอิสระ)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์
และ นางสาวรัชนิ มหัตตเดชกุล
ลงลายมือชื่อร่วมกัน
และประทับตราสำคัญของบริษัท

รอบระยะเวลาบัญชี

1 มกราคม – 31 ธันวาคม



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้



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

1) ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	99,997	99.997
นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์	1	0.001
นางสุธิดา สุริโยธร	1	0.001
นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล	1	0.001
รวม	100,000	100

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

ชื่อบริษัท	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
เลขทะเบียนบริษัท	0105548125655
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงค์ 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
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	226,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 10 บาท

รายชื่อกรรมการ	นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์ นาง สุริดา สุริโยธร นางสาวรัชนี มหิตเดชกุล นางสาวดุษฎิ์ ตันเจริญ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

2) ผู้ถือหุ้นของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

ผู้ถือหุ้นของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	225,999,998	0.9999999912
นาย วรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์	1	0.0000000044
นาง สุริดา สุริโยธร	1	0.0000000044
รวม	226,000,000	100

มั่นคงเคหะการ ซึ่งถือหุ้นของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2536 เป็นนิติบุคคลและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีข้อมูลทั่วไปพอสรุปได้ดังนี้

บริษัท	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สรวงศ์ ชั้นที่ 6-8 ถนนสุขุมวิท แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
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



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

มั่นคงเคหะการ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบ่งธุรกิจออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ภายใต้ชื่อ “ชวนชื่น” และ “สิรินแฮส” และ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ เช่น ธุรกิจอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปและโรงงานให้เช่า ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ธุรกิจสนามกอล์ฟ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นยังสามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับมั่นคงเคหะการได้จากเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.mk.co.th และ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th

3) ผู้ถือหุ้นของมั่นคงเคหะการ

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกของมั่นคงเคหะการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

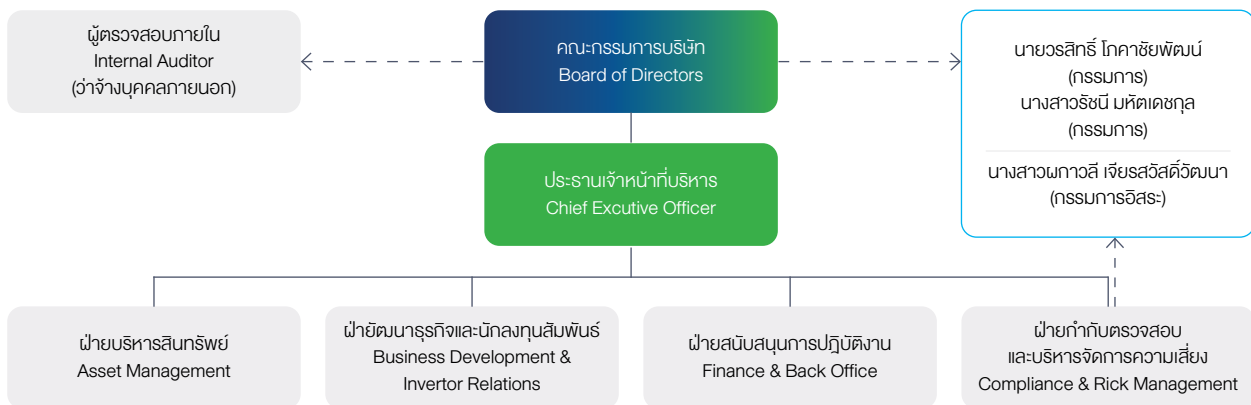
รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท พีบีเอ็นซ่า จำกัด (มหาชน)	29.75
นาย ประทีป ตั้งมิตรสสม	12.39
บริษัท ศุภาลัย พรอพิเวอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	8.01
บริษัท ซีพีดี โฮลดิ้ง จำกัด	5.54
WISDOM LEADER VENTURES LIMITED	4.78
นายแพทย์ เอื้อชาติ กาญจนพิทักษ์	2.82
บริษัท บีซีเอส พรอพิเวอร์ตี้ จำกัด	2.46
น.ส. ปิยะศรี ตันตวิวัฒนะ	2.25
นาย เกรียงศักดิ์ จารุกวี	1.78
น.ส. ชุตติมา ตั้งมิตรสสม	1.59

ที่มา: SETSMART ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 (XM)

1.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการบริหาร

โครงสร้างการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายงานต่างๆ ดังนี้



คณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด คือคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน โดยมีกรรมการบริษัท 1 ท่าน ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการ ต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่นๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

ผู้บริหาร

บริษัทฯ แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้แก่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ฝ่ายพัฒนารุทกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

ทั้งนี้ รายชื่อกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหาร พร้อมตัววุฒิการศึกษาและประสบการณ์ มีดังนี้

รายชื่อกรรมการ

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นายอสิทธ์ โทคาชัยวัฒน์	กรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	ปริญญาโท คอมพิวเตอร์และการบริหาร ระบบข้อมูล Bentley College ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์และการ บริหารธุรกิจ Carnegie-Mellon University	กรรมการ / บริษัท ฟร็อกซ์ แอสเซท จำกัด กรรมการ / บริษัท บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด กรรมการ / บริษัท บางปะกง อินดัสทรีล แลนด์ จำกัด กรรมการ / บริษัท บีโอฟทีแซด บางปะกง จำกัด กรรมการ / บริษัท พรอสเพค รัก แมเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการ / บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีโอฟทีแซด จำกัด กรรมการ / บริษัท นีโอ คอร์ปอเรท จำกัด กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) กรรมการ / บริษัท พลาเนนีย์ จำกัด กรรมการบริหาร / บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ / บริษัท ฟินันซ์ จำกัด (มหาชน) กรรมการ / ฟินันซ์ พันด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการอิสระ / บริษัท ซีอีเคยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)
นางสาวธัญญ์ มหัตตกุล	กรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Santa Clara University California ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัย อัสสัมชัญ	กรรมการ / บริษัท บีโอฟทีแซด วัจน์้อย จำกัด กรรมการ / บริษัท ฟร็อกซ์ แอสเซท จำกัด กรรมการ / บริษัท บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด กรรมการ / บริษัท บางปะกง อินดัสทรีล แลนด์ จำกัด กรรมการ / บริษัท บีโอฟทีแซด บางปะกง จำกัด กรรมการ / บริษัท พรอสเพค รัก แมเนจเม้นท์ จำกัด กรรมการผู้จัดการ / บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กรรมการ / บริษัท เอฟบี ฟู้ดส์เซอร์วิส (2017) จำกัด กรรมการ / บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีโอฟทีแซด จำกัด กรรมการบริหาร / บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการลงทุน / บริษัท ฟินันซ์ จำกัด (มหาชน) กรรมการ / บริษัท ชัยนันท์ เซอร์วิส กรุ๊ป จำกัด กรรมการ / บริษัท ไปร-เอ็ม จำกัด



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นางสาวณภาพลีย์ เจียรสวัสดิ์วัฒนา*	กรรมการอิสระ	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิต พัฒนบริหารศาสตร์ ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	กรรมการอิสระ / บริษัท พรอสเพค ริก แอแดจเนก จำกัด กรรมการผู้จัดการ / บริษัท วี แอดไวเซอร์ จำกัด กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ / บริษัท ซิลแมกซ์ จำกัด ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ / บริษัท บั๊จซี เอฟวี อินดัสทรี จำกัด (มหาชน) ที่ปรึกษา ฝ่ายวาณิชธนกิจ / บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด กรรมการผู้จัดการ / บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด รองกรรมการผู้จัดการ / บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ / บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ *จากข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ วันที่ 2 มิถุนายน 2564 “ที่ PROSPECT_F 2564/027 เรื่อง แจ้งแต่งตั้งกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โคลิสติกส์และอินดัสทรีเรียล (PROSPECT) แทนกรรมการอิสระที่ลาออกจากตำแหน่ง” ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่
1 มิถุนายน 2564 ได้มีมติแต่งตั้งให้ นางสาว ณภาพลีย์ เจียรสวัสดิ์วัฒนา เป็นกรรมการอิสระของบริษัท แทน นายปราน สมบูรณ์สิน ที่ลาออกจากตำแหน่ง โดยมีผลตั้งแต่วันที่
1 มิถุนายน 2564 เป็นต้นไป

รายชื่อผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นางสาวออรอนงค์ ชัยธง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และหัวหน้าฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	ปริญญาโท การจัดการ มหาวิทยาลัยมหิดล ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยพายัพ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และหัวหน้าฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน / บริษัท พรอสเพคท์ รีค แมนเจเมนต์ จำกัด ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / บริษัท เอเซีย ออสฟิแทลตี้ รีค เอดไวเซอร์ส จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายกริสตี้ / บริษัทหลักทรัพ์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน / บริษัทหลักทรัพ์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
นายพงษ์พันธุ์ กรรณสูต	หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวชิราวุธวิทยาลัย สถาบันบัณฑิต สาขาการเงิน พัฒนบริหารศาสตร์ ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์ บัณฑิต สาขาเคมี สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง	หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ / บริษัท พรอสเพคท์ รีค แมนเจเมนต์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม / บริษัท ซีพีเอ็น รีค แมนเจเมนต์ จำกัด รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายกำกับควบคุมและบริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท จีเลนดรี รีค แมนเจเมนต์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับควบคุมและบริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท จีเลนดรี รีค แมนเจเมนต์ จำกัด ผู้จัดการ ฝ่ายการลงทุนกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ / บริษัทหลักทรัพ์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นายธรรมบุญ ไส้กันภัย	หัวหน้าฝ่ายพัฒนารัฐกิจและสมาชิก ลงทุนสัมพันธ์	ปริญญาโท สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิต พัฒนบริหารศาสตร์	17 ก.พ. 2564 – ปัจจุบัน 2563 – 16 ก.พ. 2564 2562 – 2563
นางสาวสุนิสา สำกา		ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	2560 – 2562 2558 – 2560
	หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง	ปริญญาโท สาขาการเงินและ การธนาคาร มหาวิทยาลัย รามคำแหง	2563 – ปัจจุบัน 2562 – 2563
		ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (บัญชี)	2559 – 2562
		มหาวิทยาลัยเซนต์จอห์น	2555 – 2559
			2555 – 2559



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของ พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการPROSPECT REIT และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1) หน้าที่โดยทั่วไป มีดังนี้

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

2) หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

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

3) หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของ PROSPECT REIT

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

4) หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT

- (1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- (2) บริหารจัดการงบประมาณ และเงินสดหมุนเวียนของ PROSPECT REIT
- (3) จัดทำงบการเงินของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของ PROSPECT REIT เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- (5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- (7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ PROSPECT REIT

5) หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทจะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทจะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทจะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทจะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

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



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

6) หน้าที่อื่นๆ ของบริษัท

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

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

7) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

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

- (16) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (17) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการ PROSPECT REIT หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- (18) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของ PROSPECT REIT จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ขอบบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- (19) คณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นกรณีที่มีการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงมีผลทำให้ (1) กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสีย หรือ (2) บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดอันขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ สามารถอนุมัติรายการดังกล่าว
- (20) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

8) หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัท กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อ PROSPECT REIT และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัท อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อ PROSPECT REIT และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัท และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

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



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

9) หน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารจัดการ

บริษัท แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีบุคลากรในแต่ละฝ่ายงาน ดังนี้

ฝ่ายงาน	จำนวนบุคลากร
ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	1
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	2
ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	1
ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง	1
รวม	5

โดยขอบเขตงานและหน้าที่ของแต่ละฝ่ายได้ถูกกำหนดไว้อย่างชัดเจนเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการ PROSPECT REIT โดยฝ่ายงานต่างๆ มีหน้าที่และความรับผิดชอบการปฏิบัติงานหลัก ดังนี้

(1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

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

(2) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

1. จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัท เพื่อให้ PROSPECT REIT มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้น
2. ดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนการลงทุน โดยจะทำบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่ PROSPECT REIT ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะกรรมการบริษัท

3. จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของ PROSPECT REIT เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา
 4. พิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัท
 5. พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก
 6. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป รวมถึงจัดให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ตามระยะเวลาที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
 7. ควบคุมและประสานงานการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
 8. ตรวจสอบผลประกอบการของ PROSPECT REIT เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
 9. ควบคุมและประสานงานการจัดทำกรณียกคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ
 10. ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข
- (3) ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน
1. คำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และดำเนินการจัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
 2. จัดทำงบการเงินของ PROSPECT REIT ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของ PROSPECT REIT ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 3. จัดทำงบประมาณ (Budget) ของ PROSPECT REIT
 4. จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณการลงทุนประจำปีของ PROSPECT REIT
 5. วางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่าย รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ให้มีประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของ PROSPECT REIT
- (4) ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง
- (1) ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่างๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
 - (2) ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ PROSPECT REIT ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
 - (3) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
 - (4) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัท และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - (5) จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
 - (6) จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
 - (7) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

- (8) ดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่างๆ ภายในบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
 - (9) ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการจัดการ PROSPECT REIT และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (10) ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของ PROSPECT REIT ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายงานต่างๆ เห็นสมควร อาจพิจารณาเสนอวาระต่างๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระ ให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของฝ่ายงานนั้นได้

1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้
 - เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการ PROSPECT REIT ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อ PROSPECT REIT และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - 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 และในระหว่างที่การลาออกยังไม่ผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) หน้าที่ภายหลังการลาออก

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

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

3) วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท พรอสเปกต์ 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 2564 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ
บริษัท บัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ จำกัด (มหาชน)	225,999,998	0.9999999912
นาย วรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์	1	0.0000000044
นาง สุริดา สุริโยธร	1	0.0000000044
รวม	226,000,000	100

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ข้อ 8.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

2.3 หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- 1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือหน้าที่ใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน
- 2) นอกเหนือจากหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใดๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป
- 3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน และดูแล จัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้ดังกล่าว ต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งโครงสร้างทีมจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนการเปลี่ยนแปลง
- 4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการดำเนินงานประจำปีล่วงหน้า 5 ปี เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน (Major Renovation)

3. กรัสดิ

3.1 ข้อมูลทั่วไปของกรัสดิ

ชื่อ	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลนที่ 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 2564 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	99.999990
นางสาว ชนกานต์ อนันตคุณากร	1	0.000005
นางสาว อัจฉรา ศิสดาศาสตร์	1	0.000005
รวม	20,000,000	100

3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการ PROSPECT REIT ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง PROSPECT REIT มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์งดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ PROSPECT REIT ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการ PROSPECT REIT ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ สร.27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจน พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

1) หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

- (1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการ PROSPECT REIT ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลัก
- (2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (2.1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
 - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
 - (1.2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

2) หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

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

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

3) หน้าที่ในการบริหารจัดการ PROSPECT REIT

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
 - (1.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (1.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ใน PROSPECT REIT หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของ PROSPECT REIT
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่าง PROSPECT REIT กับบุคคลอื่น
- (3) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการ PROSPECT REIT ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (4) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (5) ในการจัดการ PROSPECT REIT ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการ PROSPECT REIT มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้
- (6) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์หน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เรื่อง การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์และการออกเอกสารสิทธิ และเรื่องการโอนหน่วยทรัสต์ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

- (7) ทริสตีมีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทริสต์ หรือใบหน่วยทริสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทริสต์
- (8) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทริสต์ ขอให้ทริสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทริสต์ใหม่หรือใบหน่วยทริสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทริสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทริสต์หรือใบหน่วยทริสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทริสต์ภายในเวลาอันควร
- (9) ทริสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทริสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทริสต์ในรายงานประจำปีของ PROSPECT REIT ซึ่งผู้จัดการกองทริสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทริสต์ โดยทริสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทริสต์ในการบริหารจัดการ PROSPECT REIT เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทริสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทริสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทริสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทริสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- (10) ทริสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT และมูลค่าหน่วยทริสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทริสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
นอกจากนี้ทริสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทริสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ต่อหน่วย เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทริสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของ PROSPECT REIT ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทริสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทริสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทริสต์ด้วย
- (11) ทริสต์อาจก่อหนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ พ.ร.บ. ทริสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- (12) ทริสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทริสต์ และทริสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทริสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทริสต์เข้าทำสัญญาก่อตั้งทริสต์ มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของ PROSPECT REIT หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เข้าไม่ว่ารายใด
- (13) เมื่อ PROSPECT REIT สิ้นสุดลง ให้ทริสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อ PROSPECT REIT สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดใน พ.ร.บ. ทริสต์
- (14) ให้ทริสต์แยกงบการเงินของ PROSPECT REIT ออกจากงบการเงินของ REIT อื่น หรือของทริสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการพนักงาน หรือลูกจ้างของทริสต์
- (15) ให้ทริสต์ตั้งเว้นการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจาก PROSPECT REIT สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

4) หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทริสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

- ทริสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทริสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (1) ดูแลให้การบริหารจัดการ PROSPECT REIT กระทำโดยผู้จัดการกองทริสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่ PROSPECT REIT ตั้งอยู่



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

- (2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของ PROSPECT REIT เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของ PROSPECT REIT อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อ PROSPECT REIT ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของ PROSPECT REIT ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นภาระแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- (7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ PROSPECT REIT หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
 - (7.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (7.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ PROSPECT REIT ตามที่เห็นสมควร

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

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อ PROSPECT REIT และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใดๆ ที่มีผลกระทบ แก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

4. ข้อมูลบุคคลที่เกี่ยวข้อง

4.1 ធុនសំណាក

ชื่อ	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย 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 ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
ผู้ประเมิน	นายวัฒนา จำปาวัลย์
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์ เลขที่ 121 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	โทรศัพท์ 02-641-3800
โทรสาร	โทรสาร 02-641-3801



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

■ การกำกับ ดูแลองค์กร

1. นโยบายเกี่ยวกับการการกำกับดูแลองค์กร

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

- หลักปฏิบัติ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
- หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน
- หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการบริษัทที่มีประสิทธิภาพ
- หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร
- หลักปฏิบัติ 5 การส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ
- หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม
- หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล
- หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น



นอกจากนี้ บริษัทมีการจัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน เพื่อกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และแนวทางในการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งกรรมการ ผู้บริหารและบุคลากรของบริษัทให้เป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส อีกทั้งฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ทำหน้าที่กำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ PROSPECT REIT เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้มั่นใจว่า PROSPECT REIT และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ทราบดีถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

2. คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

3.1 ข้อกำหนดในการประชุม

กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมติของที่ประชุม คณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะต้องงดเข้าร่วมพิจารณาและไม่มีสิทธิออกเสียง การประชุมสามัญประจำปีต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของ PROSPECT REIT รวมถึงจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของ PROSPECT REIT ในรอบบัญชีที่ผ่านมา

วันที่	รายละเอียด	เหตุผลในการพิจารณา
17 กุมภาพันธ์ 2564	อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ให้จัดส่งรายงานข้อมูลของกองทรัสต์แผนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2564	ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
12 พฤษภาคม 2564	อนุมัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนทุนชำระแล้วครั้งที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
11 สิงหาคม 2564	อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2564 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2564 อนุมัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนทุนชำระแล้วครั้งที่ 2 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
11 พฤศจิกายน 2564	อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2564	ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะกำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัท ฝ่ายงานภายในบริษัท รวมไปถึงบุคลากรที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมีข้อมูลที่สามารถรับรูมาจากการปฏิบัติหน้าที่อันเป็นข้อมูลภายใน โดยสามารถแบ่งได้ดังต่อไปนี้

4.1 การแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัทฯ 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 ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นต้น โดยแบ่งแยกออกจากฝ่ายงานอื่นอย่างชัดเจน

4.2 การบริหารจัดการและการจำกัดการใช้ข้อมูลภายใน

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

ทั้งนี้ การเข้าถึงข้อมูลในแต่ละด้านดังกล่าว จะแบ่งแยกเป็นส่วนตามประเภทของข้อมูล ให้เข้าถึงได้เฉพาะส่วนที่ฝ่ายงานหรือบุคคลนั้นๆ มีความเกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ข้อมูลเพื่อดำเนินการเท่านั้น

4.3 การเก็บรักษาข้อมูลภายใน รวมถึงข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์

บริษัท จะใช้ระบบที่มีประสิทธิภาพในการเก็บรักษาข้อมูล เพื่อป้องกันมิให้ฝ่ายงาน และ/หรือ บุคลากรอื่นที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องรู้หรือเข้าถึงข้อมูลที่อยู่ในความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานได้ โดยจะจัดให้มีมาตรการ ดังนี้

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

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

นอกจากนี้ บริษัท จะจัดให้มีมาตรการในการควบคุมการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ในกรณีที่มีการทำสำเนาเอกสาร หรือเรียกพิมพ์ข้อมูลซึ่งเป็นข้อมูลภายในจากระบบคอมพิวเตอร์ เช่น กำหนดให้ผู้ใช้อุปกรณ์ทำสำเนาเอกสารข้อมูลภายในที่ไม่ใช้งานแล้ว เป็นต้น

4.4 แนวทางการดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และแนวทางการดำเนินการกรณีที่มีการฝ่าฝืน

บริษัท โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงได้กำหนดแนวทางการดำเนินการสำหรับกรณีข้างต้น ดังนี้

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



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

5. การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการ PROSPECT REIT

ปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการ PROSPECT REIT

การลงทุนของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป โดย นโยบายการลงทุนมีดังต่อไปนี้

1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

PROSPECT REIT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และ ทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- (1) PROSPECT REIT จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีนี้ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ประเภท น.ส. 3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนและได้มา ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่ง ทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และ เงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพัน ใดๆ ที่อาจมีผลให้ PROSPECT REIT ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการ จำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ได้ก่อนบุคคล อื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้ PROSPECT REIT มีหน้าที่มากกว่า หน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.0 ของ มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ PROSPECT REIT อาจลงทุน ในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ PROSPECT REIT (ภายหลัง การเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ กระทบกับความอยู่รอดของ PROSPECT REIT ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างน้อย 2 รายและ
 - ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000.0 บาท ทั้งนี้ ในกรณี ที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะ ลงทุน บริษัทต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่ PROSPECT REIT จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตาม หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความ เสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับ PROSPECT REIT อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดย

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือผู้มิตสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มิตสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจำนองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ PROSPECT REIT จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญา โดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้ผู้ให้เช่า PROSPECT REIT สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการของ PROSPECT REIT หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิตสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

- (8) ในกรณีที่ PROSPECT REIT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

2) วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(1.1) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

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

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนด
- ในกรณีที่ PROSPECT REIT จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(1.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ PROSPECT REIT



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

- สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก PROSPECT REIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ PROSPECT REIT ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ PROSPECT REIT ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(2.1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อกำหนด

(2.2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

3) การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

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

- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่ PROSPECT REIT ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีการข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
- (3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้ PROSPECT REIT สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่ PROSPECT REIT ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ PROSPECT REIT จะพิจารณาให้มีการปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ PROSPECT REIT อาจใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือ เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการดำเนินงานของ PROSPECT REIT การบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ การปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ดังกล่าว แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และ PROSPECT REIT ต้องมีระบบการบริหารจัดการเงินประกันการเช่าให้มีพร้อมเมื่อผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิเรียกคืนเงินประกันการเช่าดังกล่าว
 - ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้ PROSPECT REIT สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่ PROSPECT REIT ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (full replacement cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- (5) ในกรณีที่ PROSPECT REIT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอกไว้
- (6) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของ PROSPECT REIT และ/หรือผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และ/หรือต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาภายใต้สัญญาจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ให้ทรัสต์ (ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์) มีอำนาจพิจารณา เจรจา และ/หรือผ่อนปรน การปฏิบัติตามสัญญาที่กระทบจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการยกเว้นค่าเช่า การเลื่อนชำระค่าเช่า และ/หรือการผ่อนปรนหน้าที่ต่างๆ ภายใต้สัญญากับบรรดาผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่ารายได้



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

7. การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนการดำเนินงานประจำปีพร้อมงบประมาณประจำปีที่มีขอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดทำรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของ PROSPECT REIT เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณที่ได้วางไว้ข้างต้น

- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่ PROSPECT REIT รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการ PROSPECT REIT ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจเช่าให้ได้มากที่สุด
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจาก PROSPECT REIT โดยคำนึงถึงประโยชน์ของ PROSPECT REIT เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดส่วนประเภทรูขี้อย่างเหมาะสมเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าในขณะนั้น
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูงเกินไปและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อ PROSPECT REIT โดยแท้จริง
- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า PROSPECT REIT ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจาก PROSPECT REIT มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- 10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับ PROSPECT REIT ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี่ยงเบนกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็ว และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป
- 11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- 12) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตาม ตรวจสอบ การปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้ PROSPECT REIT โดยครบถ้วนถูกต้อง
- (2) ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจาก PROSPECT REIT มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- (3) จัดเก็บ ควบคุม และดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญ รวมทั้งดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของ PROSPECT REIT อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จัดหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

- (4) แบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกรายการทางการเงินและสารสนเทศที่เกิดขึ้น ออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
 - (5) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้น หรืออาจมีผลกระทบต่ออย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของ PROSPECT REIT
 - (6) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ PROSPECT REIT
- 13) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของ PROSPECT REIT

8. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT เพื่อรักษาประโยชน์สูงสุดของ PROSPECT REIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยจะจัดให้มีแนวทางดังนี้

- 1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 2) บริหารจัดการงบประมาณและเงินสดหมุนเวียนของ PROSPECT REIT
- 3) จัดทำงบการเงินของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของ PROSPECT REIT เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวันหรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- 5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- 7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ PROSPECT REIT

9. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ PROSPECT REIT ตกลงชำระค่าธรรมเนียม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราร้อยละ 0.3 ต่อปี ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่น ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ให้คำนวณจากราคาทุนของทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT หักออกด้วยราคาทุนของทรัพย์สินที่จำหน่ายจากการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ดังกล่าว โดยมีค่าธรรมเนียมพื้นฐานขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10,000,000 บาทต่อปี และทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน
- 2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน
 - (2.1) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT (Acquisition fee) ในอัตราร้อยละ 1.0 ของราคาทุนของทรัพย์สินที่ได้มา
 - (2.2) ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT (Disposal fee) ในอัตราร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่จำหน่ายไป
- 3) ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีการเรียกเก็บจริง สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 11.41 ล้านบาท

10. การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นยกริสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งในรูปของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจน ข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่างๆ ได้แก่ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของ PROSPECT REIT เอกสารส่งถึงผู้ถือหุ้นยกริสต์ รวมทั้ง การรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายพัฒนารัฐกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลผ่านการจัดทำและสอบทาน ตามขั้นตอนของบริษัท แล้วต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ข้อมูลของ PROSPECT REIT ต้องรายงานเป็นประจำ

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
งบการเงินรายไตรมาส* (สอบทาน)	นำส่งพร้อมกันภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน เปิดเผย โครงการซื้อหุ้นคืน
รายงานสถานการณ์ลงทุนของ PROSPECT REIT	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสผ่านระบบ OFAR
รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของ PROSPECT REIT และมูลค่า หน่วยยกริสต์ และรายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)	ส่งให้ทรัสต์เพื่อตรวจสอบภายใน 30 วันนับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส และส่งรายงานที่ได้รับการรับรองจากทรัสต์ให้สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส
งบการเงินรายปี(งบปี) (ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็น) พร้อมแบบนำเสนองบการเงิน	ภายใน 2 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีไม่ส่งงบการเงินไตรมาส ที่ 4 หรือภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4
รายงานสรุปผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
รายงานชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20.0 จากงวดเดียวกันของปีก่อน	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
การส่งงบการเงินผ่านระบบ FSCOMP	ภายใน 1 วันทำการนับจากวันที่นำส่งงบการเงิน
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี	ภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
รายงานประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Report)	พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นยกริสต์ ภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ภายใน 14 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมสามัญประจำปี (Annual General Meeting)

หมายเหตุ: *การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

2) ข้อมูลของ PROSPECT REIT ที่ต้องรายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ภายใน 14 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อการประชุมผู้ถือหุ้นหรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหุ้น
กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อการประชุมผู้ถือหุ้นหรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหุ้น	ทันทีโดยไม่ชักช้า และไม่น้อยกว่า 14 วัน (และไม่น้อยกว่า 7 วัน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง) ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อการประชุมผู้ถือหุ้นหรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหุ้น
หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น	ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น
	รายงานข้อมูลต่อ ต.ล.ท. ไม่น้อยกว่า 7 หรือ 14 วันก่อนวันประชุม
	ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม
รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหรือวันนัดประชุมเพื่อให้นำข้อมูลขึ้นสู่อิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่เหตุผลสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น	ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบภายใน 9 วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้น
	รายงานข้อมูลต่อ ต.ล.ท. ภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้น
รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ PROSPECT REIT	รายงานต่อ ต.ล.ท. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ข) ในกรณีที่เหตุผลสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
	และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์นั้น
รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้าง กรณีที่ PROSPECT REIT มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ (ถ้ามี)	ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น
	เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปหาผลประโยชน์ ให้จัดทำและส่งรายงานภายใน 30 วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปหาผลประโยชน์

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
<p>รายงานความคืบหน้าการดำเนินงานที่ยังไม่เสร็จสิ้นและทำให้มีมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนน้อยกว่า 500 ล้านบาทหรือน้อยกว่าร้อยละ 75 ของทรัพย์สินรวม</p>	<p>รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ว) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) เมื่อมีการขายหลักทรัพย์หลักในลักษณะดังกล่าว และนำเสนอรายงานความคืบหน้าตลาดหลักทรัพย์พร้อมกับการนำเสนองบการเงินทุกครั้ง</p>
<p>รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์หลังจากการลดทุนชำระแล้วของ PROSPECT REIT</p>	<p>ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วเสร็จ</p>
<p>รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> • การกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ • การจ่ายหรือไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน • PROSPECT REIT มีมติให้เพิ่มทุน จัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือลดทุนชำระแล้ว • การออกหน่วยทรัสต์ชนิดใหม่ (Tranche) • การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche) • การได้มาหรือเสียไปซึ่งสัญญาทางการเงินที่สำคัญ (เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัสต์) • การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก • การกู้ยืมเงินหรือก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT อย่างมีนัยสำคัญ หรือมีการออกตราสารหนี้เป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน PROSPECT REIT มีการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สำคัญ • การเลิก PROSPECT REIT หรือกิจการของทรัพย์สินหลักและมีการชำระบัญชี • การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในโครงการจ่ายลงทุน 	<p>โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ว) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)</p>
<p>การผิดนัดชำระหนี้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามนิติกรรมเกี่ยวกับการรับความช่วยเหลือทางการเงินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในงบการเงินหรืองบการเงินรวมล่าสุด</p>	<p>ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ว) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)</p> <p>และรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้ของ PROSPECT REIT (ถ้ามี) ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาสหรือเมื่อมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน</p>
<p>การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท</p>	<p>ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ว) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)</p>



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
ข้อพิพาทที่สำคัญที่มีผลกระทบเกี่ยวกับการดำเนินงานของ PROSPECT REIT เช่น ข้อพิพาทเกี่ยวกับแรงงาน ผู้รับเหมาช่วง หรือ ผู้ขายสินค้าให้กองทรัสต์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ว) ในกรณีที่ มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของ PROSPECT REIT
ข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ว) ในกรณีที่ มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของ PROSPECT REIT
การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ว) ในกรณีที่ มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
ข้อมูลอื่นใดที่มี หรือจะมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์หรือการตัดสินใจของผู้ลงทุนหรือต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ และข้อมูลอื่นๆ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ว) ในกรณีที่ มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ต.ล.ก. แล้ว
รายงานเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> • การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ • การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ • การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีของ PROSPECT REIT • การเปลี่ยนแปลงนายทะเบียนหลักทรัพย์ หรือมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่ตั้งของนายทะเบียนหลักทรัพย์ของ PROSPECT REIT 	ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ต.ล.ก. แล้ว
การเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์	รายงานต่อ ต.ล.ก. ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน
รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เต็มรูปแบบ	ทันทีโดยไม่ชักช้า
รายงานสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งต้องกระทำทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด)	ทันทีโดยไม่ชักช้า

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

11. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของ PROSPECT REIT
- 2) การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มีใช้การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - (1) เมื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งถือหุ้นรายไตรมาสรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.0 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้จำหน่ายแล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
 - (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นการจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
 - (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นการจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

11.1 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลาวิธีการประชุมระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นรายไตรมาสล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - 7 วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (1.1)
- 2) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย
- 3) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

11.2 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

- 1) องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ต้องมีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นรายไตรมาสร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสนั้นมิใช่เป็นการ



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

เรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

2) ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานนอกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ทรสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ในวาระนั้นๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรสต์)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ตาม พ.ร.บ. ทรสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

11.3 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ ผู้ถือหุ้นทรสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นทรสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- 1) การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์นั้น ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นทรสต์มาประชุม
- 2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จแล้ว ผู้ถือหุ้นทรสต์ซึ่งมีหน่วยทรสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรสต์ที่กำหนดได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
- 3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นทรสต์เสนอไม่เสร็จตาม (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุม

ครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุมด้วย

11.4 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

11.5 มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- 1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ PROSPECT REIT
 - (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของ PROSPECT REIT ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของ PROSPECT REIT
 - (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
 - (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (8) การเลิก PROSPECT REIT

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

11.6 การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของ PROSPECT REIT

11.7 การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 1) วิธีการขอมติ
การขอมติเพื่อยกข้อนิติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น
- 2) เหตุในการขอมติ
เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้
 - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ PROSPECT REIT
 - การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่ PROSPECT REIT ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

- การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของ PROSPECT REIT ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้า
- การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของ PROSPECT REIT
- การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- การเลิก PROSPECT REIT
- กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้

11.8 ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

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

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

- 1) หากในการประชุมสามัญประจำปีที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2564 ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี เพื่อรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต
 - (2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว
 - (3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีการสอบถามข้อมูลใดๆ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบด้วย และให้ผู้จัดการกองทรัสต์เผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- 2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปี พ.ศ. 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติแทนการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการขอมติเพื่อการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

การดำเนินการขอมติให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ต้องจัดส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยหนังสือขอมติดังกล่าวต้องระบุวันปิดรับหนังสือตอบกลับไว้อย่างชัดเจน และมีรายละเอียดตามที่กำหนดในข้อ 94(1) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโดยอนุโลม

(2) มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (ก) ในกรณีที่เป็นการขอมติเพื่อทำรายการที่ให้อัตราความเสี่ยงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียง
- (ข) ในกรณีอื่นใดนอกจาก (ก) ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีหนังสือตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 2) ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ โดยต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหุ้นทรัสต์ มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย

การนับองค์ประชุมตามข้อ 2) ให้เป็นไปตามมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และหลักเกณฑ์ที่กำหนด ตามประกาศที่ออกตามความในมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม”

11.10 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2564

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติให้เปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2564 โดยใช้วิธีการจัดส่งรายงานข้อมูลของ PROSPECT REIT ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์แทนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี เนื่องจากภาวะการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2564 เป็นการประชุมเพื่อรายงานข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบเท่านั้น ซึ่งตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 7/2564 เรื่อง การดำเนินการจัดประชุมสามัญประจำปี และการผ่อนผันข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2564 ลงวันที่ 21 มกราคม 2564 ระบุว่าหากในการประชุมสามัญประจำปีที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2564 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบ

บริษัทจึงเห็นควรให้มีการจัดส่งรายงานข้อมูลของ PROSPECT REIT ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเผยแพร่รายงานดังกล่าวบนเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2564 ซึ่งในวันที่ 9 เมษายน 2564 ได้มีการเผยแพร่รายงานข้อมูลดังกล่าว รวมถึงหลักเกณฑ์การให้สิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม พร้อมเอกสารประกอบอื่นๆ และบริษัทได้ดำเนินการจัดส่งรายงานพร้อมเอกสารประกอบทางไปรษณีย์ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีรายชื่อจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2564

ทั้งนี้บริษัทให้สิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์ส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลของ PROSPECT REIT รวมถึงรายงานประจำปี 2563 ในระหว่างวันที่ 9 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 23 เมษายน 2564 (เป็นระยะเวลา 14 วัน นับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการจัดส่งรายงานข้อมูลของ PROSPECT REIT ประจำปี 2563 ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์) หลังจากนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ และเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย www.set.or.th รวมถึงเว็บไซต์ของ PROSPECT www.prospectreit.com เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบแล้ว ในวันที่ 7 พฤษภาคม 2564 (ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปีได้รับคำถามและข้อสอบถามเพิ่มเติม)



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

12. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

12.1 การคัดเลือกการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการคัดเลือกและตรวจสอบด้วยว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

- 1) เป็นผู้มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน
- 2) เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปี ก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท
- 3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน รวมทั้ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัท รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

12.2 การคัดเลือกคณะกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย

- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน โดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่นๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉล หรือทุจริต
- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

13. คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์กองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของ PROSPECT REIT สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2564 จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีคำตอบแทนจากการสอบบัญชี เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1.25 ล้านบาท



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

■ ความรับผิดชอบ ต่อสังคม

1. นโยบายและการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ที่แสดงถึงความ รับผิดชอบต่อสังคม และ สิ่งแวดล้อม

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญในการสร้างคุณประโยชน์ต่อผู้เช่า ผู้ที่เกี่ยวข้อง ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมถึง สังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ให้ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และเป้าหมายของ PROSPECT REIT ในระยะยาว และเพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

บริษัท ยังตระหนักและเคารพในสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท ไม่ว่าจะเป็นพนักงาน หรือผู้บริหารของบริษัท ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ ภาครัฐ และหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการบริษัทปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียตามสิทธิ กฎหมาย เงื่อนไข หรือ กฎระเบียบต่างๆ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า ผู้มีส่วนได้เสียได้รับการคุ้มครองและการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และเท่าเทียมกัน (อ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน หัวข้อที่ 9 “การกำกับดูแลกองทรัสต์”)

2. การกึ่งที่สำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคม โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน

โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน ให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และชุมชน ในพื้นที่ที่โครงการได้เข้าไปดำเนินธุรกิจ โดยมุ่งเน้นการมีส่วนร่วมในการพัฒนาอย่างยั่งยืน จึงได้กำหนดนโยบายด้าน ความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชนขึ้นดังนี้

- 1) ดำเนินกิจการบนพื้นฐานของหลักธรรมาภิบาล มีความโปร่งใสและเป็นธรรม
- 2) มุ่งเน้นที่จะพัฒนาธุรกิจควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชน
- 3) มีส่วนร่วมในการสนับสนุนกิจกรรมชุมชน เน้นความร่วมมือของหน่วยงานท้องถิ่นภาครัฐและชุมชน
- 4) ให้ความรู้ในเรื่องด้านสิ่งแวดล้อมต่างๆ โดยผู้เชี่ยวชาญในสายงาน แก่ชุมชนในพื้นที่ที่โครงการได้เข้าไปดำเนินธุรกิจ
- 5) ปลุกฝังให้องค์กรเห็นความสำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคม จนกลายเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กร

โดยในปี 2564 ที่ผ่านมา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ได้มีการจัดกิจกรรมอันมีคุณประโยชน์ต่อสังคม โดยเป็นกิจกรรมที่ดำเนินกันมาอย่างต่อเนื่องยาวนาน ตั้งแต่ก่อนที่ PROSPECT REIT จะเข้าลงทุนในโครงการบางกอก ฟรียเทรดโซน ได้แก่

กิจกรรมเปิดหน่วยรับบริจาคโลหิตเคลื่อนที่ร่วมกับศูนย์บริจาคโลหิตแห่งชาติ สภากาชาดไทย

ในปี 2564 ผู้บริหารสหหาทรัพย์ของ PROSPECT REIT ได้จัดกิจกรรมบริจาคโลหิตทั้งหมด 4 ครั้ง แบ่งเป็นไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยใช้พื้นที่บริเวณหน้าทางเข้าโครงการเปิดเป็นหน่วยรับบริจาคโลหิตเคลื่อนที่ขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกประชาชนที่ประสงค์จะบริจาคโลหิต ซึ่งทางโครงการบางกอกฟรียเทคโซนจัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่องทุกๆ ไตรมาส ตั้งแต่ปี 2562 และสำหรับ ปี 2564 จัดขึ้นเมื่อเดือน มีนาคม มิถุนายน กันยายน และ ธันวาคม 2564 ตามลำดับ โดยมีผู้มาลงทะเบียนบริจาคโลหิตรวม 348 คน ได้รับโลหิตจำนวน 286 ยูนิต





ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

กิจกรรม ร่วมบริจาคเครื่องอุปโภค แก่โรงพยาบาลสนาม สมุทรปราการ

ด้วยในปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการอยู่ในระดับสูง จำต้องมีการตั้งโรงพยาบาลสนามในหลายจุดภายในจังหวัดสมุทรปราการ กิจกรรม ร่วมบริจาคเครื่องอุปโภค-บริโภค แก่โรงพยาบาลสนาม ในปี 2564 นี้ โครงการ BFTZ ร่วมกับผู้ประกอบการภายในโครงการ นำเครื่องอุปโภค-บริโภค เช่น น้ำดื่ม กระดาษชำระ ผ้าเช็ดผิวอเนกประสงค์ (ทิชชูเปียกแอลกอฮอล์) ไปบริจาคให้แก่โรงพยาบาลสนาม ภายในมหาวิทยาลัยราชภัฏธนบุรี สมุทรปราการ เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2564



กิจกรรม บริจาคเครื่องอุปโภค-บริโภค แก่ผู้ประสบภัยน้ำท่วม ชัยนาท

จากสถานการณ์อุทกภัยหลายจังหวัด ในหลายภาคของประเทศไทย เมื่อช่วงเดือน สิงหาคม - ตุลาคม ปี 2564 นี้โครงการ BFTZ ได้ร่วมกับผู้ประกอบการภายในโครงการ รวบรวมเครื่องอุปโภค-บริโภค และนำส่งมอบให้แก่ผู้ประสบภัยน้ำท่วมใน อำเภอสรรพยา จังหวัดชัยนาท เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2564



■ การควบคุมภายในและ การบริหารจัดการความเสี่ยง

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

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

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง ยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามระบบการทำงาน ทั้ง 10 ระบบ และระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่า PROSPECT REIT และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ที่ราบและปฏิบัติตามกฎหมายกฎระเบียบที่มีอยู่หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

■ การป้องกันความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์

1. บรรณาระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กับผู้จัดการกองทรัสต์

1) นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	ความสัมพันธ์
บັນคเคหะการ	เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟริเทรดโซนก่อนที่ PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9 เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT
พรอสเพค รัก แอเนจเม้นท์	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
ฟิโนซ่า	เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟริเทรดโซนก่อน PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบັນคเคหะการ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.8 เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ PROSPECT REIT

2) รายการระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
(1) ผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<p>พรอสเพคท์ รีท แมเนจเม้นท์</p>	<p>ทรัสต์ซึ่งกรกระทำในนามของ PROSPECT REIT ได้แต่งตั้ง พรอสเพคท์ รีท แมเนจเม้นท์ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ PROSPECT REIT</p>	<p>กรรมการและผู้บริหารของทรัสต์เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานเป็นอย่างดี รวมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT นำลงทุน</p>	<p>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของ PROSPECT REIT เทียบเคียงกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</p>

(2) การเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พอสสเฟด ดิวเวลอปเม้นท์	กรีสต์ซึ่งกระทำให้ในนามของ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน ในการเข้าลงทุนในกรีสต์ซึ่งที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรก โดยพอสสเฟด ดิวเวลอปเม้นท์เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซนก่อน PROSPECT REIT เข้าลงทุน	ในการที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในกรีสต์ซึ่งดังกล่าวนี้ ถือเป็นการลงทุนในกรีสต์ซึ่งมีคุณภาพและมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นของกรีสต์ โดยกรีสต์ซึ่งดังกล่าวเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ตั้งอยู่ในบริเวณถนนบางนาตราด กม. 23 ซึ่งเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ มีการคมนาคมที่สะดวก อยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางโลจิสติกส์ที่สำคัญทั้งการขนส่งทางอากาศและการขนส่งทางน้ำ อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง จึงมีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง	PROSPECT REIT เข้าลงทุนในกรีสต์ซึ่งดังกล่าวจากพอสสเฟด ดิวเวลอปเม้นท์ ในราคา 2,014.80 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้ เนื่องจากกรีสต์ซึ่งที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ครั้นแรกนี้มีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าที่สูง โดยกรีสต์ซึ่งดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ รวมถึงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น กรีสต์ในอัตราผลตอบแทนที่มีความเหมาะสมสามารถเทียบเคียงได้กับค่าเฉลี่ยของกรีสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน
	ทั้งนี้ PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาเช่าช่วงโดยตรงจากชัยนันท์ บางพลี โดยที่พอสสเฟด ดิวเวลอปเม้นท์ได้ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงเดิม ในวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน	นอกจากนี้โครงการบางกอกฟรียเทรดโซนยังให้บริการพื้นที่ให้เข้าใช้เขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) มีอาคารคลังสินค้าและโรงงานหลายประเภท เหมาะกับลักษณะธุรกิจที่แตกต่างกันออกไป มีบริการให้คำปรึกษาแนะนำและการประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับการขอใบอนุญาตต่างๆ มีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน ดังนั้น โครงการจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้เช่าช่วงรายย่อยที่แตกต่างกันในธุรกิจแต่ละประเภทได้เป็นอย่างดี	ดังนั้น ราคาของกรีสต์ซึ่งที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความเหมาะสมผลตามสัญญา

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<p>พินิจเข้า</p> <p>ทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน ในการเข้าลงทุนในทรัสต์ซึ่ง PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรก โดยพินิจเข้า เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซนก่อน PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน</p> <p>ทั้งนี้ PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาเช่าช่วงโดยตรงจากชัยนันท์ บางพลี โดยที่พินิจเข้าโดยกเลิกสัญญาเช่าช่วงเดิม ในวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน</p>	<p>นอกจากนี้ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซนยังให้บริการพื้นที่ให้เช่าทั้งเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) มีอาคารคลังสินค้า และโรงงานหลายประเภท เหมาะกับลักษณะธุรกิจที่แตกต่างกันออกไป มีบริการให้คำปรึกษาแนะนำ และประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง สำหรับการขอใบอนุญาตต่างๆ มีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน ดังนั้นโครงการจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้เช่า ซึ่งรายย่อยที่แตกต่างกันในธุรกิจแต่ละประเภทได้เป็นอย่างดี</p>	<p>ในการที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัสต์ซึ่งพินิจเข้าลงทุน ถือเป็นการลงทุนในทรัสต์ซึ่งมีคุณภาพและมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นด้วยทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งพินิจเข้าลงทุนดังกล่าวเป็นอาคารศูนย์การค้าและโรงแรม ให้เช่า ตั้งอยู่ในบริเวณถนนบางนาตราด กม. 23 ซึ่งเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ มีการคมนาคมที่สะดวก อยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางโลจิสติกส์ที่สำคัญ ทั้งการขนส่งทางอากาศและการขนส่งทางน้ำ อีกทั้งยังอยู่ในห่างจากนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง จึงมีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง</p>	<p>PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัสต์ซึ่งพินิจเข้าลงทุนซึ่งมีราคา 1,377.30 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้ เนื่องจากทรัสต์ซึ่งพินิจเข้าลงทุนในบริเวณที่มีศักยภาพสูง โดยทรัสต์ซึ่งพินิจเข้าลงทุนดังกล่าวมีการสร้างรายได้ค่าเช่าที่สูง โดยทรัสต์ซึ่งพินิจเข้าลงทุนดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ รวมถึงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นด้วยทรัสต์ในอัตราผลตอบแทนที่มีความเหมาะสมสามารถเทียบเคียงได้กับค่าเฉลี่ยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</p> <p>ดังนั้น ราคาของทรัสต์ซึ่งพินิจเข้าลงทุนดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผลตามสัญญา</p>

(3) การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<p>พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างพรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ บางกอกฟริเทรคโซน</p>		<p>แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีความสามารถในการบริหารจัดการและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เข้า แต่ด้วยข้อจำกัดทางด้านจำนวนบุคลากร ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาว่าจ้าง พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับโครงการบางกอกฟริเทรคโซนมาตั้งแต่เริ่มดำเนินโครงการ มีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สิน สภาพแวดล้อม และกลุ่มผู้เช่าของโครงการเป็นอย่างดี เจ้าหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในโครงการบางกอกฟริเทรคโซน โดยจะมีหน้าที่หลักในการบริหารโครงการ กำกับดูแลและการทำงานคนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างและอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามธุรกิจปกติ โดยสามารถเทียบเคียงได้กับโครงสร้างและอัตราค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์องค์การเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน อีกทั้ง อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าจ้างพรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ ซึ่งได้ทำสัญญากับผู้ว่าจ้างรายอื่นที่จ้างพรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการบางกอกฟริเทรคโซน นอกจากนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังอยู่ในระดับที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ในขณะเดียวกัน ก็สามารถสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเกิดขึ้นได้อย่างเหมาะสมและเพียงพอ</p> <p>ระยะเวลาการจ้างบริหาร ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีระยะเวลา 10 ปี โดยเมื่อครบระยะระยะเวลาจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีได้กระทำผิดสัญญา สัญญาจะถูกต่ออายุออกไปอีกคราวละ 10 ปี ก่อนหน้านี้เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับ PROSPECT REIT เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถวางแผนการจัดการประโยชน์ได้เป็นอย่างดี</p>



ผลการดำเนินงานและข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและการกำกับดูแล



งบการเงิน

(4) การเข้าทำสัญญาตกลงการทำ

บุคคล/บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	<p>PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาดตกลงะทำการกับ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งมีข้อตกลงที่สำคัญดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- การปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร- การจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์- การลงทุนของ PROSPECT REIT ในโครงการในอนาคต โดย PROSPECT REIT จะได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)- การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในพรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์- สิทธิในการใช้ทางผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณะประโยชน์	ข้อตกลงะทำการต่างๆ ดังกล่าว เป็นข้อตกลงเพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพิ่มความเชื่อมั่นของนักลงทุนใน PROSPECT REIT รวมทั้งเพื่อให้ PROSPECT REIT สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนได้อย่างราบรื่นมากขึ้น	ข้อตกลงะทำการดังกล่าว เป็นข้อตกลงปกติเมื่อทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า มีการจ้างลงทุน
ฟิโนซ่า มั่นคงเคหะการ และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	<p>PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาดตกลงะทำการกับ ฟิโนซ่า มั่นคงเคหะการ และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งมีข้อตกลงที่สำคัญคือการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน PROSPECT REIT</p>	ข้อตกลงะทำการดังกล่าวเป็นข้อตกลงเพื่อเพิ่มความเชื่อมั่นของนักลงทุนใน PROSPECT REIT	ข้อตกลงะทำการดังกล่าว เป็นข้อตกลงปกติเมื่อทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า มีการจ้างลงทุน

(5) การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง

บุคคล/บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
<p>พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์</p>	<p>PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง กับชัยนันท์-บางพลีและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อใช้เป็นถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทางผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟรินเทรดโซน</p>	<p>พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินซึ่งเป็นที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองรวมทั้งเป็นผู้พัฒนาและบริหารที่ดินและบ้านพักอาศัยในโครงการถนนส่วนกลางเส้นรองที่ใช้ประโยชน์ในโครงการบางกอก ฟรินเทรดโซน PROSPECT REIT จึงจำเป็นต้องเข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ในพื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรองร่วมกับชัยนันท์-บางพลี และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์</p>	<p>ค่าเช่าช่วงที่ดินบนถนนส่วนกลางเส้นรองประกอบด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินตลอดระยะเวลาเช่า จำนวน 100,000.00 บาท และค่าบริการรายเดือนในอัตรา 1.32 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน ซึ่งจะปรับขึ้นตามที่ระบุในสัญญา</p> <p>ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวไม่นับทำให้ PROSPECT REIT เสียประโยชน์ เนื่องจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่ PROSPECT REIT ต้องเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างและดูแลบำรุงรักษากันเองส่วนกลางเส้นรองดังกล่าวเอง</p>



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

1.1 นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

การทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

 - (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000.00 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (3) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000.00 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (4) ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

2. ธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

1) นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

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

2) รายการระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์
นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในการที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ	ความเห็นด้านราคา
บลจ. ไทยพาณิชย์	PROSPECT REIT แต่ทั้ง บลจ. ไทยพาณิชย์เป็น ทรัสต์	บลจ. ไทยพาณิชย์มีประสบการณ์ในการทำน้าที่เป็น ทรัสต์ของ PROSPECT REIT โดยมีสักร์ น้าที่ และ ความรับผิดชอบในการจัดการ PROSPECT REIT ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ กฎหมายหลักทรัพย์	บลจ. ไทยพาณิชย์ เรียกรับค่าธรรมเนียมทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน เป็นไปตามธุรกิจ ปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภท เดียวกันของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์อื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด	ดอกเบี้ยรับเงินฝาก	อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเป็นไปตามที่ประกาศธนาคาร กำหนด

2.1 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ PROSPECT REIT ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นประโยชน์ของตัวเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณี ดังต่อไปนี้
- 1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำน้าที่เป็นทรัสต์
 - 2) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นว่าได้จัดการ PROSPECT REIT ในลักษณะที่เป็นธรรม และได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผย ข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2.2 กระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต

- ในการทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต ทรัสต์จะต้องเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ PROSPECT REIT ดังนี้
- 1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนจะสามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำ ธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
 - 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
 - 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์นั้น
 - 4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายไปแล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการชดเชยกับประโยชน์ของ PROSPECT REIT ไม่ได้



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

■ ความเห็นของทริสต์ เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทริสต์

รายงานความเห็นของทริสต์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564



2 กุมภาพันธ์ 2565

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทริสต์”) ในฐานะทริสต์ของทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทริสต์”) ซึ่งมีบริษัท พรอสเพก วิท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทริสต์”) เป็นผู้จัดการกองทริสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทริสต์นั้น

ทริสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้จัดการกองทริสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทริสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทริสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทริสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นางสาววิศมี พลสุขเจริญ)

ทริสต์

4

งบการเงิน

- | | |
|---------------------------------|-----|
| • รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต | 116 |
| • งบการเงิน | 121 |
| • หมายเหตุประกอบงบการเงิน | 129 |





■ รายงานของผู้สอบบัญชี รับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัทของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความคิดเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีรายได้โดยการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกมาประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ • การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่จ้างโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีตตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดคิดลด • การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มึนยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินใน
งวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่
กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้า
พิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสม
เหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(ชรินรัตน์ นพรมภา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 10448

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

14 กุมภาพันธ์ 2565



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โสจิสติกส์และอินดัสเทรียล

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2564	2563
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	232,392,436	242,412,237
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	3,343,600,000	3,429,413,829
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7, 11	22,959,222	24,533,504
ดอกเบี้ยค้างรับ		254	103
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	4	18,015,685	8,294,313
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	11	5,309,689	759,667
สินทรัพย์อื่น		1,636,287	638,542
รวมสินทรัพย์		3,623,913,573	3,706,052,195
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น		2,099,359	2,248,805
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11	21,113,256	14,149,058
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		892,248	2,445,617
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า		165,628,230	175,850,873
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		4,294,569	282,061
เงินกู้ยืม	8	1,027,813,379	1,039,613,476
หนี้สินอื่น		6,621,057	6,908,326
รวมหนี้สิน		1,228,462,098	1,241,498,216
สินทรัพย์สุทธิ		2,395,451,475	2,464,553,979

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

■ งบแสดงฐานะการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

		31 ธันวาคม	
		2564	2563
		(บาท)	
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.6672 บาท			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และมูลค่าหน่วยละ 10 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		2,368,464,000	2,450,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.4416 บาท			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และมูลค่าหน่วยละ 9.7744 บาท			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		2,313,195,927	2,394,731,927
กำไรสะสม	9	82,255,548	69,822,052
สินทรัพย์สุทธิ		2,395,451,475	2,464,553,979
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		9.7773	10.0594
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		245,000,000	245,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดิสเทรียล

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	จำนวน/พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 ธันวาคม 2564			31 ธันวาคม 2563		
			ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
			(บาท)		(ร้อยละ)	(บาท)		(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6							
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม								
อาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงาน								
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน								
ที่ดิน ตำบลบางเสาธง กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ								
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงาน								
(บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495)		141-0-83.6	2,288,843,684			2,288,843,684		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			25,177,738			25,177,738		
			2,314,021,422	2,241,978,038	62.70	2,314,021,422	2,314,021,422	63.02
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงาน								
(บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4496)		73-1-5.2	1,103,256,316			1,103,256,316		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			12,136,091			12,136,091		
			1,115,392,407	1,101,621,962	30.80	1,115,392,407	1,115,392,407	30.38
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			3,429,413,829	3,343,600,000	93.50	3,429,413,829	3,429,413,829	93.40
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	5							
หน่วยลงทุน								
กองทุนเปิดเค บริหารเงิน			70,237,536	70,301,672	1.97	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
กองทุนเปิดกรุงศรีแอสทีฟตราสารหนี้			-	-	-	50,000,000	50,284,939	1.37
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารหนี้			161,480,000	162,090,764	4.53	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			231,717,536	232,392,436	6.50	242,001,363	242,412,237	6.60
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น			3,661,131,365	3,575,992,436	100.00	3,671,415,192	3,671,826,066	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

I งบแสดงฐานะการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค ไคจิตติกส์และอินดัสเทรียล

	หมายเหตุ	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม	
		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	2563
		(บาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		438,740,436	152,380,988
รายได้ดอกเบี้ย	11	37,402	143,370
รายได้อื่น		4,418,805	20,723
รวมรายได้		443,196,643	152,545,081
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	10, 11	44,833,093	14,763,038
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	10, 11	11,413,458	4,378,562
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	10, 11	7,728,097	3,020,674
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10	938,751	311,944
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	10, 11	35,716,598	10,702,467
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์		1,624,450	2,312,722
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		2,756,894	1,240,178
ต้นทุนทางการเงิน		43,809,083	16,345,469
รวมค่าใช้จ่าย		148,820,424	53,075,054
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		294,376,219	99,470,027
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5	464,371	1,363
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	264,026	410,874
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	6	(85,813,829)	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		(85,085,432)	412,237
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		209,290,787	99,882,264

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โลจิสติกส์และอินดัสทรีเอล

	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม
	2564	2563
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	294,376,219	99,470,027
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(85,085,432)	412,237
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	<u>209,290,787</u>	<u>99,882,264</u>
หน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายในระหว่างปี	-	2,394,731,927
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	12 (196,857,291)	(30,060,212)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	13 (81,536,000)	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(69,102,504)	2,464,553,979
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 / 14 สิงหาคม 2563	2,464,553,979	-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>2,395,451,475</u>	<u>2,464,553,979</u>
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์		
(มูลค่าหน่วยละ 9.4416 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และมูลค่าหน่วยละ 9.7744 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)		
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 / 14 สิงหาคม 2563 (หน่วย)	245,000,000	-
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)	<u>245,000,000</u>	<u>245,000,000</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม
	2564	2563
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	209,290,787	99,882,264
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5 (464,371)	(1,363)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน ที่แสดงด้วยมูลค่าสุทธิผ่านกำไรหรือขาดทุน	5 (264,026)	(410,874)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	6 85,813,829	-
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	8 1,324,903	480,976
ต้นทุนทางการเงิน	42,484,180	15,864,493
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6 -	(3,429,413,829)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5 (337,730,000)	(272,000,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5 348,478,198	30,000,000
รายได้ดอกเบี้ย	(37,402)	(143,370)
รับดอกเบี้ย	37,251	143,267
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น	(9,721,372)	(8,294,313)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	(4,550,022)	(759,667)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(997,745)	(638,542)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(149,446)	2,248,805
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(287,269)	6,908,326
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	4,012,508	282,061
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	6,964,198	14,149,058
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,553,369)	2,445,617
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(10,222,643)	175,850,873
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	332,428,189	(3,363,406,218)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

งบกระแสเงินสด

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โสจิสติกส์และอินดัสทรีอ

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม	
		2564	2563
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายดอกเบี้ย		(42,484,180)	(15,864,493)
จ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาว	8	-	(10,867,500)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	8	-	1,050,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	8	(13,125,000)	-
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์		-	2,450,000,000
จ่ายค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย		-	(55,268,073)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	(196,857,291)	(30,060,212)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	(81,536,000)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		(334,002,471)	3,387,939,722
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		(1,574,282)	24,533,504
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 / 14 สิงหาคม 2563		24,533,504	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7	22,959,222	24,533,504

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

I หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉกสติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ

สารบัญ

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



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

■ หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ระหว่าง บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ 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)

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

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

กองทรัสต์ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

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

I หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โฉกสิตคส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของ
กองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของ
กองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดง
รายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ
1 ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไร
สะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์ ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์
ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อ
หน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวน
สิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่าย
รวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัท
จัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด
หลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการ
รายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็น
สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและ
ข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจ
แตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละ
ข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันที เป็นต้นไป



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

■ หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โลจิสติกส์และอินดิสทรีล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้อุปปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นผู้สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนวัดมูลค่ายุติธรรมและแสดงในงบแสดงฐานะทางการเงินด้วยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชี โดยอ้างอิงจากบริษัทจัดการหลักทรัพย์แต่ละแห่ง

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ข) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

I หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉกสิตคส์และอินดิสเทรียล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ใน
กำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคาร

(ง) ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้
ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญา
เช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่
เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้เหล่านั้นๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์
เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

(จ) ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกองทรัสต์
ที่เกิดขึ้น

กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียเป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายละจำนวน

(ฉ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้
สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์จะเป็นส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของ
สัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยก
ส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่ง
สินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

■ หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โลจิสติกส์และอินดิสทรีล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ข) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ ในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กองทรัสต์กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ฉ)

(ข) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ข) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

I หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ พรอเพค ไจสติกส์และอินดัสทรีล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

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

(ณ) รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงินไวดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ 'รายได้ค่าเช่า' ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

■ หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดิสทรีล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

กองทรัสต์ได้รับรู้จากหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของ
ค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญา
เช่าเงินทุนจะถูกปันส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกองทรัสต์
ที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า โดยกองทรัสต์สอบทานมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันที่ประมาณ
การไว้ ซึ่งใช้ในการคำนวณเงินลงทุนขึ้นต้นตามสัญญาเช่าอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการ
ตัดรายการและการด้อยค่าลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนตามที่กำหนดในหมายเหตุข้อ 3(ก) และข้อ 3(ง) ตามลำดับ

(ญ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะ
จะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ฉ) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและ
ดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขึ้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่า
ด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ง) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคล
บันทึกไว้ในงบการเงิน

(จ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

I หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค ไจสติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

4 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า กองทรัสต์จะทบทวนอันดับความน่าเชื่อถือภายนอก (ถ้ามี) งบการเงิน ข้อมูลของสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ข้อมูลอุตสาหกรรมและหนังสือรับรองฐานะทางการเงินของธนาคารสำหรับบางกรณี

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการค้ำประกันทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละรายและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

■ หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โฉกสติกส์และอินดิสเทรียล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	4,229	1,646
เกินกำหนดชำระ		
1 - 30 วัน	5,354	4,194
31 - 60 วัน	4,418	2,190
61 - 90 วัน	1,688	102
มากกว่า 90 วัน	2,327	162
รวม	18,016	8,294
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-
สุทธิ	18,016	8,294

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์

I หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมเพด ไลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2564

2563

(พันบาท)

เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

เงินฝากธนาคาร

22,959

24,534

เงินกู้ยืม

(1,027,813)

(1,039,613)

ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ

(1,004,854)

(1,015,079)

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจาย
ประเภทการลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

5 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

2564

2563

(พันบาท)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 / 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์)

242,412

-

เพิ่มขึ้น

337,730

272,000

จำหน่าย

(348,478)

(30,000)

กำไรสุทธิจากเงินลงทุน

464

1

กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

264

411

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

232,392

242,412

6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

2564

2563

(พันบาท)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 / 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์)

3,429,414

-

ซื้อ

-

3,429,414

ขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม

(85,814)

-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

3,343,600

3,429,414



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

■ หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โลจิสติกส์และอินดิสทรีล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วัน จัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (พันบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
รายได้ค่าเช่า	176,233	61,042
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา		
- อสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ค่าเช่า	11,302	1,909

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีพิจารณาจากรายได้
ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2564 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรม
เป็นระดับที่ 3

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
<ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (2%) อัตราดอกเบี้ย (โรงงาน 91% และคลังสินค้า 95%) อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (9.5%) 	<p>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น (ลดลง) อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4495 และ 4496) รวมถึงสัญญาเช่าของที่ดินส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟริเทรคโซน รวมจำนวน 183 ไร่ จากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กำหนดระยะเวลาประมาณ 19 ปี โดยมีสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญา นับตั้งแต่วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582 เป็น

I หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

จำนวนเงินรวม 3,429 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอนค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า
และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนรวม 37 ล้านบาท)

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หากผู้ให้เช่าช่วงสามารถขอต่ออายุสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าช่วงกับผู้ให้เช่าหลัก
ได้และหากกองทรัสต์ประสงค์จะขอต่อกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ต่อไป ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้กองทรัสต์
เช่าต่อไปเป็นรายแรก โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าออกไปจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาเช่าใหม่จากผู้ให้เช่าช่วง
กับผู้ให้เช่าหลักต่อไป โดยให้ข้อกำหนด เงื่อนไข และอัตราค่าตอบแทนการเช่าเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ออก
ตกลงต่อไป

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สาม
ซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้โดยส่วนใหญ่เป็น
เวลา 3 ปี โดยผู้เช่ามีสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนด
รายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ปีที่ 1	370,704	376,442
ปีที่ 2	241,845	262,125
ปีที่ 3	106,908	132,463
ปีที่ 4	34,171	46,130
ปีที่ 5	34,162	34,674
หลังจากปีที่ 5	119,791	153,952
รวม	907,581	1,005,786



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โลจิสติกส์และอินดิสทรีล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	2564		2563	
		อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินฝากออมทรัพย์	22,959	0.05	24,534	0.05
รวม	22,959		24,534	

8 เงินกู้ยืม

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

สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวมีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อ EBITDA
และเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืม มีรายละเอียดดังนี้

	2564	2563
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 / 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์)	1,039,613	-
บวก เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,050,000
หัก ชำระคืน	(13,125)	-
บวก ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	1,325	481
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอดัตถบัญญัติ	-	(10,868)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,027,813	1,039,613

I หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค ไลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

เงินกู้ยืมแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระได้ดังนี้

	2564	2563
	(พันบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	55,123	11,800
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	306,458	275,978
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	666,232	751,835
รวม	1,027,813	1,039,613

9 กำไรสะสม

	2564	2563
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 / 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์)	69,822	-
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	294,376	99,470
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	464	1
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	264	411
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	(85,814)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(196,857)	(30,060)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	82,255	69,822

10 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำงานระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้านบาท ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับส่วนที่มากกว่า 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 750 ล้านบาท ร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับส่วนที่มากกว่า 750 ล้านบาท



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

■ หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิตติสและอินดิสเกรียล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

2. ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 6.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท ร้อยละ 4.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 600 ล้านบาท
3. ค่าเหนื่อยในการจัดหาผู้เช่า 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา 1.0 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายใหม่

(ข) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 0.30 ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสินทรัพย์อื่นๆ โดยขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาทต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

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

(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

I หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค ไจสติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

2. ค่าบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง ในอัตรา 1.32 - 2.25 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือนจนถึงวันสิ้นสุด
ระยะเวลาของสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร

ภาระผูกพันตามสัญญาบริการดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งของภาระผูกพันที่เปิดเผยในหมายเหตุ 17

11 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและ
ทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือ
กิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือ
กองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการ
ตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

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



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดิสเทรียล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ดอกเบี้ยรับเงินฝาก
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นรายย่อย ซึ่งถือ หน่วยทรัสต์ร้อยละ 8.92 ของ หน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว - เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	

ในระหว่างปี/งวดกองทรัสต์มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่นซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/
หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (พันบาท)
รายได้		
รายได้ดอกเบี้ย		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	34	123

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

44,833

14,763

I หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค ไคจิตติศาสตร์และอินดิสมเทรียล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (พันบาท)	
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์		
บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	11,413	4,379
ค่าธรรมเนียมทรัสต์		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	7,728	3,021
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	4,379	1,601
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563
	(พันบาท)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,574	24,109
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	5,009	250



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

■ หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โสจิสติกส์และอินดิสเทรียล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2564	2563
	(พันบาท)	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด	12,886	7,763
บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเมนต์ จำกัด	2,994	1,968
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	2,029	1,359
รวม	17,909	11,090

12 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในระหว่างปี 2564 และระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังนี้

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่
			วันที่	31 ธันวาคม 2563
			31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
			(ล้านบาท)	
11 พฤศจิกายน 2564	1 กรกฎาคม 2564 - 30 กันยายน 2564	0.2880	70	-
11 สิงหาคม 2564	1 เมษายน 2564 - 30 มิถุนายน 2564	0.2350	58	-
17 กุมภาพันธ์ 2564	1 ตุลาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563	0.2805	69	-
5 พฤศจิกายน 2563	14 สิงหาคม 2563 - 30 กันยายน 2563	0.1227	-	30
			197	30

I หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

13 การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติเอกฉันท์อนุมัติการจ่ายเงินลงทุนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในอัตราหน่วยละ 0.2808 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 68,796,000 บาท

เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติเอกฉันท์อนุมัติการจ่ายเงินลงทุนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในอัตราหน่วยละ 0.0520 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 12,740,000 บาท

14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวนเงิน 686 ล้านบาทโดยคิดเป็นร้อยละ 18.92 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563: จำนวน 3,223 ล้านบาทโดยคิดเป็นร้อยละ 87.21 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด)

15 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย

กองทรัสต์มีรายได้ประเภทเดียว คือรายได้ค่าเช่าและบริการที่รับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

16 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
หมายเหตุ		(พันบาท)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	-	3,343,600
กองทุนรวม	5	232,392	-
			232,392
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	-	3,429,414
กองทุนรวม	5	242,412	-
			242,412



ผลการดำเนินงานและ
ข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

I หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดิสทรีล
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาคเอกชนที่อยู่ในกลุ่มนำลงทุน

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก

17 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาจ้างและบริการ โดยมีค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องชำระในอนาคตภายใต้สัญญาจ้างและบริการดังนี้

	2564	2563
	(พันบาท)	
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น		
ภายใน 1 ปี	18,406	18,594
1 - 5 ปี	84,877	80,525
หลังจาก 5 ปี	415,321	438,079
รวม	518,604	537,198

18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติเอกฉันท์อนุมัติจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ในอัตราหน่วยละ 0.2600 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 63,700,000 บาท โดยมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวในวันที่ 15 มีนาคม 2565

LEADER AND PROFESSIONAL



ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท พรอสเพค รีท แมนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 345 อาคาร 345 สรวงค์ ชั้น 5 ถนนสรวงค์ แขวงสุริยวงค์ 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>